

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
 DÉLIBÉRATION n°2019-12-21_1687

Arcueil - Conventions de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZAC de la Vache Noire, de la ZAC du Chaperon Vert et de la ZAC du Coteau à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 17 décembre a été annulé et de nouveau convoqué, le 21 décembre à 9h. Le 21 décembre à 09h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-Sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date 17 décembre 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	M. Boyer	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Abs		
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Abs		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Abs		
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Abs		
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Repr.	M. Tmimi	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Repr.	M. Segura	P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	M. Marchand	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Abs		
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	Abs		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Repr.	Mme Baud	P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P (2)		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Repr.	Mme Tordjman	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr.	Mme Pescheux	P
l'Hay-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Abs		
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	Mme Marcheix	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguët	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Abs		
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	P		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Abs		
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Abs		
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Abs		
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr.	M. Atlan	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Abs		

Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Abs		
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P (1)		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Abs		
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Abs		
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Repr.	Mme Montoir	P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Abs		
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Repr.	M. Leprêtre	P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Abs		
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Repr.	M. Foulon	P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs		
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Abs		
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	P (2)		P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Repr.	M. Bourjac	P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Repr.	Mme Taillebois	P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Abs		
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Abs		
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Abs		
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs		
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	Abs		

(1) A partir délibération n° 1628

(2) A partir délibération n° 1630

Secrétaire de Séance : Monsieur Julien Dumaine

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1625 à 1627	25	50	17	42
1628 à 1629	26	49	17	43
1630 à 1744	28	47	17	45

Exposé des motifs

Aux termes de l'article L. 5219-5 IV du Code général des collectivités territoriales, « l'Etablissement Public Territorial exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences prévues au II de l'article L. 5219-1 du présent code, soumises à la définition d'un intérêt métropolitain mais non reconnues comme telles ».

Au nombre de ces compétences figurent la définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

Par délibération du conseil métropolitain n°CM2017/12/08/04 du 8 décembre 2017, la Métropole du Grand Paris a défini l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement du territoire. Les opérations d'aménagement qui n'ont pas été déclarées d'intérêt métropolitain relèvent donc de la compétence de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre depuis le 1^{er} janvier 2018.

Par délibération n°2018-02-13_903 du Conseil Territorial du 13 février 2018, précisée par délibération n°2018-12-18_1263 du 18 décembre 2018, l'EPT a ainsi constaté le transfert de :

- La ZAC de la Vache Noire, opération d'aménagement concédée auprès de la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV'94) ;
- la ZAC du Chaperon Vert, opération d'aménagement concédée auprès de la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV'94);
- ZAC du Coteau, opération d'aménagement concédée auprès de la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV'94).

Pour ces trois opérations, l'EPT se substitue, dès lors, de plein droit à la commune dans l'ensemble de ses droits et obligations, dans toutes ses délibérations et tous ses actes tels que les contrats en cours conformément aux dispositions prévues à l'article L 5211-5 du Code général des Collectivités Territoriales.

Conformément aux dispositions des articles L.5211-5 et L.5219-5 du CGCT, les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers sont décidées par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requise, au plus tard deux ans après la définition de l'intérêt métropolitain.

Pour répondre à ces objectifs, la commune d'Arcueil et l'EPT Grand Orly Seine-Bièvre, ont convenu de préciser les conséquences juridiques et financières ainsi que les autres conséquences du transfert en formalisant pour chacune des ZAC une convention annexée à la présente délibération.

Les principes qui en découlent s'inscrivent dans le cadre du principe de neutralité financière qui a été adopté lors du Conseil Territorial du 13 février 2018. La commune continue ainsi de porter intégralement les risques et les conséquences financières des opérations en ayant pris l'initiative de des concessions avant le transfert de la compétence aménagement. Toute dépense ou recette qui serait supportée ou encaissée par l'EPT sera, dès lors, refacturée ou restituée à la commune.

Il est notamment acté que les participations aux équipements publics communaux ne transiteraient pas par l'EPT mais seraient contractualisées au moyen d'un avenant au traité de concession et d'une convention de subventionnement entre l'EPT, l'aménageur et la commune.

L'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre assumera, par ailleurs, l'intégralité des flux financiers en termes de résultats d'opérations, à charge pour l'EPT en application du principe de neutralité financière de restituer les sommes dues à la commune ou d'appeler auprès de celle-ci les remboursements dus à l'EPT par le biais du FCCT ou par toutes autres formules.

Il est précisé également que les nouvelles demandes de garanties d'emprunt ou d'avances de trésorerie sollicitées par l'aménageur seront dorénavant prises en charge par l'EPT.

Enfin, pour assurer la coordination administrative, juridique et financière résultant de cette convention, il est proposé, en application de la délibération du 13 février 2018, de mettre en place un comité de suivi pour partager une vision commune des actions entreprises par l'aménageur et pour déterminer les impacts financiers éventuels à prendre en compte.

Au regard de ces éléments, il vous est proposé d'approuver les conventions de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZAC de la Vache Noire, de la ZAC du Chaperon Vert et de la ZAC du Coteau à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

L'approbation de ces conventions sera soumise au Conseil municipal d'Arcueil le 19 décembre 2019.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu l'article L. 5219-5 IV du Code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-1 et L.300-5 ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu la délibération du conseil métropolitain n°CM2017/12/08/04 du 8 décembre 2017 relatif à la définition de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement métropolitain ;

Vu la délibération n°2018-02-13_903 du Conseil Territorial du 13 février 2018 relative aux modalités de transfert et d'exercice de la compétence aménagement ;

Vu la délibération n°2018-12-18_1263 du Conseil Territorial du 18 décembre 2018 modifiant la délibération n°2018-02-13_903 relative aux modalités de transfert et d'exercice de la compétence aménagement ;

Vu les projets de conventions de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert de la Zac de la Vache Noire, de la ZAC du Chaperon Vert et de la ZAC du Coteau, opérations de la commune d'Arcueil ;

Considérant que la compétence en matière de définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement relève désormais de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour ce qui concerne les opérations d'aménagement non déclarées d'intérêt métropolitain ;

Considérant que conformément aux dispositions des articles L.5211-5 et L.5219-5 du CGCT, les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers sont décidées par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requise, au plus tard deux ans après la définition de l'intérêt métropolitain ;

Considérant le transfert à l'Etablissement public territorial de la ZAC de la Vache Noire, de la ZAC du Chaperon Vert et de la ZAC du Coteau, opérations de la commune d'Arcueil ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve les conventions de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZAC de la Vache Noire, de la ZAC du Chaperon Vert et de la ZAC du Coteau de la commune d'Arcueil à l'Etablissement Public territorial Grand Orly Seine Bièvre, annexées à la présente.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer lesdites conventions.
3. Préciser les mesures de publicité de la présente délibération :
 - Publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie d'Arcueil pour une durée d'un mois.

4. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.
5. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Pour : 45

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 27 décembre 2019 et publiée le 30 décembre 2019



A Vitry-sur Seine, le 26 décembre 2019
Le Président

MichellePRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.



CONVENTION DE DETERMINATION DES CONDITIONS FINANCIERES ET PATRIMONIALES DU TRANSFERT DE LA ZAC DE LA VACHE NOIRE

-
ARCUEIL (94)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, collectivité locale créée par le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial T12 dont le siège est à Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne, 2 avenue Youri Gagarine), représentée par son président Monsieur Michel LEPRETRE, habilité à cet effet par délibération du Conseil territorial en date du 21 décembre 2019 dont ampliation est annexée aux présentes,

Ci-après dénommé « l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre » ou « l'EPT »

d'une part

ET

La Commune d'Arcueil, dûment habilitée à cet effet, par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2019,

Ci-après dénommée « la COMMUNE »,

d'autre part,

Ensemble dénommées « les Parties »

Table des matières

PREAMBULE.....	3
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION.....	3
ARTICLE 2 : CONSEQUENCES PATRIMONIALES	4
2-1 Modalités d’acquisitions de l’opération d’aménagement	4
2-2 Biens propriétés de la commune.....	4
ARTICLE 3 : CONSEQUENCES FINANCIERES.....	4
3.1 Participations.....	4
3.2 Subventions	5
3.3 Fonds de concours de l’aménageur	5
3.4 Garanties d’emprunt	5
3.5 Avances de trésorerie.....	6
3-6 Résultats d’opérations.....	6
ARTICLE 4 : CONSÉQUENCES ACCESSOIRES	7
4-1 Conséquences sur les délibérations et sur les actes	7
4-2 Conséquences sur les contentieux en cours	7
ARTICLE 5 - SUIVI DE LA CONVENTION.....	7
ARTICLE 6 : AVENANT	8
ARTICLE 7 : COMPÉTENCE CONTENTIEUSE	8
ARTICLE 8 : ÉLECTION DE DOMICILE.....	8
ARTICLE 9 : PRISE D’EFFET ET DUREE	8
LISTE DES ANNEXES	9

PREAMBULE

Aux termes de l'article L. 5219-5 IV du Code général des collectivités territoriales, *«l'Etablissement Public Territorial exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences prévues au II de l'article L. 5219-1 du présent code, soumises à la définition d'un intérêt métropolitain mais non reconnues comme telles »*.

Au nombre de ces compétences figurent la définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

Par délibération du Conseil métropolitain n°CM2017/12/08/04 du 8 décembre 2017, la Métropole du Grand Paris a défini l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement du territoire. Les opérations d'aménagement qui n'ont pas été déclarées d'intérêt métropolitain relèvent donc de la compétence de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre depuis le 1^{er} janvier 2018.

Par délibération n°2018-02-13_903 du Conseil Territorial du 13 février 2018, précisée par délibération n°2018-12-18_1263 du 18 décembre 2018, l'EPT a ainsi constaté le transfert de la ZAC de la Vache Noire, opération d'aménagement concédée auprès de la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV'94). Cette ZAC est intégrée à la Concession de Restructuration Urbaine du quartier de la Vache Noire.

L'EPT se substitue, dès lors, de plein droit à la commune dans l'ensemble de ses droits et obligations, dans toutes ses délibérations et tous ses actes relatifs à cette opération tels que les contrats en cours conformément aux dispositions prévues à l'article L 5211-5 du Code général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Conformément aux dispositions des articles L.5211-5 et L.5219-5 du CGCT, les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers sont décidées par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requise, au plus tard deux ans après la définition de l'intérêt métropolitain.

Dans ce cadre, les parties ont convenu d'acter le transfert de l'opération au bénéfice de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et de préciser les conséquences juridiques et financières liées au changement de personne publique concédante.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

L'objet de la présente convention est de déterminer les conséquences du transfert de la compétence aménagement de la ville vers l'EPT en matière de :

- Maitrise et de cession foncière de biens immobiliers détenus par la ville ;
- Gestion de flux financiers de l'opération d'aménagement (participation et subventions aux équipements publics, fonds de concours, garanties d'emprunts, avances de trésorerie, boni /déficit...).

Il vise également à préciser les conséquences sur les actes administratifs pris antérieurement au transfert (délibérations, contentieux, traités de concession...) et nécessaires à l'exercice de la compétence transférée.

ARTICLE 2 : CONSEQUENCES PATRIMONIALES

2-1 Modalités d'acquisitions de l'opération d'aménagement

En application de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire peut être chargé par le Concédant d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris le cas échéant, par voie d'expropriation ou de préemption.

La Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV'94) a été chargée par la Ville d'Arcueil d'acquérir les biens nécessaires à la ZAC de la Vache Noire. Cette disposition est prévue par l'article 2.7 du traité de concession modifié par avenants successifs.

2-2 Biens propriétés de la commune

Les biens immobiliers appartenant à la COMMUNE compris initialement dans le périmètre de la ZAC et nécessaires à l'opération d'aménagement ont d'ores et déjà été acquis par la SADEV'94. Une portion de l'emprise du projet d'espace public de l'Ilot Laplace demeure toutefois propriété de la COMMUNE, étant convenu sa mise à disposition à la SADEV 94 pour l'aménager.

Il n'existe, par conséquent, aucun transfert à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre de biens immeubles nécessaires et/ou utilisés pour les besoins de la ZAC. Les dispositions de l'article L5211-5 III du CGCT ne trouvent pas à s'appliquer.

ARTICLE 3 : CONSEQUENCES FINANCIERES

Par délibération du Conseil Territorial du 13 février 2018, un principe commun de neutralité financière a été adopté.

Il est convenu que la COMMUNE continue de porter intégralement les risques et les conséquences financières de l'opération visée, en ayant pris l'initiative de la concession avant le transfert de la compétence aménagement.

Toute dépense ou recette qui serait supportée par l'EPT, sera refacturée ou restituée à la commune.

3.1 Participations

En application de l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme, le concédant peut accorder une participation financière sous forme d'apport financier ou d'apport en terrains. Cette disposition est prévue par l'article 19-5 du traité de concession.

La participation financière de la COMMUNE en apport financier pour un montant de 445 950 € a d'ores et déjà été versée à l'opération. Ce montant est reporté dans le CRACL 2017.

Aucun transfert de charge n'est, dès lors, à constater.

Toute nouvelle demande de participations financières destinées au financement des

équipements publics communaux de l'opération sera conclue dans le cadre d'une convention tripartite subventionnement qui permettra à la COMMUNE de verser directement une participation financière à l'AMENAGEUR avec l'accord de l'EPT.

Toute nouvelle demande de participations financières destinée à l'équilibre de l'opération sera versée par l'EPT à charge pour la COMMUNE de lui rembourser cette participation.

3.2 Subventions

En application de l'article L. 300-5 III du Code de l'urbanisme, l'opération d'aménagement peut bénéficier, avec l'accord préalable du concédant, de subventions versées par l'Etat, des collectivités territoriales et leurs groupements ou des établissements publics. Cette disposition est prévue par l'article 19.4 du traité de concession modifié par avenants successifs.

Un montant global de subvention versé directement à l'aménageur de 584 994,65 € HT a été effectué (notamment par l'ANRU et par le Conseil départemental du Val-de-Marne au titre des espaces publics). Ce montant est reporté dans le CRACL 2017. Aucun flux financier n'a transité par la COMMUNE.

Aucun transfert de charge n'est, dès lors, à constater.

Toute nouvelle demande de subvention destinée au financement des équipements publics sera conclue selon les dispositions du traité de concession.

3.3 Fonds de concours de l'aménageur

Un fonds de concours peut être versé par le concessionnaire lorsque les besoins en matière d'équipements publics ne sont pas satisfaits dans le cadre de l'opération. Cette disposition n'est pas prévue dans le traité de concession.

Aucun transfert de charge n'est, dès lors, à constater.

3.4 Garanties d'emprunt

En application de l'article L. 2252-1 du CGCT, le concédant peut accorder à une personne de droit privé une garantie d'emprunt ou son cautionnement. Cette disposition est prévue par l'article 21 du traité de concession modifié par avenants successifs.

La commune ne s'est pas engagée à garantir les emprunts souscrits par la SADEV 94 et les dispositions de l'article 21 du traité de concession modifié par ses avenants ne trouvent pas à s'appliquer.

Aucun transfert de charge n'est, dès lors, à constater.

Toute nouvelle demande de garantie d'emprunt sera contractée par l'EPT dans le respect des conditions et limites résultant de l'article L. 2252-1 du CGCT.

3.5 Avances de trésorerie

En application de l'article L. 1523-2 4° du CGCT, le concédant peut accorder des avances de trésorerie. Cette disposition est prévue par l'article 19 bis du traité de concession modifié par l'avenant n°6 signé le 5 juin 2009.

La COMMUNE n'a pas été sollicitée pour mobiliser cette avance de trésorerie au bénéfice de l'AMENAGEUR.

Aucun transfert de charge n'est, dès lors, à constater.

Toute nouvelle demande d'avance de trésorerie sera contractée par l'EPT dans le respect des conditions et limites résultant de l'article L. 1523-2 4° du CGCT.

3-6 Résultats d'opérations

Un règlement final peut permettre de déterminer les modalités de règlement à terminaison de l'opération. Cette disposition est prévue par l'article 26-1-3 du traité de concession modifié par l'avenant n°10.

Le traité de concession modifié prévoit les éléments suivants :

« Si le solde d'exploitation est positif, le concessionnaire doit verser 83% de son montant au concédant.

Si le solde des financements repris par le concédant est positif, le concessionnaire devra au concédant le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par le concédant ».

L'article 19.ter de l'avenant 6 précise également sur l'opération de restructuration urbaine les éléments suivants : *« La ville se réserve la faculté de ne pas percevoir les bonis financiers constatés sur une ou des ZAC sous opérations de la CRU « Vache noire » pour pouvoir réaffecter directement cet argent dans la participation financière de la ville nécessaire à l'équilibre financier d'une autre ZAC sous-opération de la CRU « Vache Noire ».*

L'opération de la ZAC de la Vache Noire n'est pas clôturée. Il est convenu que les dispositions suivantes s'appliqueront à terminaison de la ZAC :

- En cas d'excédent, il est convenu que les sommes seront perçues par l'EPT et seront reversées à LA COMMUNE par une atténuation du FCCT ou par toutes autres formules.
- En cas de déficit, il est convenu que l'EPT apportera une participation financière qui lui sera intégralement remboursée par la ville par une augmentation du FCCT ou par toutes autres formules.

Les situations financières de l'opération avant le transfert de compétence, au 31 décembre 2017 (annexées au CRACL 2017) et après le transfert de compétence, au 31 décembre 2018 (annexées au CRACL 2018) comparées au bilan prévisionnel à terminaison figurent en annexe 1.

ARTICLE 4 : CONSÉQUENCES ACCESSOIRES

4-1 Conséquences sur les délibérations et sur les actes

Conformément aux dispositions de l'article L.5211-5 III du CGCT, l'EPT est substitué de plein droit au 1^{er} janvier 2018 à la commune dans toutes les délibérations et actes relatifs à la ZAC de la Vache Noire. Les principales délibérations et les principaux actes sont reportés en annexes 2 et 3.

Il est convenu que la commune communiquera à l'EPT, copie de l'ensemble des délibérations et actes éventuellement manquants dans un délai de 6 mois à compter de la signature de la dernière des parties.

Il est constant que les contrats transférés à l'EPT sont exécutés dans les conditions antérieures jusqu'à leur échéance, sauf accord contraire des parties.

S'agissant du contrat de concession d'aménagement et de ses avenants, il est précisé que le transfert de la ZAC de la Vache Noire entraînera la nécessité de modifier dans un avenant qui sera conclu entre l'EPT, la COMMUNE et l'AMENAGEUR un certain nombre de dispositions afin de tenir compte des conséquences du transfert de la compétence.

Il en est notamment :

- de la remise des équipements publics de la ZAC dont la gestion relève exclusivement de la compétence de la COMMUNE ;
- de la remise des équipements publics de la ZAC dont la gestion relève exclusivement de la compétence de l'EPT ;
- de la faculté de rachat des biens destinés à être cédés aux tiers et qui n'ont pas été vendus en fin de concession ;

La substitution de l'EPT aux contrats conclus par la COMMUNE n'entraîne aucun droit à résiliation ou à indemnisation pour les cocontractants.

La COMMUNE informe les cocontractants de cette substitution.

4-2 Conséquences sur les contentieux en cours

Aucun contentieux n'est constaté à la date du transfert de compétence.

ARTICLE 5 : SUIVI DE LA CONVENTION

En vue de faciliter l'application de la présente convention, un comité suivi annuel entre l'EPT et la COMMUNE sera organisé à l'initiative de l'EPT. Il associera le concessionnaire et se déroulera en amont de l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRACL) de l'opération d'aménagement concernée.

Ce comité permettra de formaliser la coordination administrative, juridique et financière prévue dans le cadre de la délibération du Conseil territorial du 13 février 2018 en permettant notamment de :

- Partager une vision commune entre la COMMUNE et l'EPT des actions entreprises par l'aménageur dans la perspective des délibérations à venir sur les CRACL par chacun des organes délibérants ;
- Faciliter le rapprochement des différents services COMMUNE/EPT concernés par l'opération d'aménagement (services techniques...).

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Situation financière comparée au bilan prévisionnel à terminaison
annexée au CRACL 2017 et au CRACL 2018

Annexe 2 : Liste des délibérations

Annexe 3 : Liste des actes

ANNEXE 1 :

Situation financière comparée au bilan prévisionnel à terminaison
annexée au CRACL 2017

-

Situation financière comparée au bilan prévisionnel à terminaison
annexée au CRACL 2018

VI-Annexes

Annexe 1 : Bilan synthétique

Le bilan synthétique est présenté en Euros HT. Il est composé de quatre colonnes :

- « Budget » : budget de l'opération, poste par poste.
- « Engagé » : budget déjà engagé sur l'opération depuis sa création (marchés et lettres de commandes signés...).
- « Facturé » : dépenses et recettes d'ores-et-déjà facturés sur l'opération depuis sa création.
- « Mouvement année » : dépenses et recettes **facturées** au cours de l'année de l'exercice du CRACL.

Annexe 2 : Plan de trésorerie prévisionnel

L'échéancier prévisionnel est présenté en Euros TTC. Il est composé de trois parties :

- La première colonne indique le nom de chaque ligne composant le budget de l'opération ;
- Les quatre colonnes suivantes présentent le budget précédent poste par poste, le budget actuel en Euros HT, la TVA et en Euros TTC.
- Les cinq dernières colonnes précisent l'échéancier prévisionnel de réalisation de chaque ligne budgétaire de l'opération en Euros TTC. Les nombres présentés correspondent aux montants réglés.

Annexe 1 : bilan synthétique en € HT

PRODUITS				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Vente de Charges Foncières	56 359 771,56	46 323 229,73	46 323 229,73	1 300 901,37
20-Cessions Collectivités	0,00	0,00	0,00	0,00
30-Subventions	584 994,65	584 994,65	584 994,65	0,00
40-Participations	445 950,00	445 950,00	445 950,00	0,00
50-Produits de Gestion	1 086 606,30	1 085 761,63	1 085 761,63	-490,67
60-Produits Financiers	640,94	640,94	640,94	0,00
Sous-total budget principal produits	58 477 963,45	48 440 576,95	48 440 576,95	1 300 410,70
40-Participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget intercalaire produits	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	58 477 963,45	48 440 576,95	48 440 576,95	1 300 410,70
CHARGES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Études	411 931,64	400 220,69	384 150,68	12 575,00
20-Acquisitions	17 742 026,89	17 694 595,78	17 636 712,80	145 062,89
30-Mise en État des Sols	11 810 622,71	11 727 894,78	10 445 277,09	1 145 996,62
40-Travaux	6 350 594,84	7 760 494,01	7 648 453,35	185 753,80
50-Travaux de Construction	1 313 143,56	1 313 143,55	1 300 137,44	0,00
60-Honoraires Techniques	454 660,28	442 693,85	410 504,21	9 535,36
70-impôts et Assurances	734 226,11	729 569,67	729 569,67	35 770,52
80-Contentieux	12 000,00	11 143,34	11 143,34	0,00
90-Gestion Locative	1 443 311,67	1 253 409,46	1 239 810,02	384 345,07
A10-Commercialisation	351 207,92	331 801,62	326 705,12	0,00
A20-Frais Divers	449 402,03	443 268,21	442 923,03	114,06
A30-Frais Financiers	465 632,46	465 632,46	464 632,46	0,00
A40-Rémunération Société	4 694 624,00	4 068 094,53	4 068 094,53	132 272,00
A50-TVA non Récupérable	181 632,80	181 632,80	181 632,80	0,00
Sous-total budget principal charges	48 415 020,91	46 843 594,76	45 293 746,55	2 051 427,34
TOTAL CHARGES	48 415 020,91	46 843 594,76	45 293 746,55	2 051 427,34

Annexe 2 : Echancier prévisionnel en € TTC

Echancier prévisionnel réglé TTC : 168-ZAC DE LA VACHE NOIRE-01-Aménagement

Designation lignes budgétaires En Euros	HT		TVA	TTC	A fin 2017	2018	2019	2020
	Budget préc.	Budget actualisé						
10-Vente de Charges Foncières	56 565 840	56 359 771	8 925 468	65 285 239	53 378 052	11 907 186		1
30-Subventions	584 995	584 995		584 995	436 916	148 080		-1
40-Participations	445 950	445 950		445 950	445 950			
50-Produits de Gestion	1 086 607	1 086 607	209 826	1 296 433	1 269 581	26 850		2
60-Produits Financiers	641	641		641	641			
Sous-total recettes	58 684 033	58 477 964	9 135 294	67 613 258	55 531 140	12 082 116		2
10-Etudes	-411 786	-411 931	-81 138	-493 069	-459 655	-16 510	-16 878	-26
20-Acquisitions	-17 741 931	-17 742 030	-342 225	-18 084 255	-17 750 034	-334 221		
30-Mise en État des Sols	-11 719 623	-11 810 623	-2 552 876	-14 363 499	-11 956 435	-1 935 441	-943 245	
40-Travaux	-8 326 865	-8 350 596	-1 882 170	-10 232 766	-9 146 742	-122 140	-963 889	5
50-Travaux de Construction	-1 313 144	-1 313 144	-298 032	-1 551 176	-1 535 568	-15 607		-1
60-Honoraires Techniques	-454 660	-454 660	-89 506	-544 166	-490 908	-53 254		-4
70-impôts et Assurances	-726 488	-734 228		-734 228	-729 570	-4 659		1
80-Contentieux	-12 000	-12 000	-1 664	-13 664	-12 631	-1 033		
90-Gestion Locative	-1 283 909	-1 443 312	-274 545	-1 717 857	-1 432 774	-285 082		-1
A10-Commercialisation	-351 209	-351 209	-51 022	-402 231	-375 350	-26 992	60	51
A20-Frais Divers	-449 402	-449 402	-8 793	-458 195	-450 305	-7 889		-1
A30-Frais Financiers	-465 632	-465 632	-196	-465 828	-464 632	-1 196		
A40-Rémunération Société	-4 703 717	-4 694 624	-79 104	-4 773 728	-4 137 116	-636 612		
A50-TVA non Récupérable	-181 633	-181 633		-181 633	-181 633			
Sous-total dépenses	-48 141 999	-48 415 024	-5 129 648	-53 544 672	-49 123 353	-3 440 636	-980 707	24
Sous-total trésorerie transitoire	2	2	-2	-4 704 208	-8 037 667	574 735	1 379 364	1 379 360
Trésorerie brute					-1 629 880	7 586 335	7 984 992	9 364 378



PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Vente de Charges Foncières	56 434 325,09	55 525 720,17	55 525 720,17	9 202 490,44
20-Cessions Collectivités	0,00	0,00	0,00	0,00
30-Subventions	584 994,65	584 994,65	584 994,65	0,00
40-Participations	445 950,00	445 950,00	445 950,00	0,00
50-Produits de Gestion	1 087 097,79	1 087 097,79	1 087 097,79	1 336,16
60-Produits Financiers	640,94	640,94	640,94	0,00
Sous-total budget principal produits	58 553 008,47	57 644 403,55	57 644 403,55	9 203 826,60
40-Participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget intercalaire produits	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	58 553 008,47	57 644 403,55	57 644 403,55	9 203 826,60

CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Etudes	411 931,64	400 366,29	392 296,28	8 145,60
20-Acquisitions	17 723 333,89	17 720 079,31	17 654 983,43	16 270,63
30-Mise en État des Sols	12 080 809,05	12 423 496,31	12 078 951,49	1 633 674,40
40-Travaux	8 447 337,89	7 899 771,64	7 593 190,94	-55 262,41
50-Travaux de Construction	1 313 143,56	1 313 143,55	1 300 137,44	0,00
60-Honoraires Techniques	463 660,28	459 507,60	431 232,60	20 728,39
70-Impôts et Assurances	761 879,18	760 208,74	760 208,74	30 639,07
80-Contentieux	19 384,82	19 384,92	19 384,92	8 241,58
90-Gestion Locative	1 464 445,39	1 426 353,00	1 365 735,55	125 925,53
A10-Commercialisation	357 562,62	357 557,62	351 488,12	22 783,00
A20-Frais Divers	445 000,00	443 339,80	442 994,62	71,59
A30-Frais Financiers	467 533,43	467 533,54	465 873,63	1 241,17
A40-Rémunération Société	4 704 900,00	4 685 947,53	4 685 947,53	617 853,00
A50-TVA non Récupérable	181 632,80	181 632,80	181 632,80	0,00
Sous-total budget principal charges	48 842 554,55	48 558 322,66	47 724 058,10	2 430 311,55
TOTAL CHARGES	48 842 554,55	48 558 322,66	47 724 058,10	2 430 311,55

