

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 12 AVRIL 2023**

**N°CT2023.2/023**

L'an deux mille vingt-trois, le douze avril à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur François VITSE, Madame France BERNICHI, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Madame Julie CORDESSE, Madame Catherine DE RASILLY, Madame Patrice DEPREZ, Monsieur Patrick DOUET, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Marie-Christine SEGUI à Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Julien BOUDIN, Monsieur Eric TOLEDANO à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Vincent BEDU à Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Madame Marie VINGRIEF, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA à Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Virginie DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Luc MBOUMBA à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur François VITSE, Madame Séverine PERREAU à Madame Josette SOL, Monsieur Michel SASPORTAS à Monsieur Michel WANNIN, Monsieur Jean-Raphaël SESSA à Monsieur Bruno CARON, Madame Laurence WESTPHAL à Madame Anne-Marie BOURDINAUD.

Etaient absents excusés :

Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Philippe LLOPIS, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Philippe GERBAULT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Rosa LOPES, Madame Sonia RABA, Madame Mathilde WIELGOCKI.

Secrétaire de séance : Madame Patrice DEPREZ .

Nombre de votants : 62

Vote(s) pour : 62

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	17/04/23
Accusé réception le	17/04/23
Numéro de l'acte	CT2023.2/023
Identifiant télértransmission	094-200058006-20230412-lmc143503-AU-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 12 AVRIL 2023**

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 2

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	17/04/23
Accusé réception le	17/04/23
Numéro de l'acte	CT2023.2/023
Identifiant télétransmission	094-200058006-20230412-lmc143503-AU-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 12 AVRIL 2023**

**N°CT2023.2/023**

**OBJET :** **Aménagement** - ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie - Octroi d'une garantie d'emprunt au profit de la SADEV 94 pour la conduite de l'opération.

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2252-1 et suivants, L.5211-1 et suivants, L.5219-2 et suivants et D.1511-30 et suivants ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-5 et suivants ;

**VU** le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2018.6/136 du 5 décembre 2018 initiant la création de la ZAC Cité Verte-Fosse Rouge et adoptant les objectifs et modalités de la concertation ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n° CT2022.1/004-1 du 9 février 2022 tirant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n° CT2022.1/004-2 du 9 février 2022 approuvant le lancement de la procédure de consultation pour la désignation d'un aménageur pour la ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2022.4/062 du 12 octobre 2022 approuvant le dossier de création de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie ;

**VU** la délibération du conseil de territoire n°CT2023.1/006 du 15 février 2023 attribuant la concession d'aménagement de la ZAC à la SADEV 94 et approuvant le projet de traité de concession d'aménagement ;

**VU** le traité de concession d'aménagement avec la SADEV 94 conclu le 3 mars 2023 ;

**CONSIDERANT** que, par sa localisation en cœur de ville, le quartier de la Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie a vocation à demeurer un quartier à dimension d'habitat offrant un cadre de vie de qualité à la faveur tout à la fois de son histoire, de sa proximité avec la nature et d'une offre de services de proximité indispensable au bon fonctionnement du quartier ;

**CONSIDERANT** que, par délibération n°CT2022.1/004-1 du 9 février 2022 susvisée, le

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	17/04/23
Accusé réception le	17/04/23
Numéro de l'acte	CT2023.2/023
Identifiant télétransmission	094-200058006-20230412-lmc143503-AU-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 12 AVRIL 2023**

conseil de territoire a tiré le bilan de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur ce secteur, et approuvé le dossier de création de la ZAC par délibération n°CT2022.4/062 du 12 octobre 2022 susvisée ; que le site s'étend sur un périmètre d'environ 13 hectares ;

**CONSIDERANT** que les objectifs de cette opération sont ainsi de :

- Mettre en valeur le patrimoine paysager domanial et ses perspectives ;
- Conforter le Rond d'Or comme pôle de quartier dynamique ;
- Requalifier le groupe scolaire de la Fosse Rouge et repenser les espaces publics ;
- Favoriser la mixité sociale ;

**CONSIDERANT** que de manière générale, le projet s'inscrit dans une démarche environnementale, notamment en matière de conception du projet urbain, des espaces publics et des îlots bâtis ;

**CONSIDERANT** que le programme prévisionnel des constructions qui sera réalisé à l'intérieur de la ZAC est d'environ 38 255 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et comprend :

- La création d'environ 35 575 m<sup>2</sup> de SDP à destination de logements ;
- La création d'environ 1 031 m<sup>2</sup> de SDP dédiés à des commerces et activités ;
- La création d'environ 1 687 m<sup>2</sup> de SDP pour la réalisation de locaux d'activités destinés à accueillir commerces et services pouvant s'implanter en rez-de-chaussée des futures constructions ;