Annexe 1 : bilan synthétique en € HT

Annexe 2 : Echancier prévisionnel en € TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2018	2019	2020
	Budget préc.	Budget actualisé					
10-Vente de Charges Foncières	56 359 771	56 434 325	8 922 803	65 357 128	61 481 071	3 711 164	164 893
30-Subventions	584 995	584 995		584 995	584 996	1	-2
40-Participations	445 950	445 950		445 950	445 950		
50-Produits de Gestion	1 086 607	1 087 098	209 753	1 296 851	1 270 917	25 932	2
60-Produits Financiers	641	641		641	641		
Sous-total recettes	58 477 964	58 553 009	9 132 556	67 685 565	63 783 575	3 737 097	164 893
10-Etudes	-411 931	-411 931	-81 138	-493 069	-469 430	-6 740	-16 899
20-Acquisitions	-17 742 030	-17 723 335	-336 089	-18 059 424	-17 776 864	-282 561	1
30-Mise en État des Sols	-11 810 623	-12 080 810	-2 563 268	-14 644 078	-14 210 152	-398 502	-35 424
40-Travaux	-8 350 596	-8 447 339	-1 667 606	-10 114 945	-9 056 157	-1 037 050	-21 738
50-Travaux de Construction	-1 313 144	-1 313 144	-238 032	-1 551 176	-1 535 568	-25 237	9 629
60-Honoraires Techniques	-454 660	-463 660	-91 306	-554 966	-515 578	-13 651	-25 737
70-Impôts et Assurances	-734 228	-761 879		-761 879	-760 154	-1 726	1
80-Contentieux	-12 000	-19 385	-2 349	-21 734	-21 735		1
90-Gestion Locative	-1 443 312	-1 464 446	-278 772	-1 743 218	-1 622 053	-82 180	-38 985
A10-Commercialisation	-351 209	-357 563	-52 293	-409 856	-375 350	-34 603	97
A20-Frais Divers	-449 402	-445 000	-7 912	-452 912	-450 508	-2 404	
A30-Frais Financiers	-465 632	-467 534	-200	-467 734	-465 873	-1 395	-466
A40-Rémunération Société	-4 694 624	-4 704 900	-58 746	-4 763 646	-4 754 969	-8 677	
A50-TVA non Récupérable	-181 633	-181 633		-181 633	-181 633		
Sous-total dépenses	-48 415 024	-48 842 559	-5 377 711	-54 220 270	-52 196 024	-1 894 726	-129 520
Sous-total trésorerie transitoire	2	4	-4	-4 704 208	-8 916 202	1 444 875	2 767 119
Trésorerie brute					2 671 349	5 958 595	8 761 087

ANNEXE 2 :

- Délibération du Conseil municipal du 01/02/1999 approuvant le traité de concession
- Délibération du Conseil municipal du 31/01/2000 approuvant la cession de la ZAC de la vache Noire de la SEMASEP à la SADEV

Délibération du Conseil municipal du 28/02/2000 approuvant l'avenant n°1

- Délibération du Conseil territorial du 04/05/2000 approuvant l'avenant n°2
- Délibération du Conseil municipal du 26/02/2001 approuvant l'avenant n°3
- Délibération du Conseil municipal du 28/03/2002 approuvant l'avenant n°4
- Délibération du Conseil municipal du 18/05/2006 approuvant l'avenant n°5
- Délibération du Conseil municipal du 29/03/2007 approuvant l'avenant n°6
 - Délibération du Conseil municipal 30/03/2009 approuvant l'avenant n°7
 - Délibération du Conseil municipal 15/01/2015 approuvant l'avenant n°8
 - Délibération du Conseil municipal 10/11/2016 approuvant l'avenant n°9
 - Délibération du Conseil municipal 02/02/2017 approuvant l'avenant n°10



VILLE D'ARCUEIL
VAL DE MARNE
EXTRAIT DU REGISTRE
DES

Délibérations du Conseil Municipal

SEANCE DU 1er Février 1999

Nombre de Membres composant le Conseil Municipal	
En Exercice	35
Présents à la séance	25
Représentés	09
Excusés	00
Absents	01

L'an mil neuf cent quatre vingt dix neuf, le 1er Février à 20h30,

Les Membres composant le Conseil Municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 26 Janvier 1999, sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la Présidence de Daniel BREUILLER, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

D. BREUILLER, Maire, C. METAIRIE, AM. GILGER, J. DELAHAIE, C. COQ, L. ROSSI, O. POJAGHI, (à partir de 20h50) JS. SZAKOW, F. MAILLARD, A. BUYCK, Adjoints, C. TOUCHET, M. TRIGON (jusqu'à 23h00), A. LE VAILLANT, C. PENVERN, F. OLIVE, C. VIDAL, A. PELHUCHE, T. GIRY, S. OUCHAOU, G. BRETON, D. DHAVERNAS, G. JOYET, MC. BENARD, M. GAUDRY, C. BRECHOT, Conseillers Municipaux, lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2122.22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

DELIBERATION N° 99 / 01

Concession de restructuration urbaine
Quartier Thomson - Vache Noire

Intervenu en
Sous-Préfecture
de l'Hay-les-Roses
le ... 8/2/99

AFFICHÉ LE COMPTE RENDU

Le ... 8/2/99

notifié

le ... 9/2/99

à ... SADEV 84

Le Secrétaire Général Adjoint :
Christian BOULE



chb

ABSENTS REPRESENTES :

M. TRIGON (à partir de 23h00), P. MENARDEAU, J. SCHIAVI, M. STAAT, D. JACQUIN, H. LE MOAL, C. BRANCOURT, E. PERALTA, K. BEN AZOUZ, P. MONANGE, ayant respectivement donné pouvoir à : AM. GILGER (à partir de 23h00), C. TOUCHET, F. MAILLARD, J. DELAHAIE, S. OUCHAOU, A. PELHUCHE, G. BRETON, C. PENVERN, C. VIDAL, M. GAUDRY.

EXCUSES :

ABSENT :

T. BONHOURE.

Le Président ayant ouvert la Séance, il est procédé, en conformité de l'Article L.121.14 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire.

Mlle OUCHAOU Saouda, ayant réuni la majorité des suffrages est désignée pour remplir ces fonctions qu'elle accepte.

DELIBERATION

Objet : Engagement d'une opération de restructuration urbaine par voie de concession pour le quartier de la Vache Noire

Le Conseil,

Vu la loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L300-1, L300-4 et L321-1,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment l'article L422-2,

Considérant que le secteur de la Vache Noire constitue un espace stratégique où se concentrent plusieurs problématiques et différents projets opérationnels,

Considérant que cette entrée de ville et de département, tête de pont de la Vallée Scientifique et Technologique de la Bièvre, pose des enjeux en termes de développement économique, d'habitat, de circulation, de développement pluriculturel, d'environnement et, plus généralement, de devenir urbain,

Considérant que ces enjeux sont en adéquation avec les orientations du futur contrat de plan Etat-Région telles que :

- la requalification urbaine,
- la notion de « territoire de projet »,
- la lutte contre la dualisation sociale et urbaine,

Considérant que la multiplicité des enjeux et des acteurs présents sur cette partie du territoire communal déjà urbanisée nécessite une mise en cohérence programmatique et urbanistique, garante de la qualité de la requalification urbaine du quartier, de même qu'une coordination entre les différents opérateurs,

Considérant que la Concession de Restructuration Urbaine constitue un bon outil pour assurer - en concertation avec la population - cette mise en cohérence et la recherche de tous les concours institutionnels nécessaires,

Considérant la présentation du projet le 5 janvier 1999 en mairie à M. le Préfet du Val-de-Marne, M. le Vice-président du Conseil Général du Val-de-Marne, M. le Directeur régional de la Caisse des Dépôts et Consignations,

DELIBERE

ARTICLE 1 : Décide d'engager une opération de restructuration urbaine dans le périmètre délimité au plan ci-annexé.

ARTICLE 2 : Décide de concéder cette opération à la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val de Marne (SADEV 94), 31, rue Anatole France 94306 VINCENNES Cédex.

ARTICLE 3 : Autorise Monsieur le Maire à signer la convention de Concession de Restructuration Urbaine et tout document y afférent à passer avec la SADEV 94.

ARTICLE 4 : Ampliation sera faite à :

- Monsieur COHEN-SKALLI, Directeur Général de la SADEV 94
- Monsieur le Sous-Préfet de l'Hay-les-Roses, Département du Val-de-Marne

Pour extrait conforme au registre .. / ..

Le Maire
Pour le Maire
l'Adjointe déléguée
F. MAILLARD



Pour le Maire
L'Adjointe déléguée
F. MAILLARD

Département du Val de Marne

VILLE D'ARCUEIL

ZAC DE LA VACHE NOIRE

Convention de Concession d'Aménagement

**AVENANT DE CESSION DE LA CONCESSION
DE LA ZAC DE LA VACHE NOIRE**

à faire à
la date du
le
31/11/2000
à
Financé le
1/2/2002

COPIE CERTIFIÉE



Le Secrétaire Général:
L'Attachée Déléguée
Nicole PERLEMBOU

ky
cur

03

DELIBERATION

Objet : avenant n° 3 à la convention de concession de la ZAC de la Vache Noire

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan d'Occupation des Sols de la Ville d'Arcueil approuvé le 5 avril 1993, mis à jour et modifié le 30 mars 1998,

Vu le traité de concession de la ZAC de la Vache Noire du 6 Avril 1988 et ses deux premiers avenants signés entre la Ville d'Arcueil et la SEMASEP, les 29 Mars 1995 et 24 Juin 1996,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 1^{er} février 1999 engageant et concédant à la SADEV 94 l'opération de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire,

Vu le traité de concession de restructuration urbaine en date du 22 avril 1999 passé entre la Ville d'Arcueil et la SADEV 94,

Considérant que dans le but d'améliorer la cohérence des initiatives sur ce secteur, la Ville d'Arcueil souhaite transférer la Concession de la Z.A.C de la Vache Noire à la SADEV 94,

Vu le projet d'avenant n° 3 au traité de concession de la ZAC de la Vache Noire,

DELIBERE

ARTICLE 1 : autorise Monsieur le Maire à signer l'avenant n° 3 au traité de concession de la ZAC de la Vache Noire et tout document y afférent.

ARTICLE 2 : ampliation sera faite à :

- Monsieur le Sous-Préfet de l'Hay-les-Roses
- Monsieur le Directeur Général de la SADEV 94 ,
31, rue Anatole France 94300 VINCENNES
- Madame la Directrice de la SEMASEP
2, place des Musiciens 94110 ARCUEIL



Pour extrait conforme au registre .. / ..

F. Maillard
Pour le Maire
l'Adjointe déléguée
F. MAILLARD

DELIBERATION

Objet : Avenant n°1 à la convention de Concession de Restructuration Urbaine de la Vache Noire.

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 5 avril 1993, modifié le 30 mars 1998,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 1^{er} février 1999, engageant l'opération de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire et décidant d'en confier la concession à SADEV 94,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 8 mars 1999, approuvant le bilan prévisionnel de la Concession de Restructuration Urbaine du quartier de la Vache Noire,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 13 septembre 1999, lançant la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté dite du secteur « Thomson »,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 1999, tirant le bilan de la concertation préalable à la création de la Z.A.C. dite du secteur « Thomson »,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 février 2000 décidant de créer, sur le secteur sus-dénommé « Thomson », la Z.A.C. des « PORTES D'ARCUEIL », et d'en confier la concession à SADEV 94,

Vu la convention de Concession de Restructuration Urbaine passée entre la commune d'Arcueil et SADEV 94, le 22 avril 1999,

Vu le chapitre D du préambule de ladite convention de concession, « la procédure de restructuration urbaine » et notamment les points 5 et 6, relatifs respectivement aux objectifs et modalités de réalisation et missions de base du concessionnaire et au champs d'application de la concession,

Vu l'article 1 du titre I « Cahier des Charges » de ladite convention de concession, précisément l'alinéa 1-3, prévoyant l'adaptation des programmes bilans prévisionnels et périmètre par voie d'avenant à la convention de C.R.U.,

Vu les articles 19 et 20 du titre II de la convention de concession, traitant des dispositions financières de la convention de la C.R.U.,

Vu le projet d'avenant n°1 à la convention de Concession de Restructuration Urbaine du quartier de la Vache Noire.

Après en avoir délibéré,

DECIDE

ARTICLE 1 : d'intégrer l'opération d'aménagement de la Z.A.C. des « Portes d'Arcueil » dans la Concession de Restructuration Urbaine susvisée.

ARTICLE 2 : de faire procéder par la SADEV 94, à l'ouverture d'une sous-opération comptable « Z.A.C. des Portes d'Arcueil » au sein de cette Concession de Restructuration Urbaine.

ARTICLE 3 : autorise Monsieur le Maire à signer l'avenant n°1 à la convention de Concession de Restructuration Urbaine du quartier de la Vache Noire, ainsi que tout document y afférent, permettant de mettre en œuvre les articles 1 et 2 ci-dessus.

Pour extrait conforme au registre .. / ..



F. Maillard
Pour le maire
L'Adjointe déléguée
F. MAILLARD

DELIBERATION

Objet : Avenant numéro 2 au traité de CRU du quartier de la Vache Noire.

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Plan d'Occupation des sols approuvé le 5 avril 1993, modifié le 30 mars 1998,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 1^{er} février 1999, engageant l'opération de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire et décidant d'en confier la concession à SADEV 94,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 8 mars 1999, approuvant le bilan prévisionnel de la Concession de Restructuration Urbaine du quartier de la Vache Noire.

Vu la Concession de Restructuration Urbaine passée entre la commune d'Arcueil et SADEV 94, le 22 avril 1999,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2000 approuvant l'avenant N°3 à la convention de concession de la ZAC de la Vache Noire, rédigé sous la forme juridique d'un protocole entre la COMMUNE, la SEMASEP, et la SADEV 94 en vue du transfert de la ZAC de la « Vache Noire » entre la SEMASEP, actuellement concessionnaire, et la SADEV 94 bénéficiaire de ce transfert,

Vu le chapitre D du préambule de la convention de concession de restructuration urbaine, « la procédure de restructuration urbaine » et notamment les points 5 et 6, relatifs respectivement aux objectifs et modalités de réalisations et missions de base du concessionnaire et au champ d'application de la concession,

Vu l'article 1 du titre I « Cahier des Charges » de ladite convention de concession, précisément l'alinéa 1-3, prévoyant l'adaptation des programmes et bilans prévisionnels et périmètre par voie d'avenant à la convention de CRU.

Vu les articles 19 et 20 du titre II de la convention de concession, traitant des dispositions financières de la convention de la CRU.

Vu le projet d'avenant N°2 à la convention de Restructuration Urbaine du quartier de la Vache Noire.

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : De confier à SADEV 94, la poursuite de la réalisation de la ZAC de la « Vache Noire » dans le cadre juridique du transfert par la SEMASEP du contrat de concession d'aménagement à SADEV 94 par avenant de cession de la concession approuvé lors du Conseil Municipal du 31/01/2000 ; avenant qui précise entre autre que la SADEV 94 sera substituée à la SEMASEP dans les obligations de remboursement contractées par elle à l'égard de la ville d'Arcueil en considération des avances de trésorerie qui lui ont été accordées par délibération du Conseil Municipal en date du 22 mai 1995 et faisant l'objet de la convention d'avances correspondante,

Article 2 : D'intégrer ladite opération d'aménagement de la ZAC de la « Vache Noire » dans la Concession de Restructuration Urbaine susvisée ; le programme de cette ZAC devant être modifié pour être mis en conformité avec les objectifs de l'opération de restructuration urbaine des « Portes d'Arcueil », sus-mentionnés,

Article 3 : De faire procéder par la SADEV 94, à l'ouverture d'une sous-opération comptable « ZAC de la Vache Noire » au sein de cette Concession de Restructuration Urbaine.

Article 4 : Autorise Monsieur le Maire à signer l'avenant N°2 à la convention de Concession de Restructuration Urbaine du quartier de la Vache Noire, ainsi que tout document y afférent, permettant de mettre en œuvre les articles 1, 2 et 3 ci-dessus.

Pour extrait conforme au registre ../



F. Maillard
Pour le Maire
l'Adjointe déléguée
F. MAILLARD

NOTE SYNTHETIQUE
CONSEIL DU 04/05/2000

Objet : Avenant N°2 à la CRU (intégration de la ZAC de la Vache Noire au traité de CRU).

Afin d'améliorer la cohérence des initiatives dans le périmètre de la CRU, la concession de la ZAC de la Vache Noire a été transférée de la SEMASEP à la SADEV. Ce transfert a fait l'objet d'un avenant tripartite à la concession de la ZAC de la Vache Noire, approuvé par le Conseil Municipal du 31 janvier dernier.

De même que l'intégration de la ZAC des Portes d'Arcueil à la CRU avait fait l'objet de l'avenant N°1 au traité de CRU (Délibération du Conseil Municipal du 28/02/2000), l'intégration de la ZAC de la Vache Noire, dans la mesure où SADEV en est désormais le concessionnaire, obéit à la même logique juridique. Ainsi l'avenant N°2 au traité de la CRU permet d'intégrer la ZAC de la Vache Noire audit traité, faisant de la ZAC un « sous-ensemble » de la CRU.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de délibérer pour autoriser Monsieur le Maire à signer cet avenant N°2.



VILLE D'ARCUEIL

VAL DE MARNE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES

Delibérations du Conseil Municipal

SOUS-PREFECTURE DE
L'HAY-LES-ROSES (94)
08. MAR 2001
COLLECTIVITES TERRITORIALES
ARRIVEE

SEANCE DU 26 FEVRIER 2001

Nombre de Membres composant le Conseil Municipal	
En Exercice	35
Présents à la séance	24
Représentés	04
Excusés	00
Absents	07

L'an deux mil un , le 26 Février à 20h45,

Les Membres composant le Conseil Municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 20 Février 2001, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la Présidence de Daniel BREUILLER, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

D. BREUILLER, Maire, C. METAIRIE, AM. GILGER, J. DELAHAIE, C. COQ, L. ROSSI, O. POJAGHI, JS. SZAKOW (à partir de 21 H 10), F. MAILLARD, A. BUYCK, Adjoints, C. TOUCHET, M. TRIGON, A. LE VAILLANT, M. STAAT, D. JACQUIN, F. OLIVE, C. VIDAL, A. PELHUCHE, T. GIRY, K. BEN AZOUZ, S. OUCHAOU, G. BRETON, MC. BENARD, M. GAUDRY, Conseillers Municipaux, lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2122.22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

DELIBERATION N° 2001 / 24

ZAC des Portes d'Arcueil :

Avenant N°3 à la Concession de Restructuration Urbaine de la Vache Noire

ABSENTS REPRESENTES :

P. MENARDEAU, H. LE MOAL, D. DHAVERNAS, P. MONANGE, ayant respectivement donné pouvoir à : C. TOUCHET, G. BRETON, MC. BENARD, M. GAUDRY.

EXCUSE :

ABSENTS :

C. PENVERN, J. SCHIAVI, T. BONHOURE, C. BRANCOURT, E. PERALTA, G. JOYET, C. BRECHOT.

Le Président ayant ouvert la Séance, il est procédé, en conformité de l'Article L.121.14 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire.

Melle Saouda OUCHAOU, ayant réuni la majorité des suffrages est désignée pour remplir ces fonctions qu'il accepte.

AFFICHÉ LA DÉLIBÉRATION

Le 13 MAR 2001

AFFICHÉ EN DOUBLE
- 6 MAR 2001

notifié
le 13 MAR 2001
à S.P.D.E.V. 95
S. P. D. E. V. 95

notifié
le 27 Mars 2001
à S.P.D.E.V. 95
S. P. D. E. V. 95

Le Maire Général Adjoint
des Services
Christian BOULE



chlo

OBJET : Avenant n°3 à la convention de Concession de Restructuration Urbaine de la Vache Noire

LE CONSEIL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 5 avril 1993, modifié le 16 octobre 2000,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 1^{er} février 1999, engageant l'opération de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire et décidant d'en confier la concession à SADEV 94,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 8 mars 1999, approuvant le bilan prévisionnel de la Concession de Restructuration Urbaine du quartier de la Vache Noire,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 février 2000 décidant de créer, sur le secteur sus-dénommé « Thomson », la ZAC des Portes d'Arcueil, et d'en confier la concession à SADEV 94,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 janvier 2001 décidant l'extension de la ZAC des Portes d'Arcueil en modifiant l'acte de création du 28 février 2000,

Vu la convention de Concession de Restructuration Urbaine passée entre la Commune d'Arcueil et SADEV 94, le 22 avril 1999, ainsi que ses 2 avenants en date du 13 mars 2000 et du 5 juin 2000,

Vu le Chapitre D du préambule de ladite convention de concession, « la procédure de restructuration urbaine » et notamment les points 5 et 6, relatifs respectivement aux objectifs et modalités de réalisation et missions de base du concessionnaire et au champ d'application de la concession,

Vu l'article 1 du titre I « Cahier des charges » de la dite convention de concession, précisément l'alinéa 1-3, prévoyant l'adaptation des programmes bilans prévisionnels et périmètre par voie d'avenant à la convention de Concession de Restructuration Urbaine,

Vu les articles 19 et 20 du titre II de la convention de concession, traitant des dispositions financières de la convention de la Concession de Restructuration Urbaine,

Vu le projet d'avenant n°3 à la convention de Concession de Restructuration Urbaine du quartier de la Vache Noire,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

ARTICLE 1 : d'intégrer l'opération d'aménagement de la ZAC des Portes d'Arcueil dans la Concession de Restructuration Urbaine susvisée.

ARTICLE 2 : de faire procéder par la SADEV 94, à l'ouverture d'une sous-opération comptable « ZAC des Portes d'Arcueil » modifiée au sein de cette Concession de Restructuration Urbaine.

ARTICLE 3 : autorise Monsieur le Maire à signer l'avenant n°3 à la convention de Concession de Restructuration Urbaine du quartier de la Vache Noire, qui précise notamment l'extension du périmètre de la C.R.U., ainsi que tout document y afférent, permettant de mettre en œuvre les articles 1 et 2 ci-dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE./.

Le Maire



Maire

Pour le Maire
Délégué
F. MARILLARD

AVENANT N° 3 AU TRAITE DE CONCESSION DE RESTRUCTURATION URBAINE

NOTE SYNTHETIQUE

(Conseil du 26/02/2001)

L'extension de la ZAC des Portes d'Arcueil nécessite des ajustements du traité de CRU dans lequel elle s'insère.

D'une part, il convient de modifier le périmètre de la CRU afin d'y intégrer l'intégralité de la ZAC modifiée ; d'autre part, s'agissant d'un même concessionnaire réalisant une opération d'aménagement sur un même territoire, il convient d'intégrer l'opération ZAC des Portes d'Arcueil modifiée au traité de CRU pour n'avoir qu'une seule concession régissant les « sous-opérations ».

Concernant la modification du périmètre, il s'agit d'amender l'article 1.1 du titre 1 de la CRU (conformément à l'article 1.3 dudit traité).

S'agissant de l'intégration de la ZAC comme sous-opération de la CRU (néanmoins présentée de façon isolée sur le plan comptable) cette disposition est prévue par le point n°6 « champ d'application de la présente concession » du volet « la Procédure de Restructuration Urbaine » du traité.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer cet avenant au traité de la CRU.



Parvenu en
Sous-Préfecture

de l'Hay-les-Roses

le 11/04/2002 (le 10/04/2002)

25/04/2002 (avenant)

VILLE D'ARCUEIL

VAL DE MARNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 28 MARS 2002

Nombre de Membres composant
le Conseil Municipal

En exercice 33

Présents à la séance 27

Représentés 6

Excusé 0

Absents 0

DELIBERATION N° 2002/ 45

Avenant n°4 au traité de CRU du
quartier de la Vache Noire.

L'an deux mille deux, le 28 MARS à 20 h 30,

Les membres composant le Conseil Municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 22 mars 2002, sont réunis à l'hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la Présidence de Daniel BREUILLER, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

D. BREUILLER, Maire, C. METAIRIE, M. STAAT, C. CORREIA, A-M. GILGER, F. MAILLARD, A. BUYCK, D. WEISSER, J. DELAHAIE, Adjoints,

C. MERLHIOT, L. BONHOMME, L. GREMONT (jusqu'à 23h30),

D. JACQUIN, G. BRETON, P. MIRVILLE, A. PELHUCHE, M-J. BIQUE, C. BLONDEAU, K. BEN AZOUZ, G. VIAUD, M. GAUDRY, W. PLAS,

B. LE BAIL, A. PAVLOVSKY C. RANSAY, A. YONKEU (à partir de 22h00), M. FALLAH. (jusqu'à 23h35) Conseillers Municipaux, lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L 2122.22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS REPRESENTES :

J-M. ARBERET, L. GREMONT (à partir de 23h30), R. BOUBOUTOU, M-P. REYNAUD, C. LE LAY, S. OUCHAOU, P. CHIEM-N' GUYEN, A. YONKEU (jusqu'à 22h00), M. FALLAH (à partir de 23h35)

ayant respectivement donné pouvoir à : F. MAILLARD, M. STAAT (à partir de 23h30), A. BUYCK, A. PELHUCHE, D. WEISSER, G. BRETON, M. GAUDRY, C. RANSAY (jusqu'à 22h00), C. RANSAY (à partir de 23h35).

EXCUSE : 0.

ABSENT : 0

Le président ayant ouvert la séance, il est procédé, en conformité de l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire.

Monsieur Mourad FALLAH ayant réuni la majorité des suffrages est désigné pour remplir ces fonctions qu'il accepte.

AFFICHÉ LE COMPTE RENDU

Le 5/04/2002

AFFICHÉ LA DÉLIBÉRATION

Le 16/04/2002

notifié

le 16/04/2002 (le 15/04/2002)

à la SAPEV
2010x/02 (avenant)

Le Secrétaire Général

attachée principale déléguée

Marie PERLEMBOU



DELIBERATION

Objet : Avenant numéro 4 au traité de CRU du quartier de la Vache Noire.

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Locales,

Vu la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000,

Vu la loi du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier,

Vu la loi du 2 janvier 2002 tendant à modifier le statut des sociétés d'économie mixtes locales

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 avril 1993, modifié le 16 octobre 2000,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 1^{er} février 1999, engageant l'opération de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire et décidant d'en confier la concession à SADEV 94,

Vu la Concession de Restructuration Urbaine passée entre la commune d'Arcueil et SADEV 94, le 22 avril 1999, ainsi que ses trois avenants successifs,

Vu le projet d'avenant n°4 à la convention de concession de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire

Considérant qu'il convient de mettre en conformité la concession de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire avec les dispositions de la loi S.R.U. en transformant la concession en convention publique d'aménagement,

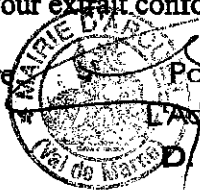
Considérant qu'il convient de compléter les dispositions de la convention relatives aux missions foncières lorsque celles-ci sont en lien avec le SAF94

Décide

Article unique : autorise Monsieur le Maire à signer l'avenant n°4 à la convention de Concession de Restructuration Urbaine du quartier de la Vache Noire, ainsi que tout document y afférent.

Pour extrait conforme au registre / .

Le Maire



Pour le Maire,

L'Adjoint délégué,

D. WEISSER

NOTE SYNTHETIQUE
(Conseil du 28 mars 2002)

CONCESSION DE RESTRUCTURATION URBAINE

Proposition d'avenant n° 4 à la concession d'aménagement : Substitution de la Convention de Concession d'Aménagement par une Convention Publique d'Aménagement consécutive à la loi SRU 13 décembre 2000.

La convention de concession d'aménagement de l'opération de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire a été passée entre la Commune d'Arcueil et la SADEV94 le 1^{er} février 1999 et devenue exécutive le 22 avril 1999.

Un premier avenant à cette convention a été signé le 13 mars 2000 à la suite de la création de la ZAC des Portes d'Arcueil le 28 février 2000, la réalisation de la ZAC étant confiée à la SADEV94.

Un deuxième avenant a été passé le 12 mai 2000 après une délibération du conseil municipal du 4 mai 2000. Il est consécutif au transfert de la ZAC de la Vache noire entre la SEMASEP et la SADEV94 décidé par le conseil municipal du 31 janvier 2000.

Le troisième avenant a été signé le 19 mars 2001 à la suite de la modification de la ZAC des Portes d'Arcueil par décision du CM du 29 janvier 2001 portant sur l'extension de son périmètre.

Le présent avenant n° 4 a pour objet d'une part de mettre en conformité ladite convention de concession avec la Loi SRU du 13 décembre 2000 en la transformant en Convention Publique d'Aménagement (CPA), d'autre part de compléter l'article sur les acquisitions foncières, notamment l'article 2 de la convention de concession, "Missions du concessionnaire", au volet n°2 "Missions foncières", en lien avec le SAF 94.

I - La transformation de la concession en CPA permettra par ailleurs de s'inscrire dans le cadre des différentes législations en cours notamment :

- La loi du 11 décembre 2001 "portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financière "dite Loi MURCEF" comporte des dispositions selon lesquelles toute acquisition réalisée par la SEM "concessionnaire" nécessite une délibération préalable du concédant sur le prix et les modalités d'acquisition.

- Par ailleurs la loi du 2 Janvier 2002 sur les SEM prévoit que " les financements d'équipements publics des collectivités locales procurés à une SEML titulaire d'une convention publique d'aménagement, dans le cadre de la participation prévue par l'art. L. 300-5 du Code de l'Urbanisme deviennent éligibles au fonds de compensation de la TVA. "

Pour ces deux raisons totalement indépendantes, nous pensons que la transformation de la convention "de concession", "en convention publique d'aménagement", doit se faire sans délai.

II - "Missions du concessionnaire", volet n°2 "Missions foncières", en lien avec le SAF 94.

"Relations avec le Syndicat d'Action Foncière du Val de Marne, SAF 94, pour la mise au point de ses conditions d'interventions en accord avec la Commune".

Cet article ne traite pas de manière explicite les engagements de l'Aménageur à rembourser les débours de la Commune auprès du SAF 94 concernant notamment les 10% versés par la Commune à ce dernier lors d'une acquisition foncière que la SAF 94 a effectué à la demande de la Commune.

Ce remboursement, le cas échéant l'avance des 10%, ne peut en l'état de la concession que s'effectuer par le biais du fonds de concours.

Par ailleurs il apparaît souhaitable de décliner les possibilités d'interventions foncières pouvant correspondre à des situations qui se présenteraient :

- La Commune saisit le SAF 94 afin que celui-ci procède directement aux acquisitions foncières et immobilières.
- La Commune autorise l'Aménageur à acquérir au SAF 94 les biens immobiliers acquis par celui-ci à la demande de la Commune.
- La Commune autorise l'Aménageur à céder au SAF 94 les biens immobiliers acquis dans le cadre de ses missions.

Visa de l'élu :

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.



VILLE D'ARCUEIL
VAL DE MARNE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 MAI 2006

Nombre de Membres composant le Conseil Municipal	
En Exercice	33
Présents à la séance	24
Représentés	04
Excusés	00
Absents	05

L'an deux mil six, le 18 mai à 20 h 30,

Les Membres composant le Conseil Municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 12 Mai 2006, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la Présidence de Daniel BREUILLER, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

D. BREUILLER, Maire, C. METAIRIE, M. STAAT, AM. GILGER, F. MAILLARD, A. BUYCK, JM. ARBERET, D. WEISSER, J. DELAHAIE, Adjoint, D. JACQUIN, G. BRETON, MP. REYNAUD, C. LE LAY, P. MIRVILLE, G. VIAUD, MC. GAIGNEUX, S. SAPOVAL, P. PLAZANET, F. ROMANO, F. KETFI, M. GAUDRY, I. FRIQUET, MT. BOISARD, C. RANSAY, **Conseillers Municipaux**, lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS REPRESENTES :

C. CORREIA, L. BONHOMME, A. PELHUCHE, M. FALLAH, ayant respectivement donné pouvoir à : D. WEISSER, JM. ARBERET, G. BRETON, C. RANSAY.

EXCUSE : /

ABSENTS : C. MERLHIOT, R. BOUBOUTOU, W. PLAS, P. CHIEM-N'GUYEN, V. HUET-VISSUZAINÉ.

Le Président ayant ouvert la Séance, il est procédé, en conformité de l'Article L.2121.15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire.

M. Guillaume VIAUD, ayant réuni la majorité des suffrages est désigné pour remplir ces fonctions qu'il accepte.

DELIBERATION N°2006/53 :
Concession de Restructuration Urbaine (CRU) du Quartier de la Vache Noire - Avenant n°5 à la convention publique d'aménagement.

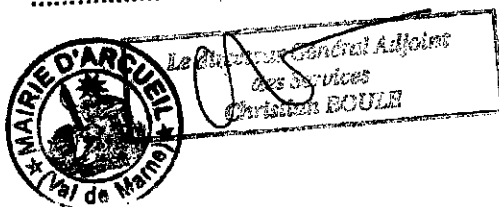
Parvenu en
Sous-Préfecture
de l'Hay-les-Roses
le 23/05/2006 (CdM)

AFFICHÉ LE COMPTE RENDU
le 24/05/2006

AFFICHÉ LA DÉLIBÉRATION
le 6/06/2006

notifié
le 21/06/2006 (CdM)
à M. Cohen, Skalli, Sader 94
Président du C. Général
du Val de Marne

Parvenu en
Sous-Préfecture
de l'Hay-les-Roses
le 23/05/2006 (Avenant)
notifié
le 13/06/2006
à Sader 94



Objet : Concession de Restructuration Urbaine (CRU) du quartier de la Vache Noire –
Avenant n°5 à la Convention publique d'aménagement.

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000,

Vu la loi du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes et réforme à caractères économique et financier,

Vu la loi du 2 janvier 2002 tendant à modifier le statut des sociétés d'économie mixte locales,

Vu le plan d'occupation des sols approuvé le 5 avril 1993 et modifié par délibérations en 1998, 2000, 2001, 2003 et 2004,

Vu la délibération du Conseil municipal du 1^{er} février 1999 engageant l'opération de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire et décidant d'en confier la concession à la SADEV 94,

Vu la concession de restructuration urbaine passée entre la commune d'Arcueil et la SADEV 94 le 22 avril 1999 ainsi que ses quatre avenants successifs,

Vu le projet d'avenant n°5 à la convention de concession de restructuration urbaine,

Considérant que la CRU s'est concrétisée par la création de 2 secteurs d'aménagement sous la forme de deux zones d'aménagement concerté :

- La ZAC des Portes d'Arcueil
- La ZAC de la Vache Noire

Considérant que la ZAC des Portes d'Arcueil est en cours de réalisation dont son achèvement est prévu début d'année 2008,

Considérant que l'achèvement de la ZAC de la Vache Noire est prévue en 2012,

Considérant que pour mener à bien l'ensemble, il s'avère nécessaire d'autoriser la clôture des sous opérations au fur et à mesure de leur achèvement et de proroger la durée de la concession jusqu'en 2012.

DELIBERE

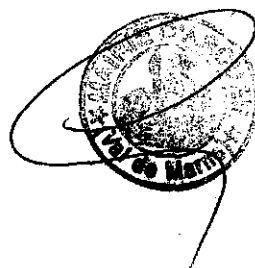
Article 1 : Autorise Monsieur le Maire à signer l'avenant n°5 à la convention de Concession de Restructuration Urbaine du quartier de la Vache Noire ainsi que tout document y afférent.

Article 2 : Ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Sous-Préfet de l'Hay-les-Roses
- Monsieur COHEN-SKALLI – Directeur général de la SADEV 94
- Monsieur le Président du Conseil Général du Val de Marne

Pour extrait conforme au registre .../...

Le Maire,



Pour le Maire,
L'Adjoint délégué,
D. WEISSER

NOTE SYNTHETIQUE

Objet : Propositions :

- D'avenant à la Concession de Restructuration Urbaine (CRU) des Portes d'Arcueil
- De lancement de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté Chaperon Vert / Voltaire, et définition des modalités de la concertation

Avenant à la Concession de Restructuration Urbaine (CRU) des Portes d'Arcueil

La ville d'Arcueil a créé le 1^{er} février 1999 l'opération de restructuration urbaine des Portes d'Arcueil en considérant d'une part que le secteur de la Vache Noire constitue un espace stratégique où se concentrent plusieurs problématiques et différents projets opérationnels, que cette entrée de ville et du département pose des enjeux en termes de développement économique d'habitat, de circulation, de développement pluri culturel, d'environnement et plus généralement de devenir urbain d'autre part. Sa mise en œuvre a été confiée à la SADEV 94 dans le cadre d'une concession d'aménagement dite CRU selon les principes édictés par la loi n° 96.987 du 14 novembre 1996 « Pacte de relance pour la ville ».

Ainsi, la CRU s'est concrétisée par la création de deux secteurs d'aménagement sous la forme de deux zones d'aménagement concerté :

- La Zac des Portes d'Arcueil
- La Zac de la Vache Noire.

La ZAC des Portes d'Arcueil est en cours de réalisation avec la construction des immeubles de bureaux, de logements, du centre commercial, et des espaces publics. Son achèvement est prévu en début d'année 2008.

Son achèvement permettra la clôture de l'opération, et par conséquent de :

- rétrocéder les espaces publics ;
- établir un bilan comptable permettant d'établir les quitus et libérer les fonds de concours de cette sous- opération de la CRU.

La ZAC de la Vache Noire sera achevée en 2011.

Aussi, l'avenant à la concession d'aménagement proposera :

- d'autoriser la clôture des sous- opérations au fur et à mesure de leur achèvement en veillant à assurer les péréquations technique et financière dans le respect du programme et du bilan global de la CRU ;
- de proroger la durée de la concession jusqu'en 2012.

Lancement de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté Chaperon Vert / Voltaire, et définition des modalités de la concertation

Le projet de renouvellement urbain du Chaperon Vert se pose en termes d'ouverture du quartier sur la ville dans toutes ses fonctionnalités sociales, économiques, environnementales, culturelles, urbaines. Il concerne un secteur géographique de 6 hectares dont les principaux enjeux en sont le désenclavement du quartier, la diversification de l'habitat, la recherche d'une mixité des fonctions habitat / activités / équipements.

Dans le cadre de l'ANRU, des propositions urbaines ont été exposées aux habitants du quartier du Chaperon Vert et de l'îlot Voltaire dans le cadre de réunions publiques qui ont lieu aux mois de janvier et février 2006.

Les habitants concernés plus spécifiquement par le projet ANRU sont reçus aux mois de mars et avril par une équipe de l'Opération de Renouvellement Urbain (ORU), et une exposition est installée dans les locaux de l'ORU, situés au cœur du quartier. Les habitants du quartier seront invités à donner leur avis par le biais d'un vote dans le courant du mois de juin 2006.

Compte tenu de cette intense campagne d'information participative, il est proposé de lancer la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté Voltaire- Chaperon Vert dès à présent, dont les modalités seront les suivantes :

- exposition du projet dans les locaux de l'ORU
- publication dans le journal municipal
- réunion publique



VILLE D'ARCUEIL
VAL DE MARNE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 29 MARS 2007

Nombre de Membres composant le Conseil Municipal	
En Exercice	33
Présents à la séance	20
Représentés	05
Excusés	00
Absents	08

L'an deux mil six, le 29 mars à 20 h 30,

Les Membres composant le Conseil Municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 23 Mars 2007, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la Présidence de Daniel BREUILLER, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

D. BREUILLER, Maire, C. METAIRIE, M. STAAT, A. BUYCK, JM. ARBERET, D. WEISSER, J. DELAHAIE, P. MIRVILLE, Adjoints, D. JACQUIN, G. BRETON, R. BOUBOUTOU, A. PELHUCHE, G. VIAUD, S. SAPOVAL, P. PLAZANET, F. ROMANO, F. KETFI, M. GAUDRY, I. FRIQUET, C. RANSAY, Conseillers Municipaux, lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS REPRESENTES :

F. MAILLARD, C. CORREIA, MC. GAIGNEUX, MT. BOISARD, M. FALLAH, ayant respectivement donné pouvoir à : JM. ARBERET, D. WEISSER, A. BUYCK, I. FRIQUET, C. RANSAY.

EXCUSE : /

ABSENTS : AM. GILGER, C. MERLHIOT, L. BONHOMME, MP. REYNAUD, C. LE LAY, W. PLAS, P. CHIEM-N'GUYEN, V. HUET-VISSUZAIN.

Le Président ayant ouvert la Séance, il est procédé, en conformité de l'Article L.2121.15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire.

M. Guillaume VIAUD, ayant réuni la majorité des suffrages est désigné pour remplir ces fonctions qu'il accepte.

DELIBERATION N°2007-DEL-27 :

Désignation de l'aménageur de la ZAC du Chaperon Vert Voltaire et signature d'un avenant n°6 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite Concession de Restructuration Urbaine (C.R.U.).

AFFICHE LA DÉLIBÉRATION

le 3/24/07

Parvenu en
Sous-Préfecture
de l'Hay-les-Roses

le 2/24/07

notifié

le 3/24/07

à Soubise



Objet : Désignation de l'aménageur de la ZAC du Chaperon Vert Voltaire et signature d'un avenant n°6 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.)

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L 2241-1 et L 2241-2,

Vu la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et ses décrets d'application du 31 juillet 2006,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 9 novembre 2006, approuvant le bilan de la concertation préliminaire à la création de la Z.A.C. Voltaire Chaperon Vert et créant la Z.A.C Voltaire Chaperon Vert,

Vu la délibération du Conseil municipal du 5 octobre 2006 lançant la procédure de mise en concurrence pour la passation d'une concession d'aménagement,

Vu la délibération n° 2006/197 du 14 décembre 2006 du Conseil Municipal procédant à l'élection des membres de la commission créée par la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et ses décrets d'application du 31 juillet 2006,

Vu la délibération du Conseil municipal du 1^{er} février 1999 engageant l'opération de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire et décidant d'en confier la réalisation à SADEV 94,

Vu la concession de restructuration urbaine passée entre la Ville et SADEV 94 le 22 avril 1999 et ses 5 avenants successifs dont le 5^{ème} adopté lors du Conseil Municipal du 18 mai 2006,

Considérant le projet de rénovation urbaine existant sur le quartier Voltaire Chaperon Vert à ce jour déposé auprès de l'ANRU et examiné par un 1^{er} C.T.P.,

Vu l'offre remise par SADEV 94 dans le cadre de la consultation lancée par la Ville pour la passation d'une concession d'aménagement de la ZAC Voltaire Chaperon Vert,

Vu le procès-verbal de la Commission susvisée, qui s'est réunie le 30 janvier 2007 et a émis un avis favorable sur la candidature de SADEV 94, préalablement à l'engagement des discussions prévues à l'article 300-7 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'offre remise par SADEV 94, et notamment la proposition consistant à étendre la Concession de Restructuration Urbaine des Portes d'Arcueil au périmètre de la ZAC Voltaire Chaperon Vert, par le biais d'un avenant à ladite concession,

Vu le projet d'avenant n°6 établi par SADEV 94 au terme des discussions engagées avec la Ville,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : Décide de retenir la société d'économie mixte SADEV 94, 31 rue Anatole France, 94306 Vincennes Cedex, comme lauréate de la mise en concurrence et de la choisir comme aménageur titulaire de la concession d'aménagement à intervenir pour la réalisation de la Z.A.C. dite Voltaire-Chaperon Vert

Article 2 : Décide de retenir la variante à l'offre de base remise par SADEV 94, c'est-à-dire d'intégrer la ZAC Voltaire-Chaperon Vert en tant que sous-opération de l'opération d'aménagement globale de la Concession de Restructuration Urbaine des Portes d'Arcueil, sous la forme d'un avenant n°6 à ladite concession et annexé à la présente délibération.

- Article 3 : Décide d'étendre le périmètre de la C.R.U. en y adjoignant le périmètre de la Z.A.C. Voltaire-Chaperon Vert tel que défini dans le dossier de création de Z.A.C. et figurant en annexe, modifiant l'article 1 de la convention.
- Article 4 : Décide de fixer la durée de la convention CRU à 16 ans, modifiant ainsi l'article 5 de ladite convention.
- Article 5 : Décide d'ajouter un article à la convention de concession d'aménagement qui stipule, en application de l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme :
- la participation de la Ville au coût de l'opération d'aménagement à un montant global de 2 705 215 euros HT,
 - Que le concédant, la Ville s'engage à signer un protocole avec l'ANRU,
 - que la Ville reste responsable de l'obtention des différentes subventions évaluées à un montant de 12 655 654 euros HT.
- Article 6 : Décide que le bilan HT prévisionnel de l'opération Voltaire Chaperon Vert est arrêté à 51 309 742 euros et figure annexé à la présente délibération.
- Article 7 : Décide que SADEV 94 sera, dans le cadre de la convention, maître d'ouvrage pour la réalisation des voiries et espaces publics du projet ainsi que du nouveau groupe scolaire dit « Voltaire » et du futur équipement socio-culturel place Marcel Cachin et modifie ainsi le programme des équipements publics tel qu'annexé à la présente délibération.
- Article 8 : Approuve l'avenant n°6 à la convention de concession de restructuration urbaine signée le 22 avril 1999 et autorise Monsieur le Maire à le signer.
- Article 9 : Ampliation de la présente délibération sera faite à :
- Monsieur le Sous-Préfet de l'Haÿ-les-Roses
 - Monsieur Cohen - Skalli, Directeur Général de SADEV 94

Pour extrait conforme au registre./.

Le Maire



Monsieur le Maire,
L'Adjoint délégué,
D. WEISSER

Objet : Désignation de l'aménageur de la ZAC du Chaperon Vert Voltaire et signature d'un avenant n°6 à la convention publique d'aménagement du quartier de la vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.)

La Ville d'Arcueil entend réaliser sur le quartier dit Chaperon Vert / Ilot Voltaire, un projet ambitieux de renouvellement urbain. Ce projet permettra : la recomposition urbaine du quartier en créant un maillage viaire qui permettra de le désenclaver, intégrera la reconstruction - démolition d'un immeuble de logements et la réhabilitation de logements sociaux, l'introduction d'une mixité des fonctions, la construction d'équipements publics et la reprise des espaces extérieurs publics ou privés.

Ce projet, objet d'un travail de plusieurs années, et ce en concertation avec la population, fait l'objet d'un dossier examiné par le Comité Technique Partenarial de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

La Ville par délibération du Conseil Municipal du 9 novembre 2006 a :

- approuvé le bilan de la concertation préliminaire à la création de la ZAC Voltaire Chaperon Vert
- crée la Z.A.C. Voltaire Chaperon Vert

La Ville par délibération du 5 octobre 2006 a lancé une procédure de mise en concurrence pour la passation d'une concession d'aménagement de cette Z.A.C.

Puis par délibération n° 2006/197 du 14 décembre 2006 le Conseil Municipal a élu les membres de la commission créée par la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et ses décrets d'application du 31 juillet 2006. Cette commission s'est réunie le 30 janvier 2007 et a émis un avis favorable sur la candidature de SADEV 94

Suite aux publicités parues, un document programme a été remis au candidat ayant répondu à ladite publicité. Une offre, comportant une variante au document programme, a été remise par ce candidat. Cette offre comprend conformément à la commande du document programme :

- Une note de présentation des caractéristiques de la rémunération du mandataire ainsi que sa décomposition,
- Un projet de convention de concession d'aménagement
- Un bilan financier prévisionnel de l'opération.
- Une note méthodologique

Elle comprend également

- Une proposition de variante à la convention de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération par le biais du passage d'un avenant n°6 à la C.R.U.

Cette offre a fait objet d'une analyse et d'une négociation à l'issue de laquelle il est proposé au Conseil Municipal :

1/ de retenir la SEM SADEV 94 comme lauréate de la mise en concurrence et de la choisir comme aménageur titulaire de la concession d'aménagement à intervenir pour la réalisation de la Z.A.C. dite Voltaire-Chaperon Vert

2/ de retenir la variante à l'offre de base remise par SADEV 94, c'est-à-dire d'intégrer la ZAC Voltaire-Chaperon Vert en tant que sous opération de l'opération d'aménagement globale de la Concession de Restructuration Urbaine des Portes d'Arcueil, sous la forme d'un avenant n°6 à ladite concession.

3/ d'étendre le périmètre de la C.R.U. en y adjoignant le périmètre de la Z.A.C. Voltaire Chaperon Vert tel que figure en annexe

4/ de fixer la durée de la convention CRU à 16 ans, donc de la proroger de 8 ans

5/ de fixer en l'application de l'article L300-5 du code de l'urbanisme la participation de la Ville au coût de l'opération d'aménagement à un montant global de **2 705 215 euros HT**

6/ de valider le fait que la Ville reste responsable de l'obtention des différentes subventions

7/ que le bilan HT prévisionnel est de **51 309 742 euros**

8/ le financement de la participation Ville ainsi qu'une partie de la trésorerie sera financée par prélèvement financiers sur la ZAC des Portes d'Arcueil et la ZAC de la Vache Noire inclus dans la CRU

9/ que la réalisation de la Z.A.C. comprend les principaux équipements suivants :

- o Les nouvelles rues créées (axe est-ouest principale et secondaire ...) ainsi que les travaux sur toutes les rues réaménagées (1^{ère}, 3^{ème}, 4^{ème}, et 5^{ème} avenue, avenue Lénine)
- o La promenade de l'A6 et les jardins familiaux
- o la création du nouveau groupe scolaire
- o l'équipement socio-culturel et un parking d'environ 50 places

Visa de l'Adjoint de secteur

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué,
D. WEISSER



VILLE D'ARCUEIL
VAL DE MARNE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 30 AVRIL 2009

Nombre de Membres composant le Conseil Municipal	
En Exercice	33
Présents à la séance	26
Représentés	6
Excusés	0
Absents	1

L'an deux mil neuf, le 30 avril à 20 heures 30,

Les Membres composant le Conseil Municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 24 avril 2009, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la Présidence de Daniel BREUILLER, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

D. BREUILLER, Maire C.METAIRIE, D.WEISSER, M. STAAT, S.SAPOVAL, C.DELAHAIE, P.MIRVILLE, C.RANSAY Adjoints, E.OGIEZ, G.BACHELEY, F.KETFI, A.PELHUCHE, P.DEVEAUX, J.M.ARBERET, M.C.GAIGNEUX, R.ZANHE LOU, A.RAJCHMAN A.KOWACEVIC-FLAMARY, JS.SZAKOW, S.LABROUSSE, A.YONKEU, S.LERICQ, E.BLUM, C.DI GENNARO, D.JACQUIN, H.PECCOLO Conseillers Municipaux,

lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS REPRESENTES :

AM.GILGER, M.P.REYNAUD, J.F MARGUERIN, A.BOUCHAIB, F.CLAVURIER, S.GANNE-LEVY ayant respectivement donné pouvoir à : C.METAIRIE, A.PELHUCHE, G.BACHELEY, C.DELAHAIE, C.DI GENNARO, D.JACQUIN,

EXCUSE :

ABSENTS : C.BILKE,

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, en conformité de l'Article L.2121.15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire.

Monsieur E.BLUM ayant réuni la majorité des suffrages est désigné pour remplir ces fonctions qu'il accepte.

DELIBERATION 2009 DEL 72

Objet : Avenant n°7 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.)

AFFICHE LE COMPTE RENDU

11/05/2009

Parvenue en

Préfecture

du Val de Marne

le 13/05/2009

notifié

le 14/05/2009

à S.ADEV 94

Notifié l'avenant
15.06.09
Sadev 94



Pour l'Adjoint au Maire empêché

Nicole PELLUMBOU

Attachée Principale

Objet : Avenant n°7 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.)

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L 2241-1 et L 2241-2,

Vu la délibération du Conseil municipal du 1^{er} février 1999 engageant l'opération de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire et décidant d'en confier la réalisation à SADEV 94,

Vu la concession de restructuration urbaine passée entre la Ville et SADEV 94 le 22 avril 1999 et ses 5 avenants successifs,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 9 novembre 2006, créant la Z.A.C Voltaire Chaperon Vert,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2007 retenant SADEV 94 comme aménageur de la dite ZAC, intégrant la dite ZAC à la CRU sous forme d'un avenant 6 à la CRU, visant un bilan prévisionnel, un montant de subventions publiques et une participation Ville à hauteur de 2 705 215 euros HT

Vu la délibération du Conseil Municipal du 9 octobre 2008, approuvant la convention partenariale ANRU et ses annexes pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine intercommunal du quartier du Chaperon Vert

Considérant l'évolution de programme demandée par la Ville, pour que le groupe scolaire Voltaire soit « énergie zéro » et les dépenses supplémentaires induites à hauteur de 2,9 millions euros HT

Considérant que le montant global prévisionnel des subventions est ramené à 11 460 705 euros

Considérant la décision de l'ANRU de valoriser le terrain du HU à 2 500 000 € au lieu de 592 000 € ce qui implique une dépense supplémentaire sur la ZAC

Considérant l'utilité de simplifier la lecture des bilans de l'opération en retirant l'écriture de la ligne « fonds de concours » qui figurait en dépenses et en recettes

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : Décide que le bilan HT prévisionnel de l'opération Voltaire Chaperon Vert est arrêté à **53 854 300 euros** et figure annexé à la présente délibération.

Article 2 : Constate que les différentes subventions ont évolué et sont dans le cadre de la convention évaluées à un montant de 11 460 705 euros.

Article 3 : Décide de majorer la participation de la Ville au coût de l'opération d'aménagement, et de fixer celle-ci à un montant global de 8 555 382 euros HT,

Article 4 : Approuve l'avenant n°7 à la convention de concession de restructuration urbaine signée le 22 avril 1999 et autorise Monsieur le Maire à le signer.

Article 5 : Ampliation de la présente délibération sera faite à :

- Monsieur le Préfet, Préfecture du Val de Marne
- Monsieur Nourrisson, Directeur Général de SADEV 94

Pour extrait conforme au registre./.

Le Maire



Pour le Maire et par délégation
Denis WEISSER
Adjoint au Maire

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE

Objet : **Avenant n°7 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.)**

La Ville d'Arcueil réalise sur le quartier dit Chaperon Vert / îlot Voltaire, un projet ambitieux de renouvellement urbain. Ce projet a fait objet d'une signature de convention de rénovation urbaine avec l'A.N.R.U. et les autres partenaires le 28 novembre 2008

Par décision du Conseil Municipal la mise en œuvre de ce projet se réalise au sein de la ZAC dite Voltaire – Chaperon Vert et SADEV 94 a été choisi comme aménageur

Par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2007, La ZAC Voltaire-Chaperon Vert a été intégrée en tant que sous opération de l'opération d'aménagement globale de la Concession de Restructuration Urbaine des Portes d'Arcueil, sous la forme d'un avenant n°6 à ladite concession.

Le bilan prévisionnel de la convention de concession stipulait un bilan HT prévisionnel de 51 309 742 euros, un montant de subventions publiques de 12 655 654 euros, et une participation de la Ville au coût de l'opération d'aménagement à un montant global de **2 705 215 euros HT**

Entre le bilan prévisionnel de mars 2007 et la signature de la convention ANRU, différentes modifications substantielles de dépenses ou recettes ont été avérées :

- la ville a modifié le programme du groupe scolaire Voltaire en intégrant un objectif de performance énergétique « énergie zéro » nécessitant une dépense supplémentaire de 2,9 M€ HT
- suite à de nouvelles discussions, l'assiette foncière du HU a été valorisée par l'ANRU à 2 500 000 et non plus à 592 000, ce qui implique une dépense supplémentaire au bilan de la ZAC de 1 908 000 euros
- les subventions publiques ont baissé de 1 191 949 euros; (celle attribuée par l'ANRU par rapport à début 2007 a été ramenée à 4 389 543 euros et a donc baissé de 3 287 415 euros)

D'autre part, sadev94 propose que la ligne de fonds de concours identifiée en dépenses et recettes de 2 574 393 soit supprimée du bilan

Ainsi le bilan prévisionnel de l'opération se trouve modifié et porté à **53 854 300 euros HT**. Le montant total de subventions est ramené à **11 460 705 euros**

La participation de la Ville, en dehors de l'apport foncier du groupe scolaire Curie toujours valorisé à 2 688 000 euros, prévue à 2 705 215 euros se trouve majorée de 5 850 167 euros et est donc maintenant portée à **8 555 382 euros HT**

Visa de l'Adjoint de secteur


Pour le Maire et par délégation
Denis WEISSER
Adjoint au Maire



REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE-EGALITE-FRATERNITE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 15 JANVIER 2015

L'an deux mille quinze, 15 janvier à 20h30,

**Nombre de membres
composant le
Conseil municipal**

En Exercice.....35
Présents à la
séance..... 23
Représentés.....8
Excusés.....0
Absents..... 4

Les membres composant le Conseil municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 9 janvier 2015, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Daniel Breuiller, Maire.

MEMBRES PRESENTS :

Daniel Breuiller **Maire**, Christian Métairie, Anne-Marie Gilger, Max Staat, Anne Rajchman, Jean-Michel Arberet, Juliette Mant, **Adjoint(e)s**, Christiane Ransay, Francine Kefi, Antoine Pelhuche, Kamel Rouabhi, Philippe Manguin, Olivier Nadiras, Delphine Lavogade, Ludovic Sot, Kévin Védie, Sarah Ganne-Levy, Karim Baouz, Denis Truffaut, Nina Smarandi, **Conseiller(ère)s municipaux(ales)**, lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales,

**Délibération
2015DEL22**

**Approbation de
l'avenant n°8 à la
concession de
restructuration
urbaine de la
Vache Noire**

MEMBRES REPRESENTES :

Carine Delahaie	par Max Staat
Emmanuel Blum	par Juliette Mant
Maryvonne Rocheteau	par Olivier Nadiras
Jocelyne Cavazza	par Kévin Védie
Simon Burkovic	par Hélène Peccolo
Marielle Frosini	par Christian Métairie
Dominique Jacquin	par Sarah Ganne-Levy
Eric Martin	par Denis Truffaut

AFFICHE LE COMPTE RENDU

le: 26.1.15

Parvenue en Préfecture

le: 27.1.15

Notifié

clélib le 29.1.15

avenant le 23.1.2015

le SAGEV

Affiché le 30.1.15

MEMBRE EXCUSE :

/

MEMBRES ABSENTS :

Lucie Dauvergne, Amigo Yonkeu, François Doucet, Constance Blanchard.

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du code précité, à l'élection d'un secrétaire.

Monsieur Kévin Védie ayant réuni la majorité des suffrages est désigné pour remplir ces fonctions qu'il accepte.