**CONSIDERANT** que le programme des équipements publics vise quant à lui à l'aménagement et la requalification de voiries, cheminements piétons ou places, et la création d'espaces verts ;

**CONSIDERANT** que, par délibération du conseil de territoire n°CT2023.1/006 du 15 février 2023 susvisée, la SADEV 94 a été désignée aménageur de la ZAC aux termes d'un traité de concession signé le 3 mars 2023 ;

**CONSIDERANT** que, pour répondre aux besoins de l'opération et faire face aux dépenses d'acquisitions foncières à la charge de l'aménageur d'environ 15 millions d'euros, devant intervenir en grande partie d'ici la fin du 1<sup>e</sup> semestre 2023, il apparaît nécessaire de mobiliser des moyens de financement, en complément des deux premières garanties d'emprunts déjà octroyées en 2020 et 2022 ;

**CONSIDERANT** que, compte tenu des dépenses à venir d'ici 2025, la SADEV 94 mobilise un emprunt de 15 millions d'euros sur une durée de 7 ans et sollicite Grand Paris Sud Est Avenir pour l'octroi d'une garantie d'emprunt à hauteur de 80% ;

**CONSIDERANT** qu'un prêt a été négocié par les services de l'aménageur auprès de la Caisse d'Epargne d'Île-de-France sur la base des éléments négociés et détaillés ci-après :

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	17/04/23
Accusé réception le	17/04/23
Numéro de l'acte	CT2023.2/023
Identifiant télétransmission	094-200058006-20230412-lmc143503-AU-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 12 AVRIL 2023**

Banque	Type de prêt	Montant du prêt	Durée	Quotité garantie
Caisse d'Epargne d'Île-de-France	Taux variable Livret A +0,30%	15 000 000 €	7 ans	80%

**CONSIDERANT** que cette demande de garantie est conforme aux ratios fixés aux articles L.2252-1 et D.1511-30 et suivants du code général des collectivités territoriales susvisés ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 06 AVRIL 2023,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE 1** : **ACCORDE** à la SADEV 94 une garantie d'emprunt à hauteur de 80% du montant du prêt contracté auprès de la Caisse d'Epargne d'Île-de-France en vue de la réalisation de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie, selon les caractéristiques financières, charges et conditions précitées.

**ARTICLE 2** : **ADOpte** la convention, ci-annexée, fixant les conditions et modalités de garantie du prêt.

**ARTICLE 3** : **AUTORISE** Monsieur le Président, ou son représentant, à la signer ainsi que tout document afférent.

FAIT A CRETEIL, LE DOUZE AVRIL DEUX MILLE VINGT-TROIS.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	17/04/23
Accusé réception le	17/04/23
Numéro de l'acte	CT2023.2/023
Identifiant téléransmission	094-200058006-20230412-lmc143503-AU-1-1

**CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT  
REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ  
CITE VERTE FOSSE ROUGE A SUCY-EN-BRIE PAR LA SADEV 94**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

GRAND PARIS SUD EST AVENIR (GPSEA) identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le siège a été fixé par le décret n°2015-1657 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris, 14 rue Le Corbusier – 94 000 CRETEIL.

Représenté par Monsieur Laurent CATHALA dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil de territoire n°CT2023.2/XXX du 12 avril 2023.

Ci-après dénommé « GPSEA » ou « le Territoire »  
d'une part,

ET :

La SADEV 94, Société Anonyme d'Economie Mixte, au capital de 10 099 050 d'euros, dont le siège social est situé au 31 rue Anatole France à Vincennes (Val-de-Marne), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro B341.214.971, représentée par Monsieur Christophe RICHARD, en sa qualité de Directeur Général de ladite société, agissant conformément aux pouvoirs que le conseil d'administration de la SEM lui a confiés lors de sa séance du 14 mai 2019.

Ci-après dénommé le « concessionnaire » ou « l'Aménageur »  
d'autre part,

**IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT**

## EXPOSE

La SADEV 94 a sollicité la garantie d'un prêt de 15 millions d'euros accordé par la Caisse d'Epargne d'Île-de-France, pour la réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie.

Banque	Type de prêt	Montant du prêt	Durée	Quotité garantie
Caisse d'Epargne d'Ile-de-France	Taux variable Livret A +0,30%	15 000 000 €	7 ans	80%

Il est proposé de conclure une convention de garantie d'emprunt fixant les modalités de versement de la garantie.