Pour l'Adjoint au Maire empêché
Fanny JOYEAU
Attachée



SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 15 JANVIER 2015

Objet : **Approbation de l'avenant n°8 à la concession de restructuration urbaine de la Vache Noire**

Le Conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L300-5,

Vu la délibération du Conseil municipal du 1^{er} février 1999 engageant l'opération de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire et décidant d'en confier la réalisation par une convention publique d'aménagement, concession de restructuration urbaine (C.R.U.), à SADEV 94,

Vu la concession de restructuration urbaine passée entre la Ville et SADEV 94 signée le 22 avril 1999 et ses 7 avenants successifs,

Vu la délibération 2007DEL201 du Conseil municipal du 13 décembre 2007 actant le principe de clôture de la ZAC des Portes d'Arcueil,

Vu la délibération 2008DEL200 du Conseil municipal du 11 décembre 2008 qui supprime la Z.A.C. des Portes d'Arcueil,

Vu la délibération du Conseil municipal du 30 avril 2009 qui approuve l'avenant n°7 à la CRU et porte le montant de la participation de la Ville à un montant global de 8.555.382 euros HT,

Vu la délibération 2007DEL27 du Conseil municipal du 29 mars 2007 prorogeant la durée de la CRU et la portant à 16 années,

Considérant que pour achever la ZAC de la Vache Noire, sous-opération de la CRU, il est nécessaire de proroger le délai de la convention de 4 années,

Considérant que pour achever la ZAC du Chaperon Vert (réalisation ou achèvement de voiries, des projets sur le terrain libéré par la démolition du bâtiment HU, modalités de clôture de l'opération et de suppression de la ZAC à son achèvement), sous-opération de la CRU, il est nécessaire de proroger le délai de la convention de 7 années portant ainsi la durée totale de la concession à 23 années,

Considérant qu'à la demande de la Ville, des modifications programmatiques ont entraîné des surcoûts notamment pour l'aménagement du parc des Berges et l'intégration des réseaux de géothermie dans les travaux VRD, une augmentation de la participation de la Ville est arrêtée à la somme de 1.500.000 euros TTC,

Considérant que dans le cadre du projet, des erreurs de conception ou de réalisation liées aux diverses maîtrises d'œuvre ont entraîné des surcoûts de travaux voirie et réseaux, l'aménageur SADEV 94 prendra à sa charge, et ce en réfaction sur sa rémunération propre, la somme de 806 338 euros HT,

Après en avoir délibéré,

Par 28 voix pour,
0 voix contre
3 abstentions (Denis Truffaut, Eric Martin,
Nina Smarandi)

Article 1 : Décide de modifier la CRU en clôturant la sous-opération « Portes d'Arcueil ».

Article 2 : Décide de proroger la durée de la CRU de 7 années portant ainsi sa durée totale à 23 années à compter de sa date de prise d'effet.

Article 3 : Décide d'augmenter la participation de la Ville à l'opération ZAC du Chaperon Vert de 1.500.000 euros TTC, ce qui porte la participation totale Ville à 12.493.382 euros HT.

Article 4 Approuve la réfaction sur rémunération propre de SADEV94 à hauteur de 806 338 euros HT.

Article 5 Modifie le bilan prévisionnel et le porte à 61.512.000 euros HT.

Article 6 : Approuve l'avenant n°8 à la convention de concession de restructuration urbaine signée le 22 avril 1999 et autorise Monsieur le Maire à le signer ainsi que toutes les pièces annexes.

Article 7 : Les litiges concernant cette délibération doivent être portés devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois après son affichage ou sa notification.

Article 8 : Ampliation de la présente délibération sera faite à :

- Monsieur le Préfet du Val de Marne,
- Monsieur Nourrisson, Directeur Général de la SADEV 94

Arcueil, le 15 janvier 2015
Le Maire



Max Staat
pour le Maire et par délégation
Max STAAT
Adjoint au Maire



REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE-EGALITE-FRATERNITE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE du 10 novembre 2016

L'an deux mille seize, le 10 novembre à 20h30,

**Nombre de membres
composant le
Conseil municipal**

En Exercice.....35
Présents à la
séance.....23
Représentés.....8
Excusés.....
Absents.....4

Les membres composant le Conseil municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 4 novembre 2016 se sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Daniel Breuiller, Maire.

Monsieur Aboubacar Diaby ayant réuni la majorité des suffrages est désigné pour remplir les fonctions de Secrétaire de séance qu'il accepte, conformément à l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales.

MEMBRES PRESENTS :

Daniel Breuiller **Maire**, Christian Métairie, Anne-Marie Gilger, Max Staat, Carine Delahaie, Lucie Dauvergne, Jean-Michel Arberet, Sophie Lericq, Sylvie Sapoval **Adjoint(e)s**, Maryvonne Rocheteau Legourd, Christiane Ransay, Francine Kefi, Kamel Rouabhi, François Doucet, Simon Burkovic, Ludovic Sot, Kévin Védie, Dominique Jacquin, Sarah Ganne-Levy, Karim Baouz, Denis Truffaut, Aboubacar Diaby, Catherine Klintoé **Conseiller(ère)s municipaux(ales)**, lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales,

MEMBRES REPRESENTES :

Constance Blanchard	Par Ludovic Sot
Anne Rajchman	Par Christiane Ransay
Juliette Mant	Par Sophie Lericq
Antoine Pelhuche	Par Christian Métairie
Olivier Nadiras	Par Max Staat
Nina Smarandi	Par Denis Truffaut
Hélène Peccolo	Par Simon Burkovic
Alain Chaumet	Par Anne-Marie Gilger

MEMBRE EXCUSE :

MEMBRES ABSENTS :

Amigo Yonkeu, Philippe Mauguin, Delphine Lavogade, Eric Martin

**Délibération
2016DEL107**

**Approbation de
l'avenant n°9 à la
convention
publique
d'aménagement
du quartier de la
Vache Noire dite
concession de
restructuration
urbaine (C.R.U.) et
modification de la
participation Ville**

AFFICHE LE COMPTE RENDU

le : 13/11/16

Parvenue en Préfecture

le : 22/11/16

Notifié

le 23/11/16

le 2/12/16

le 20/07/14

Affiché le

Pour l'Adjoint au Maire empêché

Fanny JOYEAU

Attachée



Après en avoir délibéré,

**Par 29 voix pour
0 voix contre
2 abstentions (D. Truffaut, N. Smarandi)**

Article 1 : Approuve l'avenant n°9 à la convention de Concession de Restructuration Urbaine signée le 22 avril 1999 tel qu'annexé.

Modifie le bilan prévisionnel et le porte à 61 021 687 euros HT,

Approuve la participation totale de la Ville à hauteur de 11 155 185, 64 € HT, soit 12 848 622, 77 € TTC et se composant comme suit :

- 8 467 185,64 € HT hors foncier Curie, soit 10 160 622,77 € TTC,
- et de 2 688 000 € HT correspondant au foncier Curie, soit 2 688 000 € TTC la TVA étant égale à 0%,

Approuve le remboursement par SADEV 94 d'un montant de 1 338 196, 36 euros HT soit 1 605 835, 63 euros TTC au titre de la participation ville.

Article 2 : Autorise Monsieur le Maire ou son représentant légal à signer l'avenant n°9 ainsi que toutes les pièces annexes et documents afférents.

Article 3 : Les litiges concernant cette délibération doivent être portés devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois après son affichage ou sa notification.

Article 4 : Ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet, Préfecture du Val de Marne,
- Monsieur le Directeur Général de la SADEV 94, Jean Pierre Nourrisson, 31 rue Anatole France 94300 Vincennes,

Arcueil, le 10 novembre 2016
Le Maire



Max Staat
Pour le Maire et par délégation
Max STAAT
Adjoint au Maire



SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 10 NOVEMBRE 2016

Objet : **Approbation de l'avenant n°9 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.) et modification de la participation Ville**

Le Conseil,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et en particulier l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Arcueil,

Vu le traité de Concession de Restructuration Urbaine, devenu convention publique d'aménagement, signé le 22 avril 1999 entre la ville d'Arcueil et la SADEV 94 et ses 8 avenants successifs,

Vu la délibération n° 2006-178 du Conseil municipal du 9 novembre 2006, approuvant la création de la ZAC du Chaperon Vert,

Vu la délibération du Conseil municipal du 29 mars 2007 concédant la réalisation de la ZAC du Chaperon Vert à la SADEV 94 en l'intégrant à la CRU des portes d'Arcueil par un avenant n° 6 signé entre la ville d'Arcueil et SADEV 94,

Vu la délibération du Conseil municipal du 13 décembre 2007, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le Programme d'Equipements Publics,

Vu la délibération du Conseil municipal du 15 janvier 2015 arrêtant dans l'avenant 8 la participation Ville à hauteur de 12 493 382 euros H.T,

Vu la délibération du Conseil municipal du 10 novembre 2016 approuvant la modification du Programme d'Equipements Publics de la ZAC, supprimant l'équipement socio-culturel,

Vu la délibération du Conseil municipal du 10 novembre 2016 approuvant la modification du dossier de réalisation de la ZAC « voltaire chaperon vert »,

Considérant que la Ville réalisera en lieu et place de cet équipement de ZAC le nouveau Centre Municipal de Santé agrandi sur son budget,

Considérant que cette modification entraîne une modification du bilan global de l'opération qui s'équilibre dorénavant en dépenses et en recettes à 61 021 687 euros HT,

Considérant que l'abandon de l'équipement ZAC impacte le montant de la participation Ville pour la somme de 3 100 000 euros, ce qui ramène la participation à 9 393 392 euros HT,

Considérant que l'opération s'approche de son terme et au vu du bilan consolidé dont le coût des équipements publics, la participation Ville à l'opération du Chaperon Vert augmente de 1 761 803 euros HT ramenant ainsi la participation total de la Ville à 11 155 185, 64 HT euros,

Vu le projet d'avenant n°9 de la CRU annexé à la présente,



REPUBLIQUE FRANCAISE

LIBERTE-EGALITE-FRATERNITE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 2 FEVRIER 2017

L'an deux mille dix sept, le 2 février à 20h30,

**Nombre de membres
composant le
Conseil municipal**

En Exercice.....	35
Présents à la séance.....	24
Représentés.....	7
Excusés.....	
Absents.....	4

Les membres composant le Conseil municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 27 janvier 2017 se sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Christian Métairie, Maire.

Monsieur Kévin Kédie ayant réuni la majorité des suffrages est désigné pour remplir les fonctions de Secrétaire de séance qu'il accepte, conformément à l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales.

MEMBRES PRESENTS :

Christian Métairie (Maire), Max Staat, Juliette Mant, Antoine Pelhuche, Anne Rajchman, Jean-Michel Arberet, Sophie Lericq, Sylvie Sapoval, Constance Blanchard, **Adjoint(e)s**, Maryvonne Rocheteau Legourd, Christiane Ransay, Alain Chaumet, Daniel Breuiller, Francine Kefi, Kamel Rouabhi, Olivier Nadiras, Amigo Yonkeu, Simon Burkovic, Ludovic Sot, Kévin Védie, Dominique Jacquin, Karim Baouz, Eric Martin, Denis Truffaut, **Conseiller(ère)s municipaux(ales)**, lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales,

**Délibération
2017DEL21**

**Approbation de
l'avenant n°10 à la
convention
publique
d'aménagement
du quartier de la
Vache Noire dite
concession de
restructuration
urbaine (C.R.U.) et
modification de la
participation Ville**

MEMBRES REPRESENTES :

Anne-Marie Gilger	Par Christian Métairie
Carine Delahaie	Par Max Staat
Hélène Peccolo	Par Simon Burkovic
Philippe Mauguin	Par Ludovic Sot
François Doucet	Par Christiane Ransay
Sarah Ganne Levy	Par Dominique Jacquin
Nina Smarandi	Par Denis Truffaut

MEMBRE EXCUSE :

MEMBRES ABSENTS :

Lucie Dauvergne, Catherine Klintoe, Delphine Lavogade, Aboubacar Diaby.

AFFICHE LE COMPTE RENDU
le: 13.02.17

Parvenue en Préfet
le: 13.02.17

Mairie
13.02.17
13.02.17
S. D. 14

Affiché le:



Pour l'Adjoint au Maire empêché
Fanny DUBOIS
Adjointe



SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 FEVRIER 2017

Objet : Approbation de l'avenant n°10 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.) et modification de la participation Ville

Le Conseil,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et en particulier l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme,

Vu le traité de Concession de Restructuration Urbaine (CRU), devenu convention publique d'aménagement, signé le 22 avril 1999 entre la ville d'Arcueil et la SADEV 94 et ses 9 avenants successifs,

Vu les délibérations du 8 novembre 2001 portant approbation de la création de la ZAC de la Vache Noire et du 23 mai 2002 arrêtant le dossier de réalisation de ladite ZAC,

Vu le dossier de réalisation de la ZAC de la Vache Noire modifié,

Vu la délibération du 4 mai 2000 portant approbation de l'avenant n°2 intégrant l'opération à la concession d'aménagement,

Vu l'avenant n°5 en date du 18 mai 2006 portant modifications des conditions de versement d'un éventuel résultat bénéficiaire à la Commune et actant qu'en cas de résultat bénéficiaire, le concessionnaire reversera 80% de son montant à la Commune,

Considérant que le bénéfice prévisionnel de l'opération a sensiblement augmenté et qu'il est proposé que la part reversée à la Ville, soit de 83% du bénéfice,

Vu le projet d'avenant n°10 de la CRU annexé à la présente,

Après en avoir délibéré,

**Par 28 voix pour,
0 voix contre,
3 abstentions (E.Martin, D.Truffaut, N.Smarandi),**

Article 1 : Approuve l'avenant n°10 à la convention de Concession de Restructuration Urbaine signée le 22 avril 1999 tel qu'annexé.

Acte l'augmentation de 3% de la part du bénéfice qui sera reversé à la Ville passant ainsi du taux de 80% du bénéfice à 83%.

Modifie le bilan prévisionnel de la ZAC Vache Noire et le porte à euros HT de dépenses 46 835 277,87 et de recettes 58 418 171,64 tel que figurant en annexe 1 de l'avenant 10

Article 2 : Autorise Monsieur le Maire ou son représentant légal à signer ledit avenant, son annexe et tout document afférent.

Article 3 : Les litiges concernant cette délibération doivent être portés devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois après son affichage ou sa notification.

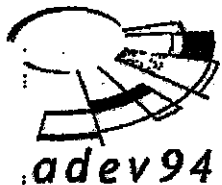
Article 4 : Ampliation de la présente délibération sera transmise à :
- Monsieur le Préfet, Préfecture du Val de Marne,
- Monsieur le Directeur Général de la SADEV 94, Jean Pierre Nourrisson, 31 rue Anatole France 94300 Vincennes,



Fait à Arcueil, le 2 février 2017
Le Maire,
Max STAAT
Adjoint au Maire

ANNEXE 3 : LISTE DES ACTES

- Concession d'aménagement
 - Avenant n°1
 - Avenant n°2
 - Avenant n°3
 - Avenant n°4
 - Avenant n°5
 - Avenant n° 6
 - Avenant n°7
 - Avenant n°8
 - Avenant n°9
 - Avenant n°10



Département du Val de Marne

VILLE D'ARCUEIL

adopté à
la délibération du
Conseil Municipal
d'Arcueil du - 1 FEV. 1999

déposé en Sous-
Préfecture le - 5 FEV. 1999

**OPERATION DE
RESTRUCTURATION URBAINE
DU QUARTIER DE LA VACHE
NOIRE**

Convention de Concession d'Aménagement

Mars 1999

**CONVENTION DE CONCESSION
D'AMENAGEMENT**

ENTRE :

La Ville d'ARCUEIL, représentée par son Maire Monsieur Daniel BREUILLER, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} février 1999

désignée par « LA COMMUNE »
ou « Le concédant »

D'UNE PART,

ET :

La Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne - SADEV 94 -, au capital de 48.550.000 Francs, dont le siège social est à Vincennes (Val-de-Marne), 31 Rue Anatole France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971, représentée par Monsieur Edgard COHEN-SKALLI, Directeur Général, nommé à cette fonction qu'il a accepté au terme d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société, en date du 24 avril 1998,

désignée par « SADEV 94 »
ou « Le Concessionnaire »

D'AUTRE PART,

EB
B R . 2

SOMMAIRE

EXPOSE PREALABLE

PREAMBULE : LE PROJET URBAIN

A - LES POINTS CLES

B- ESQUISSE DU PROJET URBAIN

C- GESTION DU PROJET URBAIN

D - PROCEDURE DE RESTRUCTURATION URBAINE

TITRE I

CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONCESSION

ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

ARTICLE 3 - MISSION DU CONCEDANT

ARTICLE 4 - OPERATIONS NON PREVUES DANS LA PRESENTE CONVENTION

ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION

ARTICLE 6 - ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

68 • 07

TITRE II

REALISATION

ETUDES

**ARTICLE 7 - *CONDITIONS DE REALISATION DES ETUDES
PREOPERATIONNELLES ET AUTRES***

INTERVENTIONS FONCIERES

ARTICLE 8 - *MODALITES D'ACQUISITION ET LIBERATION DES IMMEUBLES*

ARTICLE 9 - *DROIT DE PREEMPTION*

ARTICLE 10 - *RELOGEMENT DES OCCUPANTS*

REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

**ARTICLE 11 - *PRESENTATION DES PROJETS D'EXECUTION ET REALISATION
DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE CONCEDES***

ARTICLE 12 - *MODALITES DE PASSATION DES MARCHES DE TRAVAUX*

ARTICLE 13 - *EXECUTION DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE CONCEDES*

ARTICLE 14 - *DROITS ET OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE*

68 • 004

ARTICLE 15 – INDEMNITES AUX TIERS

**ARTICLE 16 - CONDITIONS DE CESSION, DE CONCESSION OU LOCATION
DES IMMEUBLES**

ENTRETIEN ET REMISE DES OUVRAGES

ARTICLE 17 – ENTRETIEN DES OUVRAGES

ARTICLE 18 – REMISE DES OUVRAGES

DISPOSITIONS FINANCIERES

ARTICLE 19 – FINANCEMENT DES OPERATIONS

ARTICLE 20 – COMPTABILITE, BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

ARTICLE 21 – GARANTIE D'EMPRUNTS

ARTICLE 22 – REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

DISPOSITIONS RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

ARTICLE 23 – REGLEMENT FINAL DES OPERATIONS

ARTICLE 24 – DECHEANCE

ARTICLE 25 – RESILIATION - RACHAT

68

**ARTICLE 26 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT
DE CONCESSION**

ARTICLE 27 – CONTRATS

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 28 – CONTROLE

ARTICLE 29 – PENALITES

ARTICLE 30 – PROPRIETE DES DOCUMENTS

ARTICLE 31 – REGLEMENT DES LITIGES

ARTICLE 32 – CESSION DE LA CONCESSION

ARTICLE 33 – ASSURANCES

ANNEXE

**PLAN DU PERIMETRE
PRE-BILAN : MISSIONS « IMMATERIELLES »
PROJET DE BILAN FINANCIER PREVISIONNEL**

Eg.
DB

EXPOSE PREALABLE

Le quartier de la Vache Noire est appelé à devenir un pôle de développement urbain, économique et social, environnemental et culturel de la Commune d'Arcueil.

Il pourra constituer à terme la tête de pont de la « Vallée Scientifique et Technologique de la Bièvre » située entre « Seine Amont » dans le Val de Marne et les Hauts-de-Seine Sud et le plateau de Saclay.

Entrée de Ville et du Département, à la croisée du grand axe RN20, la question de la reconquête urbaine du quartier se pose d'ores et déjà avec notamment l'étude de réaménagement du carrefour de la Vache Noire et de la route départementale RD61. La reconquête urbaine revêtira différentes formes. Des actions ont déjà été engagées. Des réflexions sont en cours. Des projets ont été identifiés ou le seront.

De fait de nombreux projets font l'objet de réflexions ou sont déjà à l'étude. La ZAC de la Vache Noire qui a été créée en 1988 et dont la réalisation confiée à la SEMASEP, devra faire l'objet d'une reprogrammation. La réhabilitation lourde de la Cité HLM de la Vache Noire est également prévue par l'Office d'HLM d'Arcueil-Gentilly.

Des réflexions sont en cours sur l'îlot compris entre les avenues Laplace et Allende, en vue de sa requalification autour d'un programme d'équipements publics et d'habitat. Il en est de même sur l'îlot situé de l'autre côté de la RN 20 bordé par l'avenue Marx Dormoy. Les anciens établissements ANIS GRAS font aussi l'objet d'un projet culturel communal dont la mise en œuvre a démarré.

Par ailleurs le site Briand-Allende (site Thomson) est en voie de mutation radicale posant la question de sa conversion de manière urgente. La désaffectation complète des implantations Thomson le long de l'avenue du Président Salvador Allende programmée depuis 1995 s'est concrétisée fin juin 1997.

Un groupe de travail a été constitué dès 1996 sous les auspices du Préfet du Val de Marne et du Délégué Régional à la reconversion des sites militaires, piloté conjointement par la Ville et le GERIS, filiale de Thomson, auquel a été associée SADEV 94. Des filiales du Groupe ont été installées dans le cadre de la conversion du site.

Le groupe Thomson a souhaité vendre l'ensemble de son patrimoine foncier. Les négociations menées par SADEV 94 avec Thomson ont permis la signature d'une promesse de vente entre ces deux sociétés le 10 juillet 1998, portant sur la totalité des biens immobiliers du site d'Arcueil.

Un protocole d'accompagnement de la reconversion du site a ensuite été signé le 7 octobre 1998 à la Préfecture de Région par le Préfet de Région, le Président du Conseil Régional, Thomson et la Ville.

Ce protocole engage Thomson au maintien des emplois actuels sur le site et d'un montant de taxes professionnelles sur les années à venir. Un comité de suivi de ce protocole devra veiller à la bonne exécution de ces engagements.

La situation et l'étendue du site Briand-Allende marquent sensiblement ce secteur. Il est prépondérant dans le dispositif général de reconquête du territoire arcueillais qui s'exercera dans le cadre d'un Projet Urbain d'ensemble.

Une approche globale de l'évolution du quartier de la Vache Noire est donc apparue comme indispensable pour à la fois assurer la qualité du contexte urbain nécessaire au lancement dans de bonnes conditions d'un important programme immobilier à dominante économique sur les terrains Thomson-SAF 94, et faciliter la réalisation des autres projets immobiliers envisagés sur le quartier dans un objectif de diversification des programmes.

Cette approche permettra notamment d'inscrire ce pôle de développement dans le contexte géographique et économique de la vallée scientifique et technologique de la Bièvre. Elle suppose que soit développé, à l'initiative de la Commune, le partenariat entre les différents acteurs impliqués sur le projet urbain.

Les principes de lancement du Projet Urbain ont été présentés par le Maire d'Arcueil lors d'une rencontre le 5 janvier 1999 réunissant notamment, le Préfet et le Sous-Préfet, le Conseil Général, la Caisse des Dépôts, le groupe Thomson, le CODEV et tous les opérateurs impliqués dans ce secteur.

Le principe de la mise en place d'une Opération de Restructuration Urbaine dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée à SADEV 94 a été proposé.

Ce mode d'intervention est fondé sur l'adaptation des principes de l'Aménagement Foncier au renouvellement des quartiers existants qui a fait, en outre, l'objet de la loi dite "Pacte de Relance pour la Ville" du 14 novembre 1996.

Les actions s'inscriront de ce fait dans la politique de la ville, avec l'objectif de réunir, le cas échéant, les critères et conditions d'éligibilité à un Contrat de Ville.

La convention qui suit vise à concéder la réalisation d'une opération d'aménagement en application des articles L.300-1 et L.300-4 du Code de l'Urbanisme, dont l'objet est d'engager la restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire, et plus particulièrement d'organiser dans un souci de mixité des fonctions le maintien, l'extension et l'accueil d'activités économiques.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE : LE PROJET URBAIN

A - LES POINTS CLES

① *Une approche globale du quartier de la Vache Noire* est indispensable pour dégager des orientations d'urbanisme et une programmation sur un périmètre stratégique disposant de réelles potentialités de développement pour la Ville dans le contexte géographique et économique de la Vallée Scientifique et Technologique de la Bièvre.

Une réflexion transversale doit permettre la mise en relief des activités et dysfonctionnements du quartier.

② *Ce quartier s'examine depuis le carrefour de la Vache Noire* qui constitue l'entrée d'Arcueil et du Département du Val de Marne d'où l'on identifie 4 secteurs importants :

- *Site Briand - Allende (Thomson)*
- *Ilot Laplace - Allende*
- *Cité OPHLM et Zac de la Vache Noire*
- *Ilot RN 20 - Marx Dormoy*

Représentant au total une superficie de près de *12 hectares* sur lesquels la mise en oeuvre d'actions de valorisation sur chacun de ces secteurs est indissociable d'actions d'aménagement à mener sur les autres.

③ *Les mutations de l'espace public* en cours de prise en considération sont là pour favoriser cette démarche globale avec :

- *le réaménagement de la RD 61 (par le Conseil Général du Val de Marne)*
- *le carrefour de la Vache Noire (XII^e Plan Etat - Région)*
- *l'aqueduc de la Vanne (Région).*

● Des actions et projets déjà identifiés

Il est nécessaire de mettre en synergie d'une part et mettre en œuvre en concomitance ou non, d'autre part, dans le cadre de l'élaboration des procédures opérationnelles qu'engageront les différents maîtres d'ouvrage :

- *Le protocole d'accord Thomson-Ville-Sadev 94 : objectif conversion du site.*
- *Reprogrammation et réaménagement de la Zac de la Vache Noire.*
- *Réhabilitation de la Cité de la Vache Noire et réaménagement des abords de la RD 61 : objectif validation Etat-CDC sur programme et financement.*
- *Valorisation du patrimoine « Anis Gras » dans un projet culturel.*
- *Projet d'équipement public et de requalification de l'îlot Laplace.*
- *Aménagement de la coulée verte sur l'emprise des aqueducs de la Vanne et du Loing.*

● *La mise en chantier d'une démarche globale de politique de la Ville pour conduire la réflexion, mener les procédures et développer les opportunités, s'inscrira dans un Projet Urbain d'ensemble, lequel devra constituer un véritable Projet de Développement de Ville dans tous ces aspects, notamment celui des interactions entre le quartier de la Vache Noire, les quartiers alentours et l'ensemble des problématiques urbaines sur le territoire arcueilais. Ce Projet s'appuiera ainsi sur les travaux des « Assises de la Ville 1998 ».*

La démarche globale induira également la prise en compte des aspects inter-communaux et supra-communaux au niveau économique et environnemental avec l'Entente Intercommunale pour le Développement Economique, et avec la Charte Intercommunale pour l'Environnement.

B - ESQUISSE DU PROJET URBAIN

Le Projet Urbain fera appel à trois niveaux d'échelle :

- le quartier de la Vache Noire et ses relations avec la Ville,
- l'axe Porte d'Orléans / Vache Noire / Croix d'Arcueil,
- l'ouest du Val de Marne.

La requalification du carrefour, des routes départementales RD 61 et 62, de l'aqueduc de la Vanne et du Loing, constituera un dispositif essentiel de la mise en valeur du quartier de la Vache Noire.

Le projet d'aménagement d'ensemble est confronté à des enjeux importants touchant à différents domaines de la vie communale, voire supra-communale. Les actions seront arrêtées sur la base d'objectifs urbains d'ordre sociaux et économiques, environnementaux et culturels. Le développement économique et l'habitat auront une place prépondérante dans ce projet.

Quelle que soit la nature des programmes du Projet qui seront arrêtés par la commune, il faudra placer ces programmes face à leurs marchés, à leurs concurrences, aux besoins exprimés par la Ville.

En l'état actuel des avancées dans la mise en place de procédures et de réflexions, un certain nombre de projets sont déjà identifiés :

① Thèmes et contenu du Projet Urbain

Infrastructures et voiries :

1. Carrefour de la Vache Noire (*Etat*)
2. Réaménagement route départementale RD 61 (*Département*)

Développement économique :

3. ZAC de la Vache Noire (*SEMASEP*)
4. Site Briand - Allende (*SADEV 94*)
5. Ilot Marx Dormoy

Habitat et équipements publics :

6. Cité H.L.M. de la Vache Noire (*OPIHLM*)
7. Ilot Allende - Laplace

Culture et environnement :

8. Valorisation des bâtiments ANIS GRAS en équipement culturel (*Ville*).
9. Coulée verte sur l'emprise de l'aqueduc de la Vanne et du Loing (*Région*).

La mise en cohérence des réflexions et actions que sous-tendent ces projets va constituer un des objectifs essentiels du projet urbain.

Par ailleurs, la mise en perspective du Projet permet aujourd'hui de pré-déterminer un périmètre du quartier de la Vache Noire couvrant une superficie d'environ 12 hectares.

Une des questions qui se poseront, sera l'harmonisation des problématiques afin de révéler les synergies entre les différents projets et leurs complémentarités, notamment pour les phases pré-opérationnelles et opérationnelles qui devront être engagées à court et moyen termes.

② Elaboration du Projet Urbain

Il s'articulera sur les objectifs et choix municipaux suivants, permettant d'étayer les décisions à prendre :

Les objectifs porteront sur :

- la place du quartier dans la Ville et par rapport au Département,
- le développement économique, social, urbain et culturel, aux différentes échelles de territoire,
 - le programme,
 - le calendrier.

Les choix porteront sur la programmation :

- la diversité (avec une répartition entre activités, commerces, habitat, équipements),
- la taille des opérations,
- la hiérarchisation des priorités.

Les décisions concerneront :

- les procédures d'urbanisme et d'aménagement au cas par cas,
- les outils et les opérateurs,
- les coûts des actions, les bilans financiers prévisionnels,
- l'association des acteurs et partenaires,
- les modalités de concertation avec les habitants.

③ Les acteurs en présence du Projet Urbain

Les acteurs concernés sont nombreux mais pas nécessairement impliqués au même moment et sur les mêmes problématiques et actions. Par ailleurs, ils ne sont pas nécessairement impliqués au même degré dans chacun des projets pour lequel ils feront appel à divers partenaires financiers :

- VILLE
- OPERATEURS DE LA VILLE : OPHLM, SADEV 94, SEMASEP
- HABITANTS
- ETAT
- REGION
- DEPARTEMENT
- C.D.C.
- BANQUES
- THOMSON
- FRANCE TELECOM
- D.D.E.

- SAGEP
- E.D.F.
- CONCESSIONNAIRES DES RESEAUX
- AUTRES (*RATP, SNCF, CAF, DRAC, DRIRE ...*).

Chacun d'entre eux aura un rôle spécifique à tenir en fonction de l'action pour laquelle il sera particulièrement impliqué.

L'intervention des acteurs et leur niveau sont donnés à titre indicatif dans le tableau ci-après.

68

25

13

ACTEURS DE L'AMENAGEMENT ET PROCEDES

MAITRISE D'OUVRAGE	ARCUEIL	ARCUEIL SEM	ARCUEIL SEM	ARCUEIL SEM	DEPARTEMENT 94	ARCUEIL SEM	REPROGRAM ZAC VACHE NOIRE	RESTRUCTURE CITE HLM	AMENAGEMENT RD 61	ETAT DDE	REGION
ACTIONS ET PROJETS DE LA CONCESSION DE RESTRUCTURATION URBAINE											
CHEF DE PROJET											
LES ACTEURS	SCHEMA DIRECTEUR INFORMEL	DUP FACADE RV 20	CREATION ZAC A. BIRLAND	DORMOY PÉrim. Études	RD 62 Aménagement poche(s)	REPROGRAM ZAC VACHE NOIRE	RESTRUCTURE CITE HLM	AMENAGEMENT RD 61	ETAT DDE	REGION	
I - LES COLLECTIVITES TERRITORIALES											
VILLE D'ARCUEIL/AMO	X				0			X			X
ETAT (Grilles et Sans-P-déc)	X							X			X
REGION	0			0							
DEPARTEMENT 94	X								X		X
DEPARTEMENT 92	X								X		
VILLES MONTROUGE/BAGNEUX	X		X						X		
II - INSTITUTIONS ET SERVICES											
DDE	X										
CAISSE DES DEPOTS et CONSIGNATION			0			0					
BANQUES (CLE...)	X				0	0					
AMENAGEURS				0		0			0/X		0/X
OFFICE HLM d'Arcueil et Gentilly	X		0			0			X		
CCI et Chambre des Métiers	X										
CONCESSIONNAIRES	X										
SAGER - SEDIF	X			0							
III - LES PROPRIETAIRES FONCIERS											
GROUPE THOMSON	X										
FRANCE TELECOM	X										
EDF	X										
Autres											
IV - AUTRES ACTEURS											
LES HABITANTS	0			0					X		X
LES COMMERÇANTS			X			X			X		X
LES ASSOCIATIONS			X			X			X		X
V - SADEV 94				0		0/X			0/X		X

NIVEAU D'APPLICATION: ENGAGEMENT: ASSOCIATION: INFORMATION:

SADEV 94 - 170399 - Actes procédure

68 03

C - GESTION DU PROJET URBAIN

① Le dispositif du Projet

Le Projet Urbain permettra de conduire une réflexion globale et permanente sur les court, moyen et long termes.

Il viendra en accompagnement en donnant sens aux actions déjà engagées. Il permettra le cas échéant, leur reprogrammation afin de les réinscrire dans la globalité.

Il correspondra également à une « Charte » fixant un certain nombre d'objectifs et à un Cadre Décisionnel évolutif dans le temps et dans son contenu mais s'appuyant sur des principes fondateurs du Projet stables.

Il sera la synthèse des réflexions croisées entre l'approche partenariale mobilisée pour la requalification urbaine du quartier et la gestion pragmatique des actions et opérations trouvant leurs développements dans le cadre de la Concession de Restructuration Urbaine (C.R.U.).

② Maître d'Ouvrage du Projet Urbain

La Commune d'Arcueil est le maître d'ouvrage du Projet Urbain qui s'appuiera pour la circonstance sur un Chargé de Mission.

Le Chargé de Mission assurera les tâches d'assistance et d'aide à la décision des élus, de suivi et de contrôle de la C.R.U. Ces tâches seront de nature à garantir les orientations de la Ville.

En outre, il aura en charge l'organisation des concertations nécessaires avec la population. De même, il assurera le suivi du Comité Partenarial défini ci-après dont il veillera au bon fonctionnement.

③ Le Chef de Projet

La gestion des projets et des actions d'aménagement s'effectue dans la C.R.U. confiée à l'Aménageur désigné par la Ville. L'Aménageur agit sous l'autorité et le contrôle de la commune. Il met à disposition du Projet Urbain un Chef de Projet entouré en tant que de besoin d'une équipe pluridisciplinaire.

Le Chef de Projet pilote et coordonne les groupes de travail mis en place sur les différents projets. Il apporte son appui autant que nécessaire au Chargé de Mission. Sa fonction d'animation sera par ailleurs déterminante.

En outre, il assure la gestion des opérations d'aménagement ou de constructions spécifiques confiées par la Commune ou par d'autres Collectivités territoriales à l'Aménageur de la C.R.U.

fej

① **Le Comité Partenarial**

L'approche partenariale du Projet Urbain donnera lieu à la création d'un Comité Partenarial prise à l'initiative de la Commune. Il sera réuni par la Ville.

Ce Comité sera composé principalement des acteurs et partenaires suivants :

- ETAT
- DEPARTEMENT
- REGION
- C.D.C.
- CODEV.

DISPOSITIF DE GESTION DU PROJET URBAIN

VILLE
Maîtrise Ouvrage Urbaine
Chargé de Mission

COMITE PARTENARIAL

Concession de Restructuration Urbaine
AMENAGEUR
Chargé de Projet

EG • DS

LA PROCEDURE DE RESTRUCTURATION URBAINE

① Fondement législatif et réglementaire

Le Code de l'Urbanisme a été enrichi par des dispositions de la Loi du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du "Pacte de Relance pour la Ville". La Loi complète les articles L 300-1 et L 300-4 du Code de l'Urbanisme en faisant référence aux opérations de restructuration urbaine.

Ces articles du code se réfèrent respectivement à la **définition de l'aménagement** et à la **désignation des opérateurs**, notamment les SEM à qui peuvent être confiées les opérations d'aménagement.

De ce fait, une opération de restructuration urbaine peut se réaliser dans le cadre d'une **concession d'aménagement** dont l'objet est de réaliser tout ou partie des objectifs assignés à cette opération.

② Spécificités

- . Elle concerne un quartier existant urbanisé dont le bâti peut être conservé en totalité, restructuré, ou être démoli,
- . Elle s'appuie sur de réels dysfonctionnements urbains, sociaux et économiques,
- . Elle permet des interventions dans le domaine socio-économique,
- . Elle permet toutes interventions foncières.

③ Un projet porté par la collectivité

- . Avec une programmation replaçant le quartier dans un contexte immobilier et urbain requalifié et porteur
- . Avec la création de mécanismes d'entraînement auprès de l'initiative privée,
- . Avec la restructuration et la redynamisation d'un quartier par la valorisation de l'espace et des équipements publics structurants ou d'accompagnement.

④ L'intervention de multiples acteurs

- . Le traitement des problématiques liés aux dysfonctionnements du quartier et des îlots implique de faire intervenir une multiplicité d'acteurs publics et privés dans des configurations souples et variées.

⑥ Objectifs et modalités de réalisation et missions de base du concessionnaire

- . Elaboration du Schéma de Secteur urbain,
- . Pilotage, animation, et coordination des actions dans le périmètre de la C.R.U,
- . Réalisation et gestion des opérations qui lui sont confiées.

Si les objectifs le justifient, la C.R.U. permet de mettre en œuvre des procédures d'urbanisme adaptées sous forme de ZAC, lotissement, RHI, restauration – immobilière, réhabilitation – restructuration, D.U.P., périmètre d'aménagement de type ZAC POS, actions de revitalisation du commerce etc...

Des mandats de Maîtrise d'Ouvrage sur équipements publics peuvent y être associés dans le respect des dispositions de la loi du 12 juillet 1985.

Le concessionnaire agit sur l'initiative et sous le contrôle du concédant.

Les missions dévolues au concessionnaire sont définies dans le cadre d'un périmètre, d'un bilan, d'un programme et d'une durée.

Le périmètre de la concession ne coïncide pas obligatoirement avec celui des procédures mises en œuvre (ZAC, DUP...). Il peut être modifié pour répondre aux besoins et questionnements se révélant en cours d'avancement de l'opération de la C.R.U. et du déroulement du Projet Urbain et du Schéma de Secteur traduisant celui-ci.

Le programme détermine les moyens à mettre en œuvre pour réaliser les objectifs arrêtés. Il évolue cependant au fur et à mesure de l'avancement des actions et études engagées dans le cadre de la CRU.

La mission du concessionnaire avec son Chef de Projet, agissant sous l'égide du Maître d'Ouvrage du Projet Urbain (*la Ville*), est de coordonner, animer, piloter les études et réflexions, impulser les actions, participer à la réalisation des actions, négocier, acquérir ou faire acquérir par un organisme foncier, gérer provisoirement des immeubles, planifier et faire exécuter les études pré opérationnelles en coordination avec la mise en route nécessaire de phases opérationnelles.

⑦ Champ d'application de la présente concession

La présente convention de concession s'applique :

- à l'ensemble des missions dites "immatérielles" : études de définition du Projet Urbain et de son schéma de secteur urbain, interventions du Chef de Projet, pilotage, coordination, animation des actions d'accompagnement dans les domaines économiques, sociaux et culturel, et de la mobilisation partenariale.

- aux actions foncières : négociations pour le compte du concessionnaire, du concédant et, le cas échéant pour le compte d'organismes publics et para-publics

intervenant sur le secteur, aux acquisitions exclusivement dans le cadre d'une opération dont le principe de lancement a été décidé par la Commune.

- à la ou les opérations d'investissement (acquisitions, travaux, revente) dont la mise en œuvre nécessitera, le cas échéant, la mise en place d'une procédure spécifique d'aménagement. A compter de la seconde opération (ZAC ou autre), celle-ci fera alors l'objet d'une comptabilité propre, sous forme d'une sous-opération, intégrée néanmoins au bilan global de C.R.U. dans lequel figurera depuis le début la première opération engagée. Ces sous-opérations seront soumises aux règles générales de contrôle de la collectivité par la production notamment d'un compte-rendu annuel d'activités (C.R.A.C.) de la concession.

- Pour ce qui concerne les opérations confiées à d'autres organismes et opérateurs, il sera procédé à leur sortie comptable de la C.R.U. Ce sont les organismes concernés qui dans le cadre d'une convention avec la Commune auront alors la responsabilité administrative, juridique, financière et comptable desdites opérations. Le concessionnaire procédera à un apurement des comptes imputables à ces opérations (au prorata pour les dépenses communes de la C.R.U. selon des clés de répartition à définir entre la Commune, le Concessionnaire et les organismes concernés.

La Zac de la Vache Noire déjà concédée n'entre pas juridiquement dans le cadre de la présente concession, en revanche, la réflexion sur sa reprogrammation entrera dans le champ de la C.R.U.).

● Les actions immédiates à inscrire dans la C.R.U.

1. Carrefour de la Vache Noire (*Etat*)
2. Réaménagement route départementale RD 61 (*Département*)
3. Site Briand - Allende (*SADEV 94*)
4. ZAC de la Vache Noire (*SEMASEP*)
5. Cité HLM de la Vache Noire (*OPHLM*)
6. Valorisation des bâtiments ANIS GRAS en équipement culturel (*Ville*)
7. Ilot Allende - Laplace
8. Ilot Marx Dormoy
9. Coulée verte sur l'emprise de l'aqueduc de la Vanne et du Loing (*Région*).

TITRE I

CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1 – OBJET ET PERIMETRE DE LA CONCESSION

1-1. La concession porte sur le périmètre comprenant les quatre secteurs suivants comme indiqué sur le plan ci-joint en annexe 1 :

- * Secteur Briand – Allende (*site Thomson notamment*) ;
- * Secteur Allende – Laplace ;
- * Secteur de la Vache Noire (*Cité OPHLM et ZAC*) ;
- * Secteur RN 20 – Marx Dormoy,

représentant une superficie d'environ 12 hectares.

1-2. Dans une première phase la concession porte sur les missions "immatérielles", de réflexion, d'étude, et de développement des actions identifiées et désignées ci-après et objet d'un pré-bilan préalable à un bilan financier prévisionnel (documents en annexes) à consolider dès la première action d'aménagement engagée :

- * Carrefour de la Vache Noire (*Etat*)
- * Réaménagement route départementale RD 61 (*Département*)
- * Site Briand – Allende (*SADEV 94*)
- * ZAC de la Vache Noire (*SEMASEP*)
- * Cité HLM de la Vache Noire (*OPHLM*)
- * Valorisation des bâtiments ANIS GRAS en équipement culturel (*Ville*)
- * Ilot Allende – Laplace
- * Ilot Marx Dormoy
- * Coulée verte sur l'emprise de l'aqueduc de la Vanne et du Loing (*Région*).

1-3. Les programmes et le bilan prévisionnel de l'opération ainsi que son périmètre seront revus et adaptés en tant que de besoin au fur et à mesure de son déroulement, par voie d'avenant à la présente convention.

Il en sera également ainsi afin d'intégrer dans ces documents les interventions que le concessionnaire sera amené à réaliser sur les autres secteurs.

Eeg.

ARTICLE 2 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Pour réaliser cette opération, le concédant confie au concessionnaire, qui l'accepte, les missions suivantes :

Volet n° 1 : MISSIONS "IMMATERIELLES"

2-1. ETUDES PRE-OPERATIONNELLES

2-1-1. Assurer l'ensemble des études nécessaires à la mise en œuvre du Schéma de Secteur Urbain en cohérence avec le Projet Urbain, à la finalisation du programme et à son adaptation éventuelle en fonction du déroulement de l'opération.

2-1-2. Mettre en œuvre à la demande de la Commune les procédures de Zone d'Aménagement Concerté, ainsi que toute autre procédure d'urbanisme qui s'avérerait nécessaire à l'opération.

2-2. PILOTAGE, COORDINATION ET ANIMATION DES ACTIONS

2-2-1. Assurer la coordination de l'ensemble des maîtres d'ouvrages, publics ou privés, présents sur le périmètre de la concession afin de s'assurer de leur concours à la réalisation de l'opération d'aménagement.

2-2-2. Appréhender les implications urbaines, économiques et sociales de leurs interventions et mettre en place les actions nécessaires.

2-2-3. Appui technique au Comité Partenarial sous l'autorité de la Commune.

2-3. ACTIONS ECONOMIQUES ET DE COMMERCIALISATION

2-3-1. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs ou locataires potentiels ; céder les terrains ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à divers utilisateurs ; préparer et signer tous actes nécessaires.

2-3-2. Promouvoir, si besoin est, l'opération par toutes actions publicitaires appropriées, et rechercher les investisseurs et utilisateurs.

2-3-3. Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des constructions et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés et des immeubles bâtis.

EJ

DA

2-4. ACTIONS SOCIALES ET D'ANIMATION DU SITE

Participer aux actions de développement social prises à l'initiative de la Commune et des différents organismes compétents ayant en charge de secteur.

2-5. COMMUNICATION ET INFORMATION

2-5-1. La SADEV 94 est chargée pendant toute la durée de l'élaboration du projet, d'une mission d'assistance à la Commune dans son action d'information de la population et des milieux professionnels.

2-5-2. Les missions d'animation et d'information du public sont exécutées à la demande de la Commune et conformément aux dispositions législatives et réglementaires.
Les documents destinés à l'information du public devront être établis en complet accord avec la Commune et conformément aux dispositions des documents d'urbanisme approuvés ou publiés.

2-5-3. La SADEV 94 est également habilitée à mener toute enquête auprès des particuliers et organismes au nom de la Commune, à la demande de cette dernière.
Les éventuels prestataires de services en technique de communication seront choisis en commun accord avec la Commune.

2-6. DUREE DE LA PHASE MISSIONS "IMMATERIELLES"

La durée de cette phase de la présente convention est fixée à 8 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée à la demande de la Commune; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation.

Volet n° 2 : MISSIONS FONCIERES

2-7. NEGOCIATIONS PREALABLES AUX ACQUISITIONS

La SADEV 94, après accord de la Commune pourra procéder, dans les conditions ci-après définies, aux négociations préalables à l'acquisition d'immeubles bâtis ou non bâtis, de fonds de commerce, à la prise de bail emphytéotique ou à construction sur tout terrain ou construction, compris à l'intérieur du périmètre tel que délimité sur le plan joint à la présente, à l'exclusion de tout périmètre d'une ZAC déjà concédée à un autre aménageur que SADEV 94.

EEJ . *m3*

2-8. CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION ACQUISITIONS

2-8-1. Négociations avec les grands propriétaires fonciers, entreprises et exploitants présents sur le site en vue d'acquisitions foncières ou d'actions communes de valorisation foncière,

2-8-2. Relations avec le Syndicat d'Action Foncière (S.A.F.94) : mise au point de ses conditions d'interventions en accord avec la Commune,

2-8-3. La SADEV 94 agira en étroite concertation avec la Commune et l'informerá de chacune des négociations qu'elle compte entreprendre,

2-8-4. Pour mener à bien sa mission, la SADEV 94 devra suivre les éventuelles déclarations d'intention de vendre sur le périmètre de la zone et poursuivre les négociations amiables.

2-8-5. La SADEV 94 devra assurer avec les Services des Domaines tous les rapports nécessaires à la fixation des évaluations des immeubles à acquérir et éventuellement des indemnités d'éviction à verser.

2-8-6. La SADEV 94 pourra se faire assister de tous intervenants tels que notamment géomètres, avocats, notaires, huissiers ou autres, dont l'intervention serait nécessaire pour l'accomplissement de sa mission.

2-8-7. En outre la SADEV 94, dans le cadre d'une opération de ZAC dont elle assurerait la réalisation au titre de la présente concession, pourra acquérir les propriétés, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation (si DUP), prendre à bail emphytéotique, à construction, à réhabilitation ou à bail simple, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la concession, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la concession ; gérer les biens acquis, mettre en état les sols et, si nécessaire, démolir les bâtiments existants.

2-8-8. Les négociations foncières et les accords qui pourront intervenir devront, le cas échéant, prévoir impérativement en conditions suspensives des clauses liées à l'approbation devenue définitive du dossier de réalisation de ZAC ou de toute autre procédure opérationnelle et à l'approbation par le Conseil Municipal de l'avenant à la présente convention confiant la réalisation de ladite opération à la SADEV 94.

2-9-9. Le cas échéant, libérer les biens acquis de leurs occupants en assurant le relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi.

Volet n° 3 : MISSIONS DE REALISATION

2-10. REALISATION

2-10-1. Réaliser les équipements d'infrastructure du secteur, tels qu'ils sont définis au programme de la concession, destinés à être remis au concédant, aux autres collectivités publiques intéressées, aux établissements publics groupant plusieurs communes ayant

compétence en matière d'urbanisme, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés.

2-10-2. Réhabiliter après transformation d'usage et construire en vue de la vente ou de la location, tout immeuble ou équipement nécessaire au bon équilibre du quartier. Ces interventions seront de nature à satisfaire les objectifs poursuivis par le concédant et les besoins de la population environnante, qu'il s'agisse d'équipement commercial, professionnel, d'activité, de service ou d'habitat.

Intervenir à ce titre soit sur les biens immobiliers visés au § 2-8. ci-dessus, soit au nom et pour le compte de propriétaires de biens immobiliers ou de copropriétés.

2-10-3. Assurer les missions de coordonnateur « *sécurité-santé* », soit directement par l'intervention d'un de ses salariés agréés à cet effet, soit en confiant une mission ad hoc à un tiers.

2-11. GESTION IMMOBILIERE

2-11-1. Consentir des baux précaires afin de gérer au mieux le maintien de l'activité sur le site.

2-11-2. A l'issue de la réalisation des travaux de restructuration et de construction des immeubles, assurer ou déléguer sous sa responsabilité propre dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, conjointement et en accord avec le concédant, la gestion immobilière, et la gestion locative du ou des immeubles.

Assurer la sécurité des immeubles et équipements bâtis ou en cours de construction ou de réhabilitation.

2-12. SUIVI ADMINISTRATIF ET FINANCIER

2-12-1. Assurer les tâches de gestion et de coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.

2-12-2. Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés.

2-12-3. Constituer au nom et pour le compte de la collectivité, les dossiers de demandes de prêts et de subventions de financements les plus appropriés.

2-12-4. Assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

Eg.

2/2

ARTICLE 3 – MISSION DU CONCEDANT

Le concédant s'engage, pour sa part, à :

- assurer au titre de la maîtrise d'ouvrage urbaine le pilotage du Projet Urbain ;
- mettre en place et animer un comité partenarial regroupant les acteurs impliqués à des titres divers dans la réalisation du Projet Urbain ;
- rénover et réaliser les équipements publics d'infrastructure, relevant de sa compétence, implantés ou à implanter sur son domaine public.
- effectuer la rénovation des équipements de superstructure, relevant de sa compétence, et réaliser ceux qui s'avèreraient nécessaires pour l'opération.

ARTICLE 4 – OPERATIONS NON PREVUES DANS LA PRESENTE CONCESSION

Des travaux et tâches qui ne relèvent pas de la mission du concessionnaire, telle qu'elle est définie à l'article 2 ci-dessus, sont ou pourront être, selon leur nature, confiés au concessionnaire par le concédant par conventions de mandat en application, soit des dispositions de la loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage public, soit des articles L.1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et R.321-20 du Code de l'Urbanisme.

Le concessionnaire doit obtenir l'autorisation du concédant chaque fois qu'il effectue, autrement qu'en mandat pour le compte d'un tiers, des travaux ou tâches non prévus au présent cahier des charges mais en rapport avec l'aménagement du site concédé.

Le financement des opérations particulières faisant l'objet des alinéas 1 et 2 du présent article et la rémunération supplémentaire de la Société y afférente sont exclus du bilan financier de l'opération concédée et font l'objet d'une comptabilisation distincte.

ARTICLE 5 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION

La convention de concession est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Commune la notifiera à la Société en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par la Société de cette notification.

Sa durée est fixée à 8 années, à compter de sa date de prise d'effet, la concession expirant au terme de cette durée. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation, exécutoire dans les conditions ci-dessus.

Au cas où l'ensemble des missions du concédant et du concessionnaire aurait été accompli avant le terme normal de la concession, la concession expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement.

Eef . MS

Chaque nouvelle opération créée et confiée au concessionnaire fera l'objet dans le cadre d'un avenant à la présente concession, d'une durée spécifique de réalisation de l'opération.

ARTICLE 6 – ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

Le concessionnaire fait établir un plan parcellaire des terrains bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la concession ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce secteur qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération concédée.

Ce plan doit être conforme aux normes fixant les tolérances applicables aux levés à grande échelle effectués par les services publics.

TITRE II

REALISATION

PARTIE I

REALISATION DES ETUDES

ARTICLE 7 – CONDITIONS DE REALISATION DES ETUDES PREOPERATIONNELLES ET AUTRES

7-1. LE DELAI

Le délai de réalisation des études pré-opérationnelles sera fixé d'un commun accord avec la Commune dès que le principe d'engager une opération sera décidé par la Commune.

7-2. LE FINANCEMENT

Chaque programme d'études fera l'objet d'un accord préalable de la Commune, tant en termes de contenu que de coût.

Le financement des missions « immatérielles » pourra s'effectuer dans le cadre de la C.R.U. Le coût de ces missions sera ensuite répercuté aux opérations engagées au prorata selon une clé de répartition à définir.

Le financement des études préopérationnelles sera effectué dans le cadre du financement de la C.R.U. ou par un préfinancement de SADEV 94 avec l'accord exprès de la Commune.

La SADEV 94 assurera le paiement des dépenses afférentes aux études et interventions confiées à des tiers. Elle sera payée et remboursée dans les conditions suivantes :

. Si la Commune décide de confier la réalisation de l'opération approuvée, concernée par cette étude, à la SADEV 94, le coût desdites études et interventions sera pris en compte à compter de l'approbation de l'avenant à rattacher à la convention de concession de la C.R.U. dans le bilan de ladite opération.

. Si la Commune ne donne pas suite aux études et missions « immatérielles » ou si elle décide de ne pas confier la réalisation de l'opération à la SADEV 94, elle devra procéder ou faire procéder par le titulaire de ladite opération, au versement de l'intégralité des sommes dues à la SADEV 94.

7-3. LA PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent cahier des charges seront la propriété de la Commune d'ARCUEIL qui pourra les utiliser, sous réserve des droits relevant de la propriété artistique.

7-4. CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES

Pour l'exécution de sa mission, le concessionnaire peut, en accord avec le concédant, faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques publics dont le concours, en qualité de maître d'œuvre, paraît indispensable.

Le concessionnaire pourra également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions temporaires et limitées en accord avec le concédant.

La rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics et des spécialistes désignés dans les conditions indiquées ci-dessus, est fixée par les parties, en concertation avec le concédant, sous réserve du respect de la législation en vigueur, le concessionnaire devant traiter dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts du concédant.

Le concessionnaire peut se charger lui-même, en accord avec le concédant, de l'élaboration des projets ou de la direction technique des travaux prévus à la présente convention.

La rémunération du concessionnaire pour cette tâche particulière est fixée en accord avec le concédant, dans les mêmes limites que celles indiquées ci-dessus pour les hommes de l'art, les services techniques publics et les spécialistes.

PARTIE II

INTERVENTIONS FONCIERES

ARTICLE 8 – MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès la signature de la présente convention de concession, le concessionnaire peut, pour les opérations qui lui sont confiées, procéder soit à l'amiable, soit dans le cadre de la ZAC et de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) par voie d'expropriation, à l'acquisition des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2-8 du titre I.

Il en sera de même pour toute nouvelle opération de ZAC créée dans le cadre de la C.R.U. confiée au concessionnaire faisant l'objet d'un avenant à la présente convention de concession.

Le prix des acquisitions et le montant des indemnités ne peuvent, lorsqu'ils sont fixés à l'amiable, être supérieurs au montant des estimations établies par le service des Domaines sauf délibération motivée du Conseil d'administration de la SEM concessionnaire, après accord du concédant. Le concessionnaire informe le concédant de ces acquisitions et des conditions auxquelles elles sont effectuées. Il tient à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions.

Les immeubles expropriés par le concédant sont, le cas échéant, cédés de gré à gré au concessionnaire.

Les cessions s'effectuent alors dans les conditions prévues aux articles L.21-1 et suivants du Code de l'Expropriation. Le prix de cession est au moins égal au prix d'acquisition ou à l'indemnité d'expropriation majoré de frais justifiés par le concédant.

Si, à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, le concessionnaire acquiert après accord de la Ville, des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de concession, l'utilisation de ces terrains sera fixée en accord avec le concédant. Dans le cas d'une rétrocession, le prix de cession ne peut pas excéder le prix d'acquisition majoré des frais justifiés par le concessionnaire.

Si la déclaration d'utilité publique a été prise au seul bénéfice du concédant, celui-ci s'engage, pour les immeubles que le concessionnaire ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable et sur demande de celui-ci, à faire prononcer dans les moindres délais des ordonnances d'expropriation et à régler ou consigner les indemnités.

ARTICLE 9 – DROIT DE PREEMPTION

Le concessionnaire devient titulaire du droit de préemption dans les conditions fixées par le livre II du Code de l'Urbanisme.

Eef .

Les terrains et immeubles bâtis acquis antérieurement par le concédant en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à gré au concessionnaire.

ARTICLE 10 – RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Le concessionnaire apporte son assistance au concédant pour le relogement définitif des occupants des immeubles acquis et, au préalable s'il y a lieu, leur relogement provisoire. Il empêche par tous les moyens à sa disposition, la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition ou réutilisation effectives, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir en accord avec le concédant, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire.

Le concessionnaire doit démolir ou rendre inhabitables les parties libérées dès que l'opération est techniquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire jusqu'à leur démolition et cela conformément à l'article 2-8.

PARTIE III

REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

ARTICLE 11 – PRESENTATION DES PROJETS D'EXECUTION ET REALISATION DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE CONCEDES

Les équipements d'infrastructure prévus à l'article 1 ci-dessus font l'objet d'avant-projets d'exécution établis en accord avec les services concernés et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés. Ces avant-projets sont soumis pour accord au concédant, avant tout début d'exécution.

Ils seront réputés approuvés si le concédant ne formule pas d'observations dans le délai d'un mois à compter de leur réception en mairie.

ARTICLE 12 – MODALITES DE PASSATION DES MARCHES DE TRAVAUX

Pour l'exécution de ces travaux, le concessionnaire doit traiter dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts financiers du concédant, conformément à la législation en vigueur.

Fef . 011

En vertu de l'article 48-I de la loi du 29 Janvier 1993, les marchés de travaux, d'études et de maîtrise d'œuvre, conclus pour l'exécution ou les besoins du service public par les SEM, en leur nom ou pour le compte de personne publique, sont soumis aux principes de publicité et de mise en concurrence prévus par le code des marchés publics dans les conditions fixées par les décrets n° 93.584 du 26 Mars 1993 et n° 93.746 du 27 Mars 1993.

ARTICLE 13 – *EXECUTION DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE CONCEDES*

Le concessionnaire assure le contrôle général des travaux et leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire faire sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers équipements concédés et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Le concédant et les services de contrôle compétents sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au concessionnaire et non directement aux entrepreneurs et maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont terminés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participent le concédant, ainsi que, le cas échéant, la personne publique à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés et le concessionnaire doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

ARTICLE 14 – *DROITS ET OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE*

Le concessionnaire est investi pour l'exécution des travaux faisant l'objet du présent cahier des charges de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics.

Il demeure, en contrepartie, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

ARTICLE 15 – *INDEMNITES AUX TIERS*

Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution de la convention de concession est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération concédée.

Toutefois, dans le cas de faute manifeste du concessionnaire, les indemnités en cause sont à sa charge définitive.

**ARTICLE 16 – CONDITIONS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION
DES IMMEUBLES**

16-1. Les terrains et immeubles bâtis acquis ou pris à bail par le concessionnaire font l'objet, après mise en état conformément à l'article 1, de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme ou des concessionnaires de services publics intéressés.

16-2. Le concessionnaire adresse au concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle, ainsi que le prix et les conditions de paiement.

16-3. Dans le cadre de la Z.A.C. pour tenir lieu de certificat d'urbanisme prévu à l'article L.111-5, les conditions de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges de cession comprenant trois titres, et établi par le concessionnaire en accord avec le concédant :

1/ Le titre I détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains, dans le but de veiller au respect de l'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L.21-3 du Code de l'Expropriation ; il est approuvé par le concédant en application des articles R.160-5 et R. 311-19 du Code de l'Urbanisme.

2/ Le titre II définit les droits et obligations du concessionnaire et des constructeurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs. Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le concessionnaire devra être précisée. Ces équipements devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux.

3/ Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs héritiers ou ayants droit à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec le concessionnaire. Il détermine notamment les conditions de la gestion des parties communes et ouvrages collectifs.

16-4. A la fin de la concession, les terrains et immeubles bâtis, situés à l'intérieur des flots ou des opérations qui n'auraient pu être revendus, seront cédés au concédant à un prix égal au prix d'acquisition desdits biens majoré des frais d'acquisition et augmenté du coût de leur libération et des travaux de démolition ou autres éventuellement réalisés, ainsi que les frais financiers et de fonctionnement du concessionnaire correspondants.

Cette cession sera normalement assujettie à la TVA au taux en vigueur.

mobilisation de cet apport sont fixés au taux de 3% l'an du montant. Ce taux pourra être revu par le Conseil d'Administration de SADEV 94, en fonction du coût des ressources.

ARTICLE 20 – COMPTABILITE, BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

Dans le cadre de son plan comptable particulier, établi selon la réglementation en vigueur, le concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement la comptabilité propre à l'opération concédée.

20-1. Le concessionnaire établit chaque année un bilan prévisionnel actualisé des activités, objet du contrat, faisant apparaître, d'une part l'état des réalisations en recettes et dépenses et, d'autre part l'estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle en résultant pour le concédant en application de l'article 5-II-a de la loi du 7 juillet 1983.

20-2. Le concessionnaire établit chaque année un plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses en application de l'article 5-II-b de la loi précitée du 7 juillet 1983.

20-3. Le concessionnaire adresse pour approbation au concédant, avant le 31 octobre de chaque année, un compte-rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1/ le bilan financier prévisionnel actualisé de la C.R.U. définie ci-dessus,
- 2/ les bilans financiers prévisionnels actualisés des "sous-opérations" de la C.R.U.,
- 2/ les plans de trésorerie actualisés de la C.R.U. et des sous-opérations,
- 3/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de la C.R.U. et des sous-opérations, définies ci-dessus, au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'assemblée délibérante du concédant qui a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

20-4. En application de l'article 5-II-c de la loi 83-597 du 7 juillet 1983 modifiée, le concessionnaire établit avant le 31 mars de chaque année un tableau des acquisitions et des cessions immobilières réalisées dans le cadre des présentes.

Ce tableau comportera pour chaque cession :

- la nature du bien, en précisant s'il s'agit d'un immeuble ou de droits réels, si le bien est grevé de servitudes ou non et en indiquant sa situation locative (nature du bail ou du titre d'occupation, sa date, son terme et le montant des loyers). En d'autres termes, le tableau portera les éléments communiqués au service des domaines, qui ont permis de procéder à son estimation ;
- la localisation du bien : parcelle cadastrale, rue ou lieudit ;
- l'origine de propriété : date de l'acquisition, nom du précédent propriétaire, prix et conditions d'acquisition ;

- le nom du cédant (la collectivité ou la personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention avec celle-ci) ;
- le nom de l'acquéreur,
- les conditions de la cession : (prix, conditions de paiement, autres conditions éventuelles).

Ce document sera porté au bilan annuel de la politique foncière de la collectivité concédante qui fera l'objet d'une délibération lors du vote du compte administratif auquel il demeurera rattaché et dont l'adoption intervient avant le 30 Juin.

20-5. Le concédant peut, s'il le désire, demander une modification du programme selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur et l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant.

ARTICLE 21 – GARANTIE D'EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte-tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan de trésorerie défini à l'article 20, le concédant aura la faculté d'accorder ou non sa garantie au remboursement des avances reçues et des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation des opérations, dans la limite édictée par la réglementation en vigueur.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes publiques ou, le cas échéant, à un actionnaire privé du concessionnaire. Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 19 au profit du concédant.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'article 20 que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges des emprunts garantis en application du présent article, le concédant inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par le ou les garants à l'organisme prêteur ont un caractère d'avance de fonds recouvrables que le concessionnaire doit rembourser au plus tard à la fin de la mission, sauf si le garant renonce à cette créance compte-tenu de la situation financière de l'opération.

Le concessionnaire aura obligation d'informer la Commune sur tout retard de règlement des échéances d'emprunt, la non production de cette information étant susceptible de constituer une faute lourde.

ARTICLE 22 – REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

Les frais généraux constituant la rémunération de l'Aménageur pour couvrir l'ensemble des frais de fonctionnement de la S.E.M. et des moyens qu'elle mobilise pour mener les missions et tâches dans tous ses aspects (administratif, technique, financier, comptable, de gestion, conduite des opérations et direction d'investissement) lui incombent au titre de la concession d'aménagement dont les prérogatives du concessionnaire sont élargies par le dispositif de la restructuration urbaine sur l'ensemble du quartier de la Vache Noire.

Eel .

DB 35

Il est précisé que l'Aménageur, concessionnaire de la C.R.U., ne percevra en aucun cas des rémunérations pour un même objet ou une même prestation dans le bilan de la C.R.U. et dans ceux des sous-opérations.

Les principales missions, outre celle de Chef de Projet, sont les suivantes :

22-1. La conduite des missions immatérielles et études pré-opérationnelles.

22-2. Les négociations foncières effectuées au nom et pour le compte de tiers : collectivités territoriales, organismes publics, para-publics ou S.E.M.

22-2. Les acquisitions foncières effectuées par le concessionnaire dans le cadre de la C.R.U. et des sous-opérations confiées au concessionnaire.

22-4. La gestion administrative, technique (réalisation des aménagements et travaux), financière et comptable de la C.R.U., après approbation par la Commune de l'avenant ou des avenants à la présente convention confiant au concessionnaire l'opération ou les opérations d'aménagement et approbation des bilans prévisionnels correspondants.

22-5. La commercialisation des charges foncières et cessions immobilières.

La rémunération du concessionnaire est calculée comme suit :

1/ Missions Chef de Projet

Montant forfaitaire annuel de 750.000 francs HT, majoré de la TVA au taux en vigueur, pendant une période de 4 ans, laquelle pourra être renouvelé ou réduite par décision de la Commune et par période d'une année entière.

2/ Missions foncières et de gestion administrative, technique, financière et comptable de la C.R.U.

Pour l'ensemble des missions visées aux alinéas 22-1 à 22-4 et pour tout autre intervention confiée au concessionnaire, par avenant à la concession initiale, : 3 % du montant TTC des dépenses et des recettes.

L'assiette de rémunération porte sur les postes du bilan suivants :

- a) sur les dépenses : les acquisitions foncières, les frais de gestion provisoire des biens immobiliers acquis, (démolitions mises en état des sols et consolidations et dépollution éventuelles des sols), les travaux (y compris honoraires techniques), les frais divers,
- b) sur les recettes : celles provenant des cessions de charges foncières et des cessions immobilières.

Cette rémunération est toutefois ramenée à 2% sur le montant des acquisitions des parcelles appartenant à Thomson et de la parcelle qui pourra être acquise à France Télécom. Par ailleurs il ne sera pas perçu par le concessionnaire de rémunérations sur la rétrocession par le SAF 94 des parcelles C1 et C30.

3./ Mission de commercialisation des programmes

La rémunération visée en 22-5 est égale à 2 % des recettes TTC provenant des cessions de terrains et cessions immobilières destinées aux programmes de logements, de bureaux et d'activités, hors cessions au concédant des terrains nécessaires aux équipements publics et autres rétrocessions de terrains à la Commune intervenant en fin d'opération.

4./ Mission de liquidation de l'opération

Compte tenu de la structure évolutive et très diversifiée de la C.R.U. une rémunération sera perçue à la Société pour les opérations de liquidation et de clôture visées à l'article 26 ci-dessous. Elle s'élèvera à 0,4% des dépenses T.T.C. de l'opération dans sa globalité.

Modalités de versement ou d'imputation des rémunérations

- La rémunération prévue à l'alinéa 1./, majorée de la TVA, est versée annuellement par le concédant qui aura imputé ladite somme correspondante au budget de la Commune. Le concessionnaire lui adressera au plus tard le 31 décembre la facture correspondante.

- La rémunération prévue à l'alinéa 2./ est calculée forfaitairement sur la totalité des engagements prévisionnels inscrits au bilan, sera imputée trimestriellement par le concessionnaire sur la durée de la concession au compte de l'opération sous forme d'acompte.

- La rémunération prévue à l'alinéa 3./ est calculée annuellement en appliquant les règles définies à l'alinéa, aux engagements effectifs réalisés au cours de l'année en cause.

- La rémunération visée à l'alinéa 4./ sera imputée au compte de l'opération au quitus donné par le concédant au bilan de clôture de l'opération.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

ARTICLE 23 – REGLEMENT FINAL DES OPERATIONS

Après achèvement des opérations concédées, le bilan de clôture est arrêté et approuvé par le concédant. Ce bilan précise le montant définitif de la participation financière du concédant aux travaux d'aménagement réalisés ou à l'équilibre de l'opération.

Lorsque le bilan de clôture des opérations fait apparaître un excédent, l'affectation de celui-ci est décidée en accord avec le concédant.

ARTICLE 24 - DECHEANCE

Dans le cas où le concessionnaire n'exécuterait pas l'une des obligations substantielles résultant pour lui de la présente convention et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le concédant pourra demander la résiliation judiciaire de la convention, selon les modalités financières prévues à l'avant dernier alinéa de ce même article.

La convention sera résiliée de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du concessionnaire. Dans ce cas, le concédant reprendra les biens et droits immobiliers acquis ou apportés dans le cadre de la convention dans les conditions fixées ci-dessous, qui résultent de l'article 5-III de la loi n° 83.597 du 7 juillet 1983 relative aux SEM :

- les biens apportés gratuitement par le concédant et non encore cédés par le concessionnaire au concédant feront retour à celui-ci ;
- les terrains et immeubles bâtis, acquis par la société dans le cadre de la convention et non encore cédés, feront l'objet d'un droit de reprise par le concédant, moyennant un prix fixé dans les conditions visées à l'article 16-4.

En cas de déchéance ci-dessus prévue, le concédant sera substitué de plein droit dans les droits et obligations du concessionnaire à l'égard des tiers.

La propriété des biens visés ci-dessus sera transférée au jour de la prise d'effet de la résiliation.

ARTICLE 25 - RESILIATION - RACHAT

Pour un motif d'intérêt général et moyennant le respect d'un préavis de 12 mois, le concédant pourra notifier au concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité de la concession.

Dans cette hypothèse :

- les biens apportés gratuitement par le concédant lui feront retour ;
- les terrains et immeubles bâtis, acquis par la société dans le cadre de la concession et non encore cédés feront l'objet d'un droit de reprise par le concédant, moyennant un prix fixé dans les conditions visées à l'article 16-4 ;
- le concédant devra en outre au concessionnaire une indemnité définie à l'article 26-3 ci-après.

En cas de résiliation ou de rachat, ci-dessus prévus, le concédant sera substitué de plein droit dans les droits et obligations du concessionnaire à l'égard des tiers.

La propriété des biens visés ci-dessus sera transférée au jour de la prise d'effet de la résiliation.

ARTICLE 26- CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION

A l'expiration du contrat de concession, pour quelque motif que ce soit, et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations et versements suivants :

26-1. - Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

Dans tous les cas d'expiration du contrat de concession, à terme ou avant terme, et compte tenu des dispositions de l'article 23 précisant que le risque financier de l'opération est à la charge du concédant, il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des avances consenties par le concédant.

26-1-1. - Solde d'exploitation

EN PLUS

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration du traité de concession, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession (*à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Commune dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivant du code civil*).

EN MOINS

L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du contrat de concession, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par la Commune et les rémunérations du concessionnaire exigibles contractuellement.

La TVA dont est éventuellement redevable le concessionnaire au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

26-1-2. Solde des financements repris par le concédant

EN RESSOURCES

Le capital perçu, à la date d'expiration du contrat de concession, sur tous les emprunts ;

les avances consenties par le concédant, notamment en exécution de sa garantie ou en application de l'article 26-4 ci-après.

EN EMPLOIS

Les remboursements en capital effectués par le concessionnaire sur les emprunts et les avances consenties par le concédant.

26-1-3. Règlement final

Si le solde d'exploitation est positif, le concessionnaire est débiteur de son montant ; s'il est négatif, le concédant est débiteur de son montant à titre de participation.

Si le solde des financements repris par le concédant est positif, le concessionnaire doit au concédant le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par le concédant.

Le règlement final s'opérera, éventuellement par compensation partielle, par celle des parties qui est globalement débitrice, dans les conditions prévues à l'article 26-4 ci-après.

Toutes sommes liées à l'exécution de sa mission de concessionnaire, dont le concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté des comptes, devraient lui être remboursées par le concédant.

26-2. Opérations de liquidation et rémunération de leur coût

- Après l'expiration du contrat de concession, le concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens du concessionnaire, ces tâches seront assurées, sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

- La rémunération due au concessionnaire pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 22 ci-dessus.

- Toutefois, en cas de rachat ou de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû au concessionnaire une indemnité spéciale de liquidation égale à 50 %, plus TVA, de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus, en sus de ladite rémunération de liquidation.

- Par ailleurs, en cas de résolution pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de la Société concessionnaire, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article ci-dessus.

26-3. Indemnité pour cessation anticipée de la concession

- En cas de résiliation ou de rachat de la concession prévue à l'article 25,

Eef . NB⁴⁰

Le concédant devra en outre au concessionnaire une indemnité égale à 50 % de la rémunération dont le concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA. En cas de déchéance prévue à l'article 24, cette indemnité ne sera pas due.

- En cas de déchéance prévue à l'article 24,

La Société concessionnaire n'a pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 26-2, 3^{ème} alinéa, ni à l'indemnité prévue au premier alinéa du présent article.

Il n'y aura lieu qu'à apurement des comptes comme indiqué en 26.1 ci-dessus.

26-4. Modalités de règlement

L'ensemble de ces sommes, rémunérations et indemnités, doivent être intégralement versées par le concessionnaire à la Ville ou par la Ville à la Société, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'à complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration du contrat de concession, la Société concessionnaire aura droit, en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, à une avance suffisante pour couvrir ce déficit et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration du contrat de concession, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

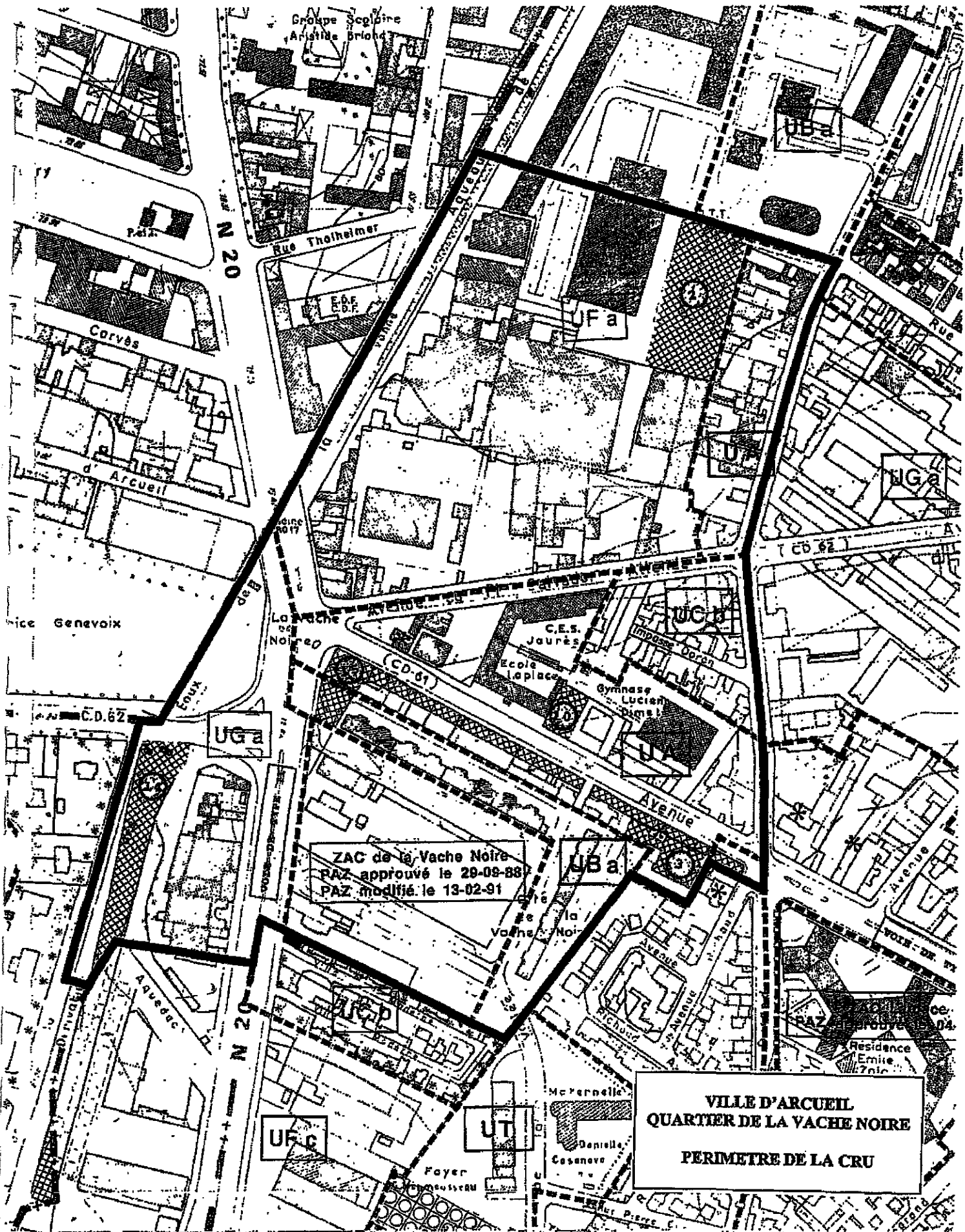
ARTICLE 27 – CONTRATS

Tous les contractants du concessionnaire pour l'exécution de la concession devront se reconnaître avertis de ce qu'ils devront accepter la continuation de leur contrat avec le concédant après l'expiration du contrat de concession pour quelque cause que ce soit.

Cette reconnaissance prendra normalement la forme d'une mention expresse dans le contrat ou exceptionnellement d'une lettre extérieure au contrat.

ANNEXES

Eef · DB 44



ZAC de la Vache Noire
 PAZ approuvé le 29-09-88
 PAZ modifié le 13-02-91

VILLE D'ARCUEIL
QUARTIER DE LA VACHE NOIRE
PERIMETRE DE LA CRU

EJ
13

VILLE D'ARCUEIL - 94 - QUARTIER DE LA VACHE NOIRE
OPERATION de CONCESSION DE RESTRUCTURATION URBAINE (CRU, DUREE DE 8 ANS)
BILAN FINANCIER PREVISIONNEL 1ère OPERATION (site Thomson)
(En KF HT février 1999)

Plan de financement prévisionnel en KF HT	PRE-BILAN CRU A consolider avec SOLDE opé	OPERATIONS (Sous opérations comptable)			Observations	
		Site Grand Alphée Site THOMSON	Autre Site	Autre Site		
DEPENSES						
1-MISSIONS "IMMATERIELLES"	6 000	1 850				
a-Mission Projet Urbain et Schéma de Secteur	1 000	0			A imputer sur futures opérations par les organismes désignés Au Frais le franc sur prestations exécutées par les tiers Base annuelle de 250 KF Base annuelle de 250 KF Base annuelle de 750 KF A imputer sur futures opérations par les organismes désignés A imputer sur futures opérations par les organismes désignés Etudes propres à chaque opération pouvant être menées par la CRU	
b-Actions économique et sociale (Prestataires et CP)	1 000	0				
c-Communication-information (Prestataires)	1 000	0				
d-CHEF DE PROJET	3 000	0				
- Pilotage et coordination des actions (Chef de Projet) - Animation et gestion partenariale (Chef de Projet) - Etudes pré-opérationnelles (prestataires)		1 850				
2-FONCIER	0	92 794				
a-Acquisition terrains et frais acquisitions		54 570			23800 + frais d'acquisition de 2%	
b-Acquisition des terrains au SAF 94 et frais acquis		18 819				Hors frais financiers bontifié Conseil Général et Commune
c-Autres acquisitions, évictions et frais acquis		16 091				France Télécom (7.200 KF) et 2% déduits sur RIVAL (2.500 KF)
d-Frais de gestion provisoire et démolitions		3 274				Démolitions: 2000 (frais gestion: 2,0% des acquis hors C6)
ETUDES DE DEFINITION DES TRAVAUX	0	500				
a-Ingéniering et VRD	0	0			A imputer sur futures opérations par les organismes désignés	
b-Constructions	0	0				
c-Honoraires techniques, géomètres et autres	0	500			12% du coût des travaux, démolitions et mise en état des sols	
ANTICIPATIONS A LA VILLE	0	0			Au financement du Chargé de Mission Ville: à déterminer	
3-FRAIS DE SOCIÉTÉ	0	6 128				
a-Frais gestion des opérations (admi, financ, techn)	0	4 160			3% des dép et rec TTC (sauf 1% sur acquis Thomson et Fr Télécom et 0% sur acquis SAF)	
b-Frais sur la commercialisation	0	996			2% du montant TTC des cessions C.F, immob, trans (sauf sur C6)	
FRAIS FINANCIERS	0	6 250				
a-Sur emprunts	PM	6 250			10 % du montant des dépenses hors coût acquis par C6	
b-Sur court terme	PM	0			Provision sur avances de trésorerie	
FRAIS DIVERS ET ALEAS	0	1 542			2% montant TTC des cessions (hors C6)	
TOTAL	6 000	108 132				
RECETTES						
1-RETROCESSIONS TERRAINS AUX OPERATEURS	0	68 077				
a-Pour Logements	PM	0			Coût acquis initial augmenté de frais de société, frais fin et others	
b-Pour Activités tertiaires	PM	0				
c-Pour Activités commerciales	PM	0				
d-Pour Autres activités	PM	0				
2-CESSIONS IMMOBILIERES	0	40 055				
a-Cession immobilière C6 occupée par Thomson	0	40 055			Prix d'acquisition majoré de la rém de 2% sur acquis de SADEV	
b-Autres cessions immobilières	0	0				
3-CESSIONS CONSTRUCTIONS	0	0				
4-CESSIONS AUX COLLECTIVITES TERRITORIALES	0	0				
5-SUBVENTIONS DES PARTENAIRES	900	0			CDC: Principe 30% des missions Chef Projet(d) et Chargé mission(e)	
6-ANTICIPATIONS	5 100	0				
a-Immune					Répartition sur tous-opérations Sur Mise Immat, études de déf trav, Charg mission, frais A, frais div éliminés de subventions CDC	
b-Opérateurs publics et privés						
c-Autres						
7-FINANCEMENTS D'OUVRAGES D'ART ET AUTRES	0	0				
8-AUTRES FINANCEMENTS A DETERMINER	0	0				
TOTAL SOLDE	6 000	108 132				

63

Département du Val de Marne

VILLE D'ARCUEIL

**OPERATION DE
RESTRUCTURATION URBAINE
DU QUARTIER DE LA VACHE
NOIRE**

Convention de Concession d'Aménagement

AVENANT N° 1 : ZAC DES "PORTES D'ARCUEIL"

annexé à
la Délibération du
Conseil Municipal
d'Arcueil du 28 FEV. 2000
déposé en Sous
Préfecture le 9 MARS 2000

28 février 2000

**CONVENTION DE CONCESSION DE SERVICES D'ÉPURATION D'EAU
DU QUARTIER DE LA VILLE NOIRE**

ENTRE :

La Commune d'ARCUEIL, représentée par son Maire Monsieur Daniel BREULLER, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2000

*désignée par « LA COMMUNE »
ou « Le concédant »*

D'UNE PART,

ET :

La Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne – SADEV 94 -, au capital de 48.550.000 Francs, dont le siège social est à Vincennes (Val-de-Marne), 31 Rue Anatole France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971, représentée par Monsieur Edgard COHEN-SKALLI, Directeur Général, nommé à cette fonction qu'il a acceptée au terme d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société, en date du 24 avril 1998,

*désignée par « SADEV 94 »
ou « Le Concessionnaire »*

D'AUTRE PART,

ky
17 2

IL A ETE TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Conseil Municipal du 1^{er} février 1999 a pris la délibération, reçue en Sous-Préfecture le 5 février 1999, approuvant l'opération dite de "Restructuration Urbaine du quartier de la Vache Noire" et décidant d'en confier la concession (C.R.U.) à SADEV 94.

Ladite Convention de Concession, passée entre la Commune d'ARCUEIL et SADEV 94, a été annexée à la délibération du Conseil Municipal du 1^{er} février 1999.

Elle a été ratifiée le 22 avril 1999.

Conformément aux principes énoncés au préambule de ladite "Concession de Restructuration Urbaine", le Conseil Municipal du 13 septembre 1999 a décidé de lancer, en procédure de ZAC, la phase de concertation préalable à la création d'un premier secteur opérationnel d'aménagement dénommé "secteur Thomson". La délibération du Conseil Municipal a été reçue en Sous-Préfecture le 16 septembre 1999.

Par Délibération du Conseil Municipal en date du 8 novembre 1999, reçue en Sous-Préfecture le 15 novembre 1999, la Commune a tiré le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC dite du secteur "Thomson".

Le Conseil Municipal du 28 février 2000 a décidé de créer dans le périmètre de l'opération de Restructuration Urbaine concédée, sur le secteur sus-dénommé "Thomson", la ZAC des "PORTES D'ARCUEIL".

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 -

Vu les articles 1 et 2 du titre I "Cahier des Charges" de la Convention de Concession de Restructuration Urbaine initiale (C.R.U.), la Commune décide de confier à SADEV 94, dans le cadre de cette concession, la réalisation de la ZAC des « PORTES D'ARCUEIL » dont le périmètre figure au Dossier de Création ci-annexé et conformément aux articles L 300-4 et R 321-1 du Code de l'Urbanisme.

h/n 3

ARTICLE 2 -

2.1 - La SADEV 94 est chargée de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC des « Portes d'Arcueil », conformément à la Convention de Concession Urbaine initiale et aux articles L 311.1 et suivants et R 311.10 et suivants du Code de l'Urbanisme précisant notamment le contenu dudit dossier de réalisation.

Ce dossier fera l'objet d'une intégration ultérieure par avenant à la C.R.U. lors de son approbation par le Conseil Municipal.

2.2 - La concession de la ZAC des « Portes d'Arcueil » est confiée à SADEV 94 pour une durée expirant avec celle fixée par l'article n° 5 de la Concession de Restructuration Urbaine. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération, d'un commun accord entre les parties, après délibération de la commune.

ARTICLE 3 -

Vu les articles 19 et 20 du titre II de la convention de C.R.U.,
Il sera procédé par la SADEV 94, concessionnaire, dans les comptes de l'opération concédée, à l'ouverture d'une sous-opération « ZAC des Portes d'Arcueil » qui permettra de suivre au plan comptable, financier et fiscal, la réalisation de cette ZAC qui fait partie intégrante de la C.R.U. initiale, dont la SADEV 94 a la charge en qualité de concessionnaire.

La SADEV 94 est d'ores et déjà autorisée à imputer dans les comptes de cette sous-opération, les dépenses et les recettes affectables à la ZAC et déjà engagées ou payées par la SADEV 94 au titre de cette opération.

ARTICLE 4 -

Toutes les autres clauses et conditions de la convention de C.R.U. demeurent inchangées.

FAIT A ARCUEIL
EN NEUF EXEMPLAIRES ORIGINAUX

Le 13 MARS 2000

POUR LA SADEV 94

Edgard COHEN-SKALLI
Directeur Général



POUR LA COMMUNE

Daniel BREUILLER
Maire



Département du Val de Marne

VILLE D'ARCUEIL

**OPERATION DE
RESTRUCTURATION URBAINE
DU QUARTIER DE LA VACHE
NOIRE**

Convention de Concession d'Aménagement

AVENANT N° 2 : ZAC DE LA "VACHE NOIRE"

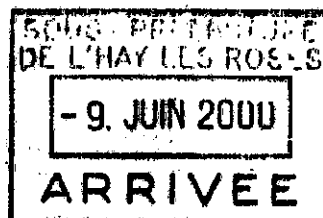
approuvé par
la Délibération du
Conseil Municipal
d'Arcueil du

415/2000

déposé en Sous

Enfance le

9/5/2000



7 Avril 2000

**AVENANT N° 2 A LA CONVENTION DE
CONCESSION DE RESTRUCTURATION URBAINE
DU QUARTIER DE LA VACHE NOIRE**

ENTRE :

La Commune d'ARCUEIL, représentée par son Maire Monsieur Daniel BREUILLER, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date 31 janvier 2000

*désignée par « LA COMMUNE »
ou « Le concédant »*

D'UNE PART,

ET :

La Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne - SADEV 94 -, au capital de 48.550.000 Francs, dont le siège social est à Vincennes (Val-de-Marne), 31 Rue Anatole France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971, représentée par Monsieur Edgard COHEN-SKALLI, Directeur Général, nommé à cette fonction qu'il a acceptée au terme d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société, en date du 24 avril 1998,

*désignée par « SADEV 94 »
ou « Le Concessionnaire »*

D'AUTRE PART,

IL A ETE TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Conseil Municipal du 1^{er} février 1999 a pris la délibération, reçue en Sous-Préfecture le 5 février 1999, approuvant l'opération dite de "Restructuration Urbaine du quartier de la Vache Noire" et décidant d'en confier la concession (C.R.U.) à SADEV 94.

Ladite Convention de Concession, passée entre la Commune d'ARCUEIL et SADEV 94, a été annexée à la délibération du Conseil Municipal du 1^{er} février 1999.

Elle a été ratifiée le 22 avril 1999.

Par ailleurs le Conseil Municipal du 31 janvier 2000, dans le but d'améliorer la cohérence des initiatives sur ce secteur, a donné son accord par délibération du Conseil Municipal reçue le 2 février 2000 en Sous-Préfecture, à la cession du contrat de concession de la ZAC de la Vache Noire entre la SEMASEP et la SADEV 94 en vue du transfert de la ZAC de la "VACHE NOIRE", de la SEMASEP, actuellement concessionnaire, à la SADEV 94 bénéficiaire de ce transfert. L'avenant de cession a été signé par les parties le 2 mai 2000.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 -

Vu les articles 1 et 2 du titre I "Cahier des Charges" de la Convention de Concession de Restructuration Urbaine initiale (C.R.U.), la Commune décide de confier à SADEV 94, dans le cadre de cette concession, la poursuite de la réalisation de la ZAC de la « VACHE NOIRE » dont le périmètre ci-annexé et conformément aux articles L 300-4 et R 321-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 -

2.1 - La concession de la ZAC de la « VACHE NOIRE » est confiée à SADEV 94 pour une durée expirant avec celle fixée par l'article n° 5 de la Concession de Restructuration Urbaine. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération, d'un commun accord entre les parties, après délibération de la commune.

ARTICLE 3 -

Vu les articles 19 et 20 du titre II de la convention de C.R.U.,
Il sera procédé par la SADEV 94, concessionnaire, dans les comptes de l'opération concédée, à l'ouverture d'une sous-opération « ZAC de la « VACHE NOIRE » qui permettra de suivre au plan comptable, financier et fiscal, la réalisation de cette ZAC qui fait partie intégrante de la C.R.U. initiale, dont la SADEV 94 a la charge en qualité de concessionnaire.

La SADEV 94 est d'ores et déjà autorisée à imputer dans les comptes de cette sous-opération, les dépenses et les recettes affectables à la ZAC et déjà engagées ou payées par la SADEV 94 au titre de cette opération.

ARTICLE 4 -

Toutes les autres clauses et conditions de la convention de C.R.U. demeurent inchangées.

FAIT A ARCUEIL
EN NEUF EXEMPLAIRES ORIGINAUX

Le 5 juin 2000

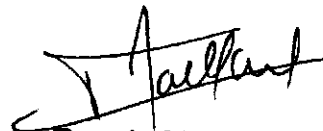
POUR LA SADEV 94

Edgard COHEN-SKALLI
Directeur Général

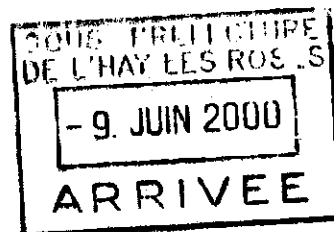


POUR LA COMMUNE

Daniel BREUILLER
Maire



Pour le Maire
l'Adjointe déléguée
F. MAILLARD



annexe I
la délibération du
Conseil Municipal
d'Arcueil du
26 FÉV 2001
déposé en Sous
Préfecture le

8 MAR 2001

VILLE D'ARCUEIL (94)

AVENANT N° 3 A LA CONVENTION DE CONCESSION DE RESTRUCTURATION URBAINE DU QUARTIER DE LA VACHE NOIRE

SOUS-PREFECTURE DE
L'HAY-LES-ROSES (94)
23. MAR 2001
COLLECTIVITES TERRITORIALES
ARRIVEE

ENTRE :

La Commune d'Arcueil représentée par son Maire, Monsieur Daniel BREUILLER, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 26 Février 2001

*Désignée par « LA COMMUNE »
ou « Le Concédant »*

D'UNE PART,

ET :

La Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne – SADEV 94 au capital de 48.550.000 Francs, dont le siège social est à Vincennes (Val-de-Marne), 31, Rue Anatole France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971, représentée par Monsieur Edgard COHEN-SKALLI, Directeur Général, nommé à cette fonction qu'il a acceptée au terme d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 24 Avril 1998,

*Désignée par « SADEV 94 »
ou « Le Concessionnaire »*

D'AUTRE PART,

IL A ETE TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Conseil Municipal du 1^{er} Février 1999 a pris la délibération, reçue en Sous-Préfecture le 5 Février 1999 approuvant l'opération dite de « Restructuration Urbaine du quartier de la Vache Noire » et décidant d'en confier la concession (C.R.U.) à SADEV 94.

Ladite convention de concession, passée entre la Commune d'ARCUEIL et SADEV 94, a été annexée à la délibération du Conseil Municipal du 1^{er} Février 1999.

Elle a été ratifiée le 22 Avril 1999.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 28 Février 2000 reçue en Sous-Préfecture le 9 Mars 2000, la Ville d'Arcueil a décidé la création de la ZAC des Portes d'Arcueil, située dans le périmètre de la C.R.U.

Pour assurer un développement économique, social et urbain plus cohérent, il est apparu plus pertinent d'élargir la réflexion à l'ensemble de l'unité foncière accueillant les activités de FRANCE-TELECOM.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 4 Mai 2000, la Ville d'Arcueil a décidé de lancer une concertation préalable à l'extension.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 21 Décembre 2000, elle a approuvé le bilan de cette concertation préalable et par délibération en date du 29 Janvier 2001, approuvait la création de la ZAC des Portes d'Arcueil portant modification de son périmètre et du programme.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 OBJET ET PERIMETRE DE LA CONCESSION

La concession porte sur le périmètre comprenant les quatre secteurs suivants comme indiqué sur le plan n°1 ci-joint en annexe :

- Secteur Briand / Allende étendu (sites THOMSON et FRANCE-TELECOM notamment)
- Secteur Laplace
- Secteur de la Vache Noire (cité OPIHLM et ZAC)
- Secteur Marx Dormoy

Représentant une superficie d'environ 14 hectares.

ARTICLE 2

Le périmètre de la ZAC des Portes d'Arcueil , dont la réalisation est confiée à SADEV 94 dans le cadre de la concession est celui figurant au plan n° 2 ci joint en annexe.

ARTICLE 3

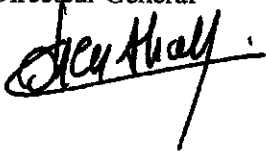
Toutes les autres clauses et conditions de la convention de concession et des avenants n° 1 et n° 2 demeurent inchangées.

Fait à Arcueil
En *11* exemplaires

Le 13 mars 2001

Pour la SADEV 94

Edgard COHEN-SKALLI
Directeur Général



Pour la COMMUNE

ARCUEIL

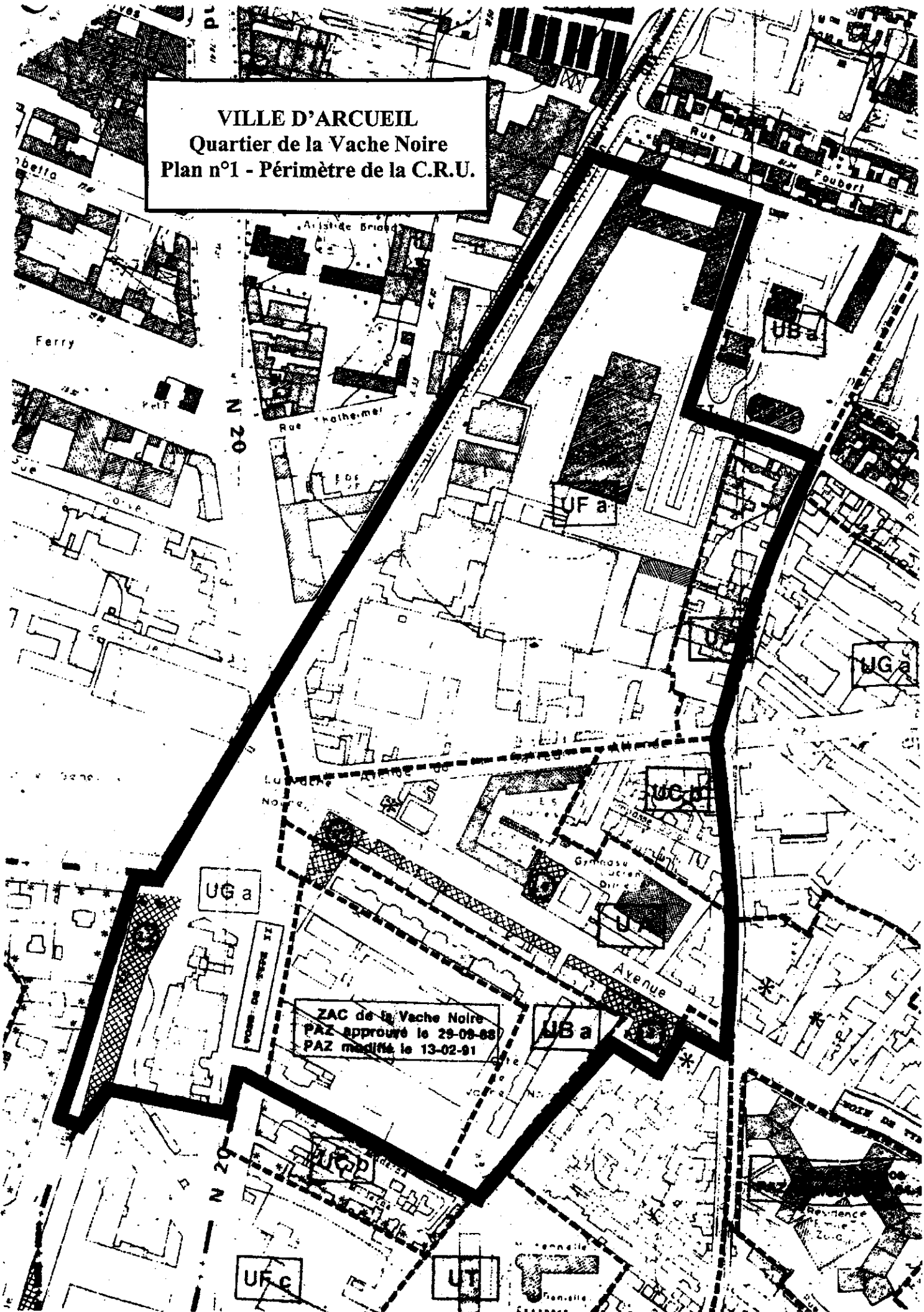
Daniel BREUILLER
Maire

Pe, 19 MAR 2001



Pour le Maire
l'Adjointe déléguée
F. MAILLARD

VILLE D'ARCUEIL
Quartier de la Vache Noire
Plan n°1 - Périmètre de la C.R.U.



notifié

le 30/04/2002
à la SADEV 94

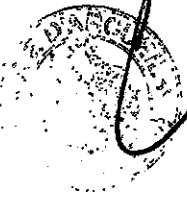
Parvenu en
Secrétariat
le 25/04/02

annexe 1
la Délibération du
Conseil Municipal
d'Arcueil du
28/04/2002
déposé en Sous-
Préfecture le
11/04/2002

AVENANT N° 4

**A LA CONVENTION DE CONCESSION
POUR L'AMENAGEMENT
DE LA ZAC DES PORTES D'ARCUEIL
EN DATE DU 22 AVRIL 1999**

Le Secrétaire Général
L'attachée principale déléguée
Nicole PERLEMBOU



ENTRE D'UNE PART :

La Commune d'ARCUEIL, représentée par son Maire Monsieur Daniel BREUILLER, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du

ci-après dénommée « la Commune » ou « la collectivité publique cocontractante »

ET D'AUTRE PART :

La SADEV 94, Société d'Aménagement des Villes et du Département du Val de Marne, société anonyme d'économie mixte locale, au capital de 10 099 050 euros, inscrite au RCS de Créteil sous le n° B 341 214 971, dont le siège social est à Vincennes (Val de Marne) 31, rue Anatole France, représentée par Monsieur Edgard COHEN-SKALLI, son Directeur Général, habilité par une délibération du Conseil d'Administration en date du 27 avril 2001.

ci-après dénommée « la SEM » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

PREAMBULE

Par délibération en date du 1^{er} février 1999, le Conseil municipal d'ARCUEIL a confié les actions d'aménagement de l'opération de restructuration urbaine du "Quartier de la Vache Noire" à la SEM par le biais d'une convention de concession conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la "Solidarité et au Renouvellement Urbains" dite loi S.R.U.

La loi SRU susmentionnée ayant modifié le régime juridique des contrats d'aménagement, il convient par le présent avenant de mettre la concession d'aménagement ci-dessus visée en conformité notamment avec les dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 nouveaux du Code de l'urbanisme.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1

- 1.1. Les expressions « traité de concession », « convention de concession », « concession d'aménagement » et « cahier des charges de concession » sont remplacées par l'expression « *convention publique d'aménagement* ».
- 1.2. Les mots « concessionnaire » et « concédant » sont remplacés respectivement par « *le titulaire de la convention publique d'aménagement* » ou « *l'aménageur* » et par « *la collectivité publique cocontractante* » ou « *la collectivité publique* ».
- 1.3. L'expression « opération concédée » est remplacée par l'expression « *l'opération objet du présent contrat* » ou « *l'opération d'aménagement* ».

Article 2

A l'article 2 de la convention de concession, "Missions du concessionnaire", au volet n°2 "Missions foncières", à l'alinéa 2-8 : l'alinéa 2-8-2 est remplacé dans sa totalité par le texte suivant :

Relations avec le Syndicat d'Action Foncière du Val de Marne, SAF 94, pour la mise au point de ses conditions d'interventions en accord avec la Commune :

La Commune pourra saisir le SAF 94 afin que celui-ci procède directement aux acquisitions foncières et immobilières dans le périmètre des ZAC et de l'opération de restructuration urbaine "C.R.U.".

La Commune autorise l'Aménageur à acquérir au SAF 94 les biens immobiliers acquis par celui-ci à la demande de la Commune dans le dit-périmètre.

La Commune autorise de même l'Aménageur à céder au SAF 94 les biens immobiliers acquis dans le cadre de ses missions.

En conséquence, pour toutes les acquisitions nécessaires aux opérations d'aménagement visées à la convention, l'Aménageur se substituera à la Commune dans ses engagements auprès du SAF 94 selon des modalités à préciser préalablement au cas par cas dans le cadre réglementaire du SAF 94.

L'Aménageur interviendra dans les conditions suivantes :

- soit par le versement direct au SAF 94, aux lieu et place de la Commune, des 10% du montant des acquisitions,
- soit par le remboursement à la Commune des 10% du montant des acquisitions concernées qu'elle a apportés au SAF 94.

Ces versements sont inscrits au bilan prévisionnel de financement de la ZAC.

Article 3

Les autres clauses de la convention en date du 3 juillet 1998 demeurent inchangées.

Fait à ARCUEIL, le
en 4 exemplaires

Pour la SADEV 94
Edgard COHEN-SKALLI
Directeur Général

Pour la Commune

18 AVR 2002

SADEV 94
31, rue Aristote France
94995 MINO ANTIRES Cedex
Tél : 01 43 98 44 69
SIRET 841 214 971 00016 APE 701 C



Pour le Maire,
L'Adjoint délégué,
D. WEISSER

annexe à
la Délibération du
Conseil Municipal
d'Arcueil du
18 mai 2006
déposé en séance
Président de
29 mai 2006

**DÉPARTEMENT DU VAL DE MARNE
VILLE D'ARCUEIL**

**OPERATION DE
RESTRUCTURATION URBAINE
DU QUARTIER DE LA VACHE NOIRE**

CONCESSION D'AMENAGEMENT

**AVENANT N° 5
A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
SIGNÉE LE 5 FEVRIER 1999**

AVRIL 2006

VILLE D'ARCUEIL

**AVENANT N° 5
A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
DU QUARTIER DE LA VACHE NOIRE**

ENTRE :

La commune d'ARCUEIL, représentée par Monsieur son Maire, Monsieur Daniel BREUILLER, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 18 mai 2006,

désignée ci-après par les termes « la Commune » ou « La collectivité », « la collectivité contractante » ou « le concédant »

D'UNE PART,

ET :

La Société d'aménagement (SADEV 94), dont le siège social est 31, rue Anatole France 94306 VINCENNES CEDEX, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 10 099 050 €, Inscrite au registre du commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro B 341 214 971, représentée aux présentes par son Directeur Général, Monsieur Edgard COHEN-SKALLI, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du Conseil d'Administration de la dite Société en date du 26 novembre 2003, et depuis renouvelés,

Désignée ci-après par les termes « SADEV 94 » ou « l'aménageur » ou la « SEM » ou « le concessionnaire »

D'AUTRE PART,

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

1) Par une convention de concession d'aménagement signée le 5 février 1999, la ville d'ARCUEIL a confié à la SADEV 94 pour une durée de 8 ans, l'étude et la réalisation de l'opération de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire, d'une superficie d'environ 12 hectares comprenant les secteurs Briand - Allende, Allende - Laplace, de la Vache Noire et RN 20 - Marx Dormoy.

Relevant d'une démarche globale de politique de la Ville et s'inscrivant dans le projet urbain d'ensemble défini par la Commune, l'opération de restructuration urbaine de la Vache Noire a été conçue comme une opération globale qui, compte tenu de son importance et de sa complexité, était susceptible d'être mise en oeuvre par phases successives.

Aussi, les missions confiées à la SEM dans le cadre de la concession, à la fois « immatérielles » (études pré opérationnelles, pilotage, coordination et animation des actions, actions économiques et de commercialisation, actions sociales et d'animation du site, communication et information), « foncières », de réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure et de gestion Immobilière, ont eu vocation dès le départ à se décomposer en phases préparatoires et en phases de réalisation dites « sous-opérations » enclenchées en cohérence avec l'évolution opérationnelle du projet.

2) Dans ce cadre et sur la base des conclusions des études d'urbanisme poursuivies, le Conseil municipal de la ville d'ARCUEIL a décidé, dans sa séance du 28 février 2000 de créer dans le périmètre de l'opération de restructuration urbaine, la ZAC dite « des Portes d'Arcueil ». L'avenant n° 1 au traité de concession signé le 13 mars 2000 a confié à la SADEV 94 la réalisation de cette ZAC dans le cadre de la dite concession.

La SADEV 94 a acheté à la SEMASEP, le 2 mai 2000, le traité de concession de la ZAC de la Vache Noire. Par avenant n° 2 au traité de concession de restructuration urbaine, signé le 5 juin 2000, la Commune a pris acte de ce que la SADEV 94 réaliserait cette ZAC dans le cadre de la concession.

L'avenant n° 3 au traité de concession signé le 19 mars 2001 étend le périmètre de la concession de restructuration urbaine pour le mettre en cohérence avec celui de la ZAC des Portes d'Arcueil augmenté du terrain accueillant les activités de FRANCE TELECOM. Désormais, la superficie de l'opération d'aménagement concédée est d'environ 14 hectares.

Enfin, par avenant n° 4 signé le 18 avril 2002, la convention de concession de restructuration urbaine a été soumise au régime des conventions publiques d'aménagement issu de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite « loi SRU ». Il y est également décidé que SADEV 94 sera substituée à la Ville dans ses relations avec le SAF 94.

3) L'opération de restructuration urbaine du Quartier de la Vache Noire constitue aujourd'hui un des moteurs essentiels du développement de la Ville en terme social, économique, de commerce et d'habitat. De par sa complexité et son importance, l'opération globale d'aménagement du Quartier de la Vache Noire ne peut se concevoir que de façon évolutive sur une longue période. La durée de la concession doit donc être prorogée. De même, les clauses du contrat doivent elles préciser les conséquences comptables et financières de la suppression de sous opérations.

Enfin, la concession d'aménagement doit intégrer certaines dispositions des lois n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite « Urbanisme et Habitat » et n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relatives aux concessions d'aménagement.

En conséquence, il est apparu nécessaire de modifier la convention initiale pour l'adapter aux situations opérationnelles et législatives nouvelles dans le cadre du présent avenant n° 5.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE I : OBJET DE L'AVENANT

1.1 Le présent avenant a pour objet de modifier la convention de concession de restructuration urbaine du Quartier de la Vache Noire à Arcueil et son cahier des charges signés le 5 février 1999 ainsi que leurs quatre avenants signés respectivement les 28 février 2000, 2 mai 2000, 19 mars 2001 et 18 avril 2002 à l'effet :

- d'adapter ces documents aux évolutions récentes de la législation ;
- de prévoir les conséquences notamment comptables et financières de l'éventuelle suppression de ZAC menées dans le cadre de l'opération d'aménagement et faisant l'objet de « sous opérations » ;
- de préciser les conséquences juridiques, comptables et financières de la clôture totale ou partielle de la concession.

1.2 Du fait de l'entrée en vigueur des dispositions de la loi n° 2005-809 relative aux concessions d'aménagement, les stipulations de l'article 1^{er} de l'avenant n° 4 à la convention de restructuration urbaine signé le 18 avril 2002 sont annulées. Les mots « *traité de concession* » ou « *convention de concession* » ou « *concession d'aménagement* » et « *cahier des charges de concession* » apparaissant tant dans la convention que dans le cahier des charges de 1999 et dans les trois premiers avenants reprennent donc toute leur vigueur. Il en est de même des termes « concessionnaire » et « concédant ».

ARTICLE 2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 « OBJET ET PERIMETRE DE LA CONCESSION » DU CAHIER DES CHARGES

L'article 1 du cahier de charges de concession est ainsi modifié :

« 1.1 En application des textes en vigueur et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4, L. 300-5 et suivants du Code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, inclus son cahier des charges, la commune d'ARCUEIL confie à la SADEV 94 qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement globale dénommée « Quartier de la Vache Noire » dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par la dite Commune.

1.2 La concession porte sur un périmètre d'environ 14 hectares figurant sur le plan ci-joint en annexe 1 et comprenant les secteurs suivants :

- *secteur Briand / Allende étendu (sites THOMSON et FRANCE TELECOM notamment),*
- *secteur Laplace,*
- *secteur de la Vache Noire (cité OPHLM et ZAC),*
- *secteur Marx Dormoy.*

L'aménagement de ces secteurs doit contribuer à la mise en oeuvre du projet urbain d'ensemble de la Commune et permettre la réalisation du programme global de construction suivant :

- ✓ *99.000 m² de bureaux*
- ✓ *39.000 m² de logements*
- ✓ *51500 m² de commerces et d'équipements de loisirs*

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Le programme des équipements publics arrêté par le concédant est détaillé en annexe 2 de la présente convention. Il détermine notamment la personne publique destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la Commune concédante ou d'autres collectivités ou groupements de collectivités.

1.3 La mission d'aménagement confiée à la SADEV 94 comprend la mise en oeuvre de la ZAC « des Portes d'Arcueil » et de la ZAC de la « Vache Noire » dont les périmètres, inclus dans le périmètre de l'opération globale concédée, figurent sur le plan joint en annexe 3. Les caractéristiques générales de ces ZAC sont définies dans leurs dossiers de création et de réalisation respectifs et sont cohérentes avec celles de l'opération globale d'aménagement sus décrites.

Les parties conviennent que si cela s'avère nécessaire pour faciliter la poursuite de l'opération objet de la présente concession, soit une ou plusieurs procédures de ZAC pourront être mises en place à l'intérieur de son périmètre soit une ou plusieurs procédures de ZAC pourront être supprimées. Toute instauration ou suppression d'une telle procédure d'urbanisme fera l'objet d'un avenant qui apportera à la présente concession les adaptations nécessaires. »

ARTICLE 3 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 « MISSIONS DE L'AMENAGEUR » DU CAHIER DES CHARGES

3.1. Le paragraphe 2-6 « DUREE DE LA PHASE MISSIONS « IMMATERIELLES » est ainsi modifié :

« Le concessionnaire sera en charge de l'accomplissement des missions immatérielles sus décrites pendant toute la durée de l'opération fixée à l'article 5 ci-après ».

3.2. La dernière phrase du paragraphe 2-10-2 est désormais ainsi rédigée :

« Intervenir à ce titre sur les biens immobiliers bâtis ou non bâtis visés au paragraphe 2-8 ci-dessus ».

ARTICLE 4 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 « DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION » DU CAHIER DES CHARGES

Le deuxième alinéa de l'article 5 du cahier des charges est ainsi modifié :

« Sa durée est fixée à 12 années à compter de sa date de prise d'effet, la concession expirant au terme de cette durée. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement des missions du concessionnaire pour la durée nécessaire à cet achèvement ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation, exécutoire dans les conditions ci-dessus. »

ARTICLE 5 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 « CONDITIONS DE REALISATION DES ETUDES PREOPERATIONNELLES ET AUTRES »

Le titre de l'article 7 « *CONDITIONS DE REALISATION DES ETUDES PRE OPERATIONNELLES ET AUTRES* » est remplacé par « *CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES* ».

Les paragraphes 7-1, 7-2 et 7-3 de l'article 7 sont supprimés.

ARTICLE 6 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 « PRESENTATION DES PROJETS D'EXECUTION ET REALISATION DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE CONCEDES »

L'article 6 du cahier des charges est ainsi modifié :

« Les équipements d'infrastructure prévus à l'article 2 paragraphe 2-10-1 ci-dessus font l'objet d'avant-projets d'exécution établis en accord avec les services concernés et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés. Ces avant-projets sont soumis pour accord au concédant et, le cas échéant, la collectivité ou groupement de collectivité destinataire avant tout début d'exécution. »

Ils seront réputés approuvés si le concédant et, le cas échéant, la collectivité ou le groupement de collectivité destinataire, ne formulent pas d'observations dans le délai d'un mois à compter de leur réception en mairie ».

ARTICLE 7 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 12 « MODALITES DE PASSATION DES MARCHES DE TRAVAUX »

Les stipulations de l'article 12 du cahier des charges sont ainsi modifiées :

« Les contrats ou marchés de travaux, d'études et de maîtrise d'œuvre sont passés par le Concessionnaire dans les conditions fixées par l'Ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de ses décrets d'application. »

ARTICLE 8 : MODIFICATIONS DE L'ARTICLE 16 « CONDITIONS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES » DU CAHIER DES CHARGES

Les paragraphes 16.1, 16.2 et 16.3 de l'article 16 du cahier des charges sont modifiés de la façon suivante :

« 16.1 Les terrains et immeubles bâtis ou pris à bail par le concessionnaire font l'objet, après mise en état conformément à l'article 2, de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs collectivités ou des concessionnaires de services publics intéressés.

16.2 Le concessionnaire adresse au concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels ainsi que le prix et les conditions de paiement.

16.3 Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par la SEM et signé, préalablement à chaque cession de terrain situé dans le périmètre d'une ZAC incluse dans le périmètre de l'opération, par le Maire de la Commune. Il comprend trois titres :

1/ Le titre I détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains, dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 21-3 du Code de l'Expropriation

2/ Le titre II définit les droits et obligations de la SEM et des constructeurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par la SADEV 94 devra être précisée. Ces équipements devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

3/ Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs ayants droit ou ayant cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs. »

Par ailleurs, le dernier alinéa du paragraphe 16-4 est supprimé.

ARTICLE 9 : MODIFICATIONS DE L'ARTICLE 19 « FINANCEMENT DES OPERATIONS » DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions de cet article sont désormais ainsi écrites :

« 19.1 Les charges supportées par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération sont couvertes par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains bâtis ou non bâtis.

L'Aménageur est autorisé à percevoir des acomptes des bénéficiaires de cession ou de concession d'usage de terrains et immeubles bâtis.

19.2 L'Aménageur pourra également recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre d'une des ZAC incluses l'opération d'aménagement globale, des participations dans les conditions visées au dernier alinéa de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la convention à conclure entre la Commune et le constructeur. Cette convention sera soumise par le Maire à l'avis de l'Aménageur préalablement à sa signature.

Le montant de la participation à verser par chaque constructeur sera fixé au regard d'une part, du coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers de la ZAC et d'autre part, du nombre de mètres carrés de la construction projetée.

La convention conclue entre la Commune et le constructeur stipulera que ce dernier versera sa participation au coût d'équipement de la zone directement à l'Aménageur.

Ces participations des constructeurs seront donc prises en compte à titre de recettes, au bilan de la sous opération de ZAC..

19.3 Le concessionnaire contracte tout emprunt nécessaire au financement des opérations en s'efforçant de ne pas contracter à un taux supérieur au taux de référence des emprunts des collectivités locales.

19.4 Le concessionnaire est autorisé à solliciter et à recevoir directement dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 avant dernier alinéa du Code général des collectivités territoriales, des subventions versées par l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements ou des établissements publics en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application de la présente concession d'aménagement.

Une convention signée par l'Aménageur, la Commune et la personne publique qui octroie la subvention fixera notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

19-5 Le concessionnaire peut de façon occasionnelle, après en avoir informé le concédant, concourir au besoin de trésorerie de l'opération par l'apport de fonds propres. Les frais de mobilisation de cet apport sont fixés au taux de 3 % l'an du montant. Ce taux pourra être revu par le conseil d'administration de la SADEV 94, en fonction du coût des ressources ».

ARTICLE 10 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 20 « COMPTABILITE, BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL » DU CAHIER DES CHARGES

L'article 20 du cahier des charges est ainsi modifié :

« Le concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement la comptabilité propre à l'opération concédée.

De même, le concessionnaire doit, à l'intérieur de cette comptabilité propre, tenir une comptabilité spécifique à chaque secteur dit « sous opération » dont l'aménagement - qui fait partie intégrante du dispositif de mise en oeuvre de l'opération de restructuration urbaine de la Vache Noire - est réalisé par lui dans le cadre d'une procédure de ZAC. Les modalités d'affectation des charges et des produits de la concession à chaque sous opération sont fixées par le concessionnaire en accord avec le concédant.

20-1. Ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 paragraphe II du Code de l'urbanisme, le concessionnaire établit chaque année un compte rendu financier comportant en annexe :

- Le bilan prévisionnel actualisé des activités objet de la concession faisant apparaître d'une part, l'état consolidé des réalisations en recettes et en dépenses et d'autre part, l'estimation des recettes et des dépenses consolidées restant à réaliser ;
- Le bilan prévisionnel actualisé de chaque sous opérations faisant apparaître d'une part, l'état des réalisations propres à la sous opération en recettes et en dépenses et d'autre part, l'estimation des recettes et des dépenses propres à la sous opération restant à réaliser ;
- Le plan de trésorerie actualisé de l'opération et de chacune des sous opérations ;
- Un tableau des acquisitions et des cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice. Ce tableau comporte, pour chaque cession :
 - La nature du bien, en précisant s'il s'agit d'un immeuble ou de droits réels, si le bien est grevé de servitudes ou non et en indiquant sa situation locative (nature du bail ou du titre d'occupation, sa date, son terme et le montant des loyers). En d'autres termes, le tableau relatara les éléments communiqués au service des domaines ayant permis de procéder à l'estimation du bien ;
 - La localisation du bien : parcelle cadastrale, rue ou lieu dit ;

- L'origine de propriété : date de l'acquisition, nom du précédent propriétaire, prix et conditions de l'acquisition ;
- Le nom du cédant (la collectivité ou la personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention avec celle-ci) ;
- Le nom de l'acquéreur ;
- Les conditions de la cession : prix, conditions de paiement, autres conditions éventuelles.

L'ensemble de ces documents est communiqué au concédant qui a le droit de contrôler les renseignements fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. Le conseil municipal examine ces documents et se prononce par un vote dans un délai de trois mois à compter de la communication de ces documents ou, le cas échéant, du résultat du contrôle diligenté par ses agents accrédités.

20-2. Le concédant peut demander une modification du programme global de l'opération sous réserve que cette modification ne bouleverse pas la structure du bilan de la sous opération éventuellement concernée et la structure du bilan consolidé. »

ARTICLE 11 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 23 : « REGLEMENT FINAL DES OPERATIONS » DU CAHIER DES CHARGES

L'article 23 du cahier des charges est désormais ainsi rédigé :

« A l'expiration pour quelque cause que ce soit du traité de concession, le bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par le concédant.

Lorsque, ainsi que le rend possible l'article 1 paragraphe 1-3. ci avant, une ZAC intégrée à l'opération globale d'aménagement est supprimée, il est procédé à une liquidation partielle de la présente concession par l'établissement d'un bilan de clôture de la sous opération correspondante. Ce bilan de clôture est approuvé par le concédant.

Lorsque le bilan de clôture de l'opération d'aménagement objet de la présente concession ou le bilan de clôture d'une sous opération fait apparaître un excédent, la SEM verse à la Commune 80 % de son montant. »

ARTICLE 12 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 24 « DECHEANCE »

Le titre de l'article 24 du cahier des charges de concession est désormais « RACHAT-RESILIATION-DECHEANCE-RESOLUTION »

Ses stipulations sont remplacées par les suivantes :

« 24-1 RACHAT

Moyennant le respect d'un préavis de six mois, la Commune pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité de la concession d'aménagement.

La Commune n'aura pas à justifier les motifs de sa décision qui devra cependant être prise dans l'intérêt général.

24-2 RESILIATION ; RESOLUTION

Ni la Commune, ni l'Aménageur n'ont le pouvoir de résilier unilatéralement la concession d'aménagement de plein droit.

La concession d'aménagement peut être résolue d'un commun accord entre les parties.

Le concessionnaire ou le concédant pourra demander la résiliation de la concession en cas de force majeure.

Au cas où l'Aménageur ferait l'objet d'un jugement de redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L. 621-28 du Code de commerce, que sur décision expresse ou tacite de l'administrateur de renoncer à la continuation de la concession d'aménagement.

En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, la concession d'aménagement sera automatiquement résiliée.

24-3 DECHEANCE

La Commune ne peut prononcer de plein droit la déchéance de l'Aménageur.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre des parties dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle pourra demander au juge de prononcer la cessation de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de deux mois.

24-4 PENALITES

En cas de faute commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de son contrat, la Commune pourra lui demander réparation de son préjudice. A défaut de règlement amiable du différend, la Ville sollicitera son indemnisation du juge administratif.

Pour le cas de faute lourde dans l'exécution de sa mission, l'Aménageur supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dues à des tiers. »

ARTICLE 13 : MODIFICATIONS DE L'ARTICLE 25 « RESILIATION - RACHAT »

Le titre de l'article 25 du cahier des charges de concession est désormais « CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION TOTALE OU PARTIELLE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT ».

Ses dispositions sont désormais les suivantes :

« Dans tous les cas d'expiration de la présente concession d'aménagement, pour quel que motif que ce soit, à terme ou avant terme, ou en cas de suppression d'une sous opération, la Commune est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur selon les modalités suivantes :

25-1 *Il sera fait retour gratuit à la commune d'Arcueil des biens apportés par elle et affectés à la mise en œuvre de la concession d'aménagement objet de la présente convention et non encore revendus. Pour ce qui concerne les autres biens :*

25-1-1 En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur

Les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de mise en liquidation judiciaire seront remis à la Commune, à l'exception de ceux destinés à d'autres collectivités territoriales ou concessionnaires de services publics.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur à la Commune, celle-ci versera à l'Aménageur une indemnité calculée comme il est dit à l'article 16-4 ci-avant.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 18 ci-avant.

25-1-2 Dans les autres cas d'expiration de la concession ou en cas de suppression d'une sous opération

Sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant être remis à la Commune dès leur achèvement, ladite Commune exercera ses droits de reprise ou de retour.

- les biens de retour seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis à la Commune selon les modalités prévues à l'article 18. Les biens de retour qui ne sont pas achevés à la date d'expiration des présentes, feront l'objet d'une remise partielle à la Commune qui devra en poursuivre la réalisation.
- la Commune deviendra, dès l'expiration de la présente concession d'aménagement, sauf accord express contraire des deux parties, propriétaires de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant le transfert de propriété.

A défaut, chacune d'elle pourra solliciter du juge la constatation judiciaire de ce transfert de propriété qui sera publié pour les besoins de la publicité foncière.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé en tenant compte de la valeur desdits biens telle qu'elle résulte du dernier bilan financier prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Commune en vertu de l'article 20 ci avant, déduction faite, le cas échéant, des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

25-2 Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités seront remis à leur destinataire dans les conditions définies à l'article 18 ci avant. Les équipements qui ne seraient pas achevés à la date d'expiration de la convention feront l'objet d'une remise partielle à la collectivité qui devra s'engager à en poursuivre la réalisation.

25-3 La Commune sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris à l'égard des tiers par l'Aménageur dans le cadre de sa mission, à l'exclusion des seuls contrats de travail. Elle sera également tenue de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la convention sur des actions contractuelles exclusivement liées à son activité de concessionnaire et sauf faute de sa part.

De la même façon, la Commune sera tenue de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession d'aménagement, sur des actions non contractuelles, exclusivement liées à son activité d'aménageur public, sauf faute de sa part.

Par suite, la Commune sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.

La Commune devra se substituer à l'Aménageur qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours.

Toutefois, sur demande expresse de la Commune et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la Commune, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte ».

ARTICLE 14 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 26 « CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION »

Le premier alinéa de l'article 26 du cahier des charges de concession est ainsi modifié :

« Dans tous les cas d'expiration de la présente concession d'aménagement, pour quel que motif que ce soit, ou en cas de suppression d'une sous opération, il sera procédé aux opérations et versements suivants : »

Le paragraphe 26-1 « Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement » est ainsi modifié :

« Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement ou de la sous opération

Dans tous les cas d'expiration de la présente concession d'aménagement pour quel que motif que ce soit, à terme ou avant terme ou en cas de suppression d'une sous opération et compte tenu des dispositions de l'article 23 précisant que si de résultat bénéficiaire, le concessionnaire reversera 80 % de son montant à la Commune, il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération ou de la sous opération à la date d'expiration du contrat ou de la suppression de la ZAC, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des avances consenties par le concédant »

Le paragraphe 26-1-3 « Règlement final » est ainsi modifié :

« Si le solde d'exploitation est positif, le concessionnaire doit verser 80 % de son montant au concédant.

Si le solde des financements repris par le concédant est positif, le concessionnaire devra au concédant le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par le concédant.

Toutes sommes liées à l'exécution de sa mission de concessionnaire dont le concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis à vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté des comptes, devraient lui être remboursées par le concédant ».

Il est ajouté après le premier alinéa du paragraphe 26-2 « Opérations de liquidation et rémunération de leur coût » l'alinéa suivant :

« - Après la suppression d'une sous opération, le concessionnaire à l'obligation de procéder aux opérations de liquidation partielles : transfert des contrats propres à cette sous opération, de l'actif et du passif affecté à la sous opération et arrêté des comptes de la sous opération. »

ARTICLE 15 :

Les autres dispositions de la convention de concession de restructuration urbaine du Quartier de la Vache Noire à Arcueil, de son cahier des charges signés le 5 février 1999 ainsi que de leurs quatre avenants signés respectivement les 28 février 2000, 2 mai 2000, 19 mars 2001 et 18 avril 2002 qui n'auraient pas été modifiées par le présent avenant restent en vigueur.

Fait à Arcueil

Le 18/05/06


En deux exemplaires originaux

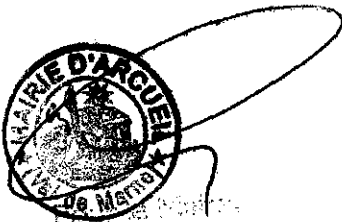
Pour la Commune

Le Maire

Pour la SADEV 94

le Directeur Général


SADEV 94
31, rue Anatole France
94306 VINCENNES Cedex
Tél. : 01 43 98 44 40
Fax : 01 43 98 44 69
SIRET 341 214 971 00010 APE 701 C



L'Adjoint chargé
D. WISSER

Annexe 1 – Périmètre de la CRU

ky

Annexe 2 – Programme des Equipements Publics

4

VILLE D'ARCUEIL - 94
ZAC DES PORTES D'ARCUEIL
Programme des Equipements Publics

Nature des Ouvrages	Superficies approximatives	Maitre d'Ouvrage	Propriétaire	Gestionnaire	Estimation K€/HT
I - CREATION DE VOIES NOUVELLES					
a) Voies nouvelle Ouest parallèle à l'aqueduc de la Vanne	4.500 m ²	SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	1143,37
b) Voie nouvelle Nord					
- de la voie nouvelle Ouest à la voie Lenine	3.920 m ²	SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	289,65
- réaménagement du tronçon existant jusqu'à l'avenue Lenine	---	---	---	---	---
c) voie nouvelle Est comprise entre l'avenue Salvador Allende et la voie nouvelle Nord	2.600 m ²	SADEV 94			320,14
d) aménagement du nouveau parvis de la place de la Vache Noire	1.700 m ²	SADEV94 ou Concessionnaire			731,76
e) ouvrages d'accès à la ZAC des Portes d'Arcueil depuis la RN20 et le carrefour de la Vache Noires. (Suivant convention à passer ente l'Etat et le Concessionnaire titulaire de l'ouvrage).	A déterminer	SADEV94 ou Concessionnaire	Gestionnaire de l'Ouvrage	Gestionnaire de l'Ouvrage	2286 à 3048
f) franchissement de l'aqueduc pour liaison voie Nord/rue Talheimer (Montrouge)		SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	914,69
II - TRAITEMENT PAYSAGER					
a) aménagement d'un jardin à usage public (superficie minimale)	2.500 m ²	SADEV 94 ou Constructeur	A.F.U.L VILLE	A.F.U.L VILLE	457,35
b) traitement paysager partiel de l'aqueduc de la Vanne de la place de la Vache Noires à la limite Nord de la ZAC.	7.200 m ²	SADEV 94/SAGEP	SAGEP	SAGEP	335,39

Nature des Ouvrages	Superficies approximatives	Maître d'Ouvrage	Propriétaire	Gestionnaire	Estimation K€/HT
III - EQUIPEMENTS (Hors ZAC à proximité immédiate justifiés par le programme)					
a) construction d'une halte garderie, accueil de la petite enfance-20 places-	A définir	Commune	Commune	Commune	457,35
b) extension du groupe scolaire Laplace	A définir	Commune	Commune	Commune	381,12
c) Travaux de restructuration du centre culturel et centre de loisirs Jean Jaurès	A définir	Commune	Commune	Commune	304,9
d) Travaux de rénovation, de restructuration et d'aménagement des abords des bâtiments d'ANIS GRAS	A définir	Commune	Commune	Commune	381,12

4

Annexe 3 – Budget HT Prévisionnel

4

Budget HT : ZAC DES PORTES D'ARCUEIL

	<i>HT</i>
	78 579 043
A : 50-Produits de gestion	2 916 358
	1 081 937
Sous-total recettes	82 577 338
	-472 528
B : 20-Acquisitions	-23 427 085
	-9 768 872
B : 40-Travaux	-16 282 531
	-200 000
B : 60-Honoraires techniques	-610 000
	-885 000
B : 80-Contentieux	-5 000
	-215 250
B : A10-Commercialisation	-251 845
	-5 126 428
B : A30-Frais financiers	-3 584 291
	-6 362 186
B : A50-TVA non récupérable	-87 637
Sous-total dépenses	-67 278 654
	RESULTAT 15 298 684

Budget HT : ZAC DE LA VACHE NOIRE

	<i>HT</i>
	39 807 513
A : 30-Subventions	773 957
	200 620
A : 60-Produits financiers	641
Sous-total recettes	40 782 731
	-302 122
B : 20-Acquisitions	-12 145 037
	-9 829 872
B : 40-Travaux	-5 326 990
	-339 255
B : 70-Impôts et assurances	-155 000
	-105 000
B : A10-Commercialisation	-51 059
	-1 278 680
B : A30-Frais financiers	-732 449
	-3 199 359
B : A50-TVA non récupérable	-181 518
Sous-total dépenses	-33 646 339
	RESULTAT 7 136 392

4

annexe I
de Délibération de
Conseil Municipal
d'Arcueil du

23/03/07

déposé en Sous

DÉPARTEMENT DU VAL DE MARNE
VILLE D'ARCUEIL

sur le 2/04/07

**OPERATION DE
RESTRUCTURATION URBAINE
DU QUARTIER DE LA VACHE NOIRE**

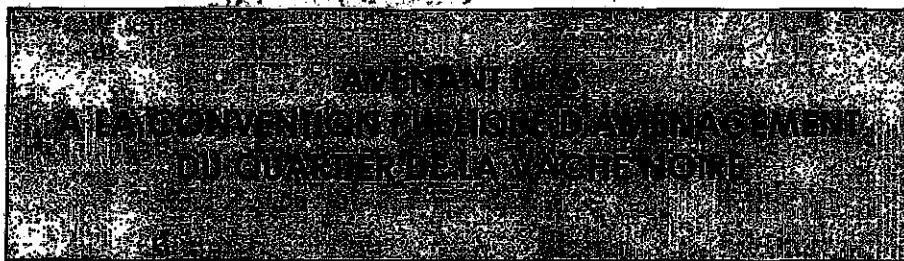
CONCESSION D'AMENAGEMENT

**AVENANT N° 6
A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
SIGNEE LE 5 FEVRIER 1999**

AVRIL 2007

ly

VILLE D'ARCUEIL



Entre

La commune d'ARCUEIL, représentée par son maire, Monsieur Daniel BREUILLER, agissant en vertu d'une délibération du conseil Municipal en date du 18 mai 2006, Désignée ci après par les termes « la commune » ou « la collectivité », la « collectivité contractante » ou « le concédant »

D'une part

Et

La société d'aménagement (SADEV94), dont le siège social est 31 rue Anatole France 94306 VINCENNES CEDEX, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 10 099 050 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971, représentée aux présentes par son directeur général, Monsieur Edgard COHEN- SKALLI, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du conseil d'administration de la dite société en date du 26 novembre 2003, et depuis renouvelés,

Désignée ci après par les termes « SADEV 94 » ou « l'aménageur » ou la « SEM » ou le « concessionnaire »

D'autre part

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit :

Constatant la continuité naturelle entre l'opération du Chaperon Vert et les opérations déjà menées par la SADEV 94 dans le cadre de la CRU des portes d'Arcueil, la SADEV a proposé d'étendre la CRU de la « Vache Noire » sur périmètre de la ZAC du Chaperon Vert. Cette proposition a été faite par SADEV à la ville d'Arcueil dans le cadre de son offre à la consultation lancée par la ville d'Arcueil pour la désignation d'un aménageur pour l'opération du Chaperon Vert,

La continuité naturelle entre l'opération du Chaperon Vert et les opérations déjà menées par la SADEV 94 dans le cadre de la CRU de la « Vache Noire » s'appuie sur des facteurs historiques, administratifs, géographiques, urbains et d'usages évidents

Les communes d'Arcueil et de Gentilly ont inscrit le quartier intercommunal du Chaperon Vert dans une politique de renouvellement urbain qui s'est engagée dès 1998, en saisissant notamment l'Etat afin que soit retenu le quartier du « Chaperon Vert » et les quartiers environnants, du périphérique à la Vache Noire, parmi les « Grands Projets de Ville (GPV) » tels que définis par la circulaire du 22 octobre 1998.

Parallèlement, la Ville d'Arcueil a créé le 1er février 1999 l'opération de restructuration urbaine de la Vache Noire. Sa mise en œuvre a été confiée à la SADEV 94 dans le cadre d'une concession d'aménagement dite C.R.U. selon les principes édictés par la loi « Pacte de Relance pour la Ville » du 14 novembre 1996.

Cette procédure originale a permis de développer le projet urbain sur un vaste périmètre de 14 hectares sur la base d'une programmation mixte d'habitat et d'activités répondant aux spécificités suivantes :

- La requalification d'un quartier existant urbanisé dont le bâti peut être conservé en totalité, restructuré, ou être démoli,
- La résorption des dysfonctionnements urbains, sociaux et économiques,
- La promotion des interventions dans le domaine socio-économique,
- Le développement des interventions foncières.

Ces deux démarches ont débouché, en octobre 2000, à l'établissement de l'Opération de Restructuration Urbaine (ORU). L'opération a été retenue à l'échelon de l'intercommunalité des communes d'Arcueil et de Gentilly.

Sur Arcueil, la concession de restructuration urbaine des Portes d'Arcueil a conduit à la création de 2 secteurs d'aménagement sous la forme de zone d'aménagement concerté :

- La ZAC des Portes d'Arcueil créée le 28 février 2000
- La ZAC de la Vache Noire créée le 8 novembre 2001

Puis la procédure mise en place par l'ANRU est venue consolider le dispositif de l'ORU, en retenant dans un premier temps la démolition - reconstruction de la barre

de la « Vache Noire », puis en sélectionnant d'autre part le quartier du « Chaperon Vert » en site de « priorité n°2 ». Ce dossier est en cours d'instruction.

Pour réaliser le projet de renouvellement urbain du Chaperon Vert, la ville d'Arcueil a créé la ZAC « Voltaire Chaperon vert par délibération de son conseil municipal en date du 9 novembre 2006.

La programmation de l'opération d'aménagement Chaperon Vert s'inscrit également dans la continuité des actions menées dans le périmètre de la CRU de la Vache Noire :

Les objectifs principaux de ces opérations sont :

- La diversification de l'habitat
- L'implantation d'activités économiques et commerciales
- La réalisation d'équipements publics et par l'action culturelle
- L'amélioration des infrastructures et du réseau viaire

La combinaison des ces différentes démarches administratives et de ces grands objectifs d'aménagement et de programmation communs a créé l'opportunité d'insérer l'opération d'aménagement du Chaperon Vert dans l'opération de restructuration urbaine de la Vache Noire

Les avantages apportés par l'intégration de l'opération du Chaperon Vert dans l'opération de restructuration urbaine de la Vache Noire résident dans la maîtrise et la continuité nécessaire des missions usuelles pratiquées par la SADEV dans ce quartier, tel que l'action foncière ou l'accompagnement social. Le cadre de la CRU étant de plus une procédure d'aménagement particulièrement rodée et adaptée aux évolutions nécessaires pour mener un projet de renouvellement urbain ambitieux et complexe comme celui du Chaperon Vert.

En conséquence il est apparu nécessaire de modifier la convention initiale pour étendre son périmètre et ses actions et l'adapter au projet du Chaperon Vert dans le cadre du présent avenant n°6

Ceci exposé il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention de concession de restructuration urbaine du Quartier de la Vache Noire à Arcueil et son cahier des charges signés le 5 février 1999 ainsi que les cinq avenants signés respectivement les 28 février 2000, 2 mai 2000 ; 19 mars 2001 ; 18 avril 2002 et 18 mai 2006 à l'effet :

- D'étendre le périmètre de la CRU au périmètre de la ZAC du « Voltaire Chaperon Vert »
- D'intégrer la ZAC du Chaperon Vert dans le cadre de l'opération d'aménagement globale, et qui fera l'objet d'une sous opération
- De définir les conséquences notamment comptables, programmatiques et financières de l'intégration de la ZAC du chaperon vert dans le cadre de l'opération d'aménagement

ARTICLE 2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 « OBJET ET PERIMETRE DE LA CONCESSION » DU CAHIER DES CHARGES

L'article 1 du cahier de charges de concession est ainsi modifié :

« 1.1 En application des textes en vigueur et notamment des articles L 300-1, L 300-4, L 300-5 et suivants du Code de l'urbanisme ainsi que des articles L 1523-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, inclus son cahier des charges, la commune d'ARCUEIL confie à la SADEV 94 qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement globale dénommée « Quartier de la Vache Noire » dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par la dite Commune.

1.2 La concession porte sur un périmètre d'environ 30 hectares figurant sur le plan ci-joint en annexe 1 et comprenant les secteurs suivants :

- secteur Briand / Allende étendu (sites THOMSON et FRANCE TELECOM notamment),
- secteur Laplace,
- secteur de la Vache Noire (cité OPHLM et ZAC),
- secteur Marx Dormoy,
- Secteur Voltaire
- Secteur Chaperon Vert

L'aménagement de ces secteurs doit contribuer à la mise en oeuvre du projet urbain d'ensemble de la Commune et permettre la réalisation du programme global de construction suivant :

- ✓ 120.000 m² de bureaux
- ✓ 84.000 m² de logements
- ✓ 52.500 m² de commerces et d'équipements de loisirs

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Le programme des équipements publics arrêté par le concédant est détaillé en annexe 2 de la présente convention. Il détermine notamment la personne publique destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la Commune concédante ou d'autres collectivités ou groupements de collectivités.

1.3 La mission d'aménagement confiée à la SADEV 94 comprend la mise en œuvre de la ZAC « des Portes d'Arcueil », de la ZAC de la « Vache Noire », et de la ZAC « Voltaire Chaperon Vert » dont les périmètres, inclus dans le périmètre de l'opération globale concédée, figurent sur le plan joint en annexe 3. Les caractéristiques générales de ces ZAC sont définies dans leurs dossiers de création et de réalisation respectifs et sont cohérentes avec celles de l'opération globale d'aménagement sus décrites.

Les parties conviennent que si cela s'avère nécessaire pour faciliter la poursuite de l'opération objet de la présente concession, soit une ou plusieurs procédures de ZAC pourront être mises en place à l'intérieur de son périmètre soit une ou plusieurs procédures de ZAC pourront être supprimées. Toute instauration ou suppression d'une telle procédure d'urbanisme fera l'objet d'un avenant qui apportera à la présente concession les adaptations nécessaires. »

ARTICLE 3 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 « DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION » DU CAHIER DES CHARGES

Le deuxième alinéa de l'article 5 du cahier des charges est ainsi modifié :

« Sa durée est fixée à 16 années à compter de sa date de prise d'effet, la concession expirant au terme de cette durée. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement des missions du concessionnaire pour la durée nécessaire à cet achèvement ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation, exécutoire dans les conditions ci-dessus. »

ARTICLE 4 : AJOUT DE L'ARTICLE 19.Bis et 19.ter « PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE AU COUT DE L'OPERATION » AU CAHIER DES CHARGES

19.bis En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération d'aménagement objet de la présente concession est fixée à un montant global de 2 705 215 €uros H.T., T.V.A. au taux légal en vigueur en sus.

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée

délibérante de la Collectivité concédante, en fonction du bilan financier révisé. Tel sera notamment le cas en cas de modifications apportées par la Collectivité contractante au programme des équipements publics ou au programme des constructions de l'opération ayant pour effet de modifier la structure du bilan financier prévisionnel de l'opération. Tel sera le cas également en fonction de modification du plan d'engagement de l'ANRU pour la rénovation du quartier du Chaperon Vert.

A ce titre, le Concédant s'engagera à signer un protocole avec l'ANRU
La signature de ce protocole est un élément indispensable à l'équilibre financier de l'opération d'aménagement. L'absence de signature de ce protocole ferait supporter à l'opération d'aménagement le coût des acquisitions foncières et de la réalisation des équipements prévus au programme de l'opération et remettrait en cause les conditions financières de la concession d'aménagement.

Il apparaît que les subventions diverses accordées à l'opération, mobilisables auprès des financeurs CG 94 ; CAVB ; CRIDF, et Etat, dans le cadre du plan de financement ANRU, sont évaluées à un montant de 12 655 654 € HT. La ville reste responsable de l'obtention de ces différentes subventions vis à vis de l'aménageur. En cas de modification à la baisse de ce montant de subventions, la ville s'engage à revoir sa participation financière dans l'opération, de manière à retrouver l'équilibre financier général. Réciproquement, si le montant des subventions s'avère être supérieur aux prévisions, et à dépenses égales, l'aménageur s'engage à restituer à la ville le trop perçu.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où les conditions du marché de l'immobilier d'entreprise tertiaire ne permettrait pas la commercialisation du programme de bureaux, il pourra être apporté une transformation totale ou partielle du programme de bureaux en programme destiné à de l'habitat, afin de pas impacter l'équilibre financier de l'opération et ne pas recourir à une participation communale supplémentaire.

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, la Société pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du Code général des Collectivités territoriales.

19.ter La ville se réserve la faculté de ne pas percevoir les bonis financiers constatés sur une ou des ZAC sous opérations de la CRU « Vache noire » pour pouvoir réaffecter directement cet argent dans la participation financière de la ville nécessaire à l'équilibre financier d'une autre ZAC sous opération de la CRU « Vache Noire ».

ARTICLE 5 :

Les autres dispositions de la convention de concession de restructuration urbaine du Quartier de la Vache Noire à Arcueil, de son cahier des charges signés le 5 février 1999 ainsi que de leurs avenants