## CONVENTION

### ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention est destinée à définir les modalités de mise en jeu éventuelle de la garantie d'emprunt accordée à la SADEV 94.

### ARTICLE 2 : ENGAGEMENT DE GRAND PARIS SUD EST AVENIR AU TITRE DE LA CONVENTION

*Le Territoire s'engage à apporter sa garantie, avec renonciation au bénéfice de discussion, à hauteur de 80 % pour le remboursement de l'emprunt souscrit dans le cadre de l'opération décrite en préambule, par la SADEV 94 auprès de la Caisse d'Epargne d'Ile-de-France, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt aux caractéristiques suivantes :*

Banque	Type de prêt	Montant du prêt	Durée	Quotité garantie
Caisse d'Epargne d'Ile-de-France	Taux variable Livret A +0,30%	15 000 000 €	7 ans	80%

### ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE GRAND PARIS SUD EST AVENIR AU TITRE DE LA GARANTIE D'EMPUNT :

#### 3.1 : En cas de non-paiement des échéances par la SADEV 94 :

Dans le cas où la SADEV 94 ne pourrait faire face, aux dates convenues avec le prêteur, à tout ou partie des échéances en intérêts et/ou capital résultant des prêts en préambule de la présente convention, le Territoire en effectuera le règlement entre les mains du prêteur au lieu et place de la SADEV 94.

Conformément aux dispositions des articles L.2252-1 et D.1511-30 et suivants du code général des collectivités territoriales (CGCT), le règlement pourra atteindre 80 % des sommes dues. Ce règlement constituera le Territoire créancier de l'Aménageur.

Afin de permettre à GPSEA de satisfaire à temps ses engagements, la SADEV 94 s'engage à l'informer au moins un mois avant l'échéance de son incapacité éventuelle à régler ladite créance.

### **3.2 Ouverture d'un compte d'avance**

Un compte d'avances **du Territoire** sera ouvert dans les écritures de l'Aménageur. Il comportera :

- Au crédit : le montant des versements effectués par le Territoire, en vertu du paragraphe 3.1. Ces versements constituent une avance portant intérêts au taux légal.
- Au débit : le montant des remboursements effectués par l'Aménageur.

Le solde de tout compte constituera la dette de **l'Aménageur** vis-à-vis du **Territoire**.

### **3.3 Transmission de documents comptables au territoire**

L'**Aménageur** fournira chaque année au Président du Territoire, avant le 1<sup>er</sup> juillet, un exemplaire certifié de ses comptes de l'année précédente (bilan, compte de résultat et annexes).

L'**Aménageur** prendra toutes dispositions utiles pour que sa comptabilité permette d'individualiser les opérations ayant fait l'objet de garanties distinctes.

L'**Aménageur**, sur simple demande du Président, devra fournir l'appui des états visés à l'alinéa 1 du présent article, toutes justifications utiles.

### **3.4 Reversement de l'Aménageur au Territoire**

En cas de mise en jeu de la garantie, si les comptes **de l'Aménageur** sont excédentaires, cet excédent sera affecté en priorité au remboursement de la dette contractée par **l'Aménageur** vis-à-vis du **Territoire** et figurant au compte d'avances prévu à l'article 3.2.

### **3.5 Réception du tableau d'amortissement**

La garantie du **Territoire** est subordonnée à la réception par les services du **Territoire** du tableau d'amortissement définitif mentionnant clairement les dates d'échéances et le montant exact de celles-ci avec le détail des intérêts et amortissements successifs ainsi que toute modification ultérieure dudit tableau d'amortissement.

## **ARTICLE 4 : ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention prendra effet à compter de sa signature par les parties et une fois accomplies les procédures la rendant exécutoire.

Elle durera jusqu'à expiration de la période d'amortissement de la ligne de prêt constituant l'emprunt.

A l'expiration de ce délai, et si le compte d'avances du **Territoire** n'est pas soldé, les dispositions des paragraphes 3.2, 3.3, 3.4 resteront en vigueur jusqu'à l'extinction de la créance du **Territoire**.

Toutes modification aux termes de la présente convention est subordonnée à la signature d'un avenant entre **l'Aménageur et le Territoire**.

#### **ARTICLE 5 : LITIGES**

Pour tout litige pouvant survenir dans l'interprétation ou l'application des clauses de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher tout moyen d'accord amiable, préalablement à tout recours auprès de la juridiction compétente.

Fait en deux exemplaires originaux,  
A Créteil, le

**Pour Grand Paris Sud Est Avenir  
Le Président**

**Pour la SADEV 94  
Le Directeur Général**

**Laurent CATHALA**

**Christophe RICHARD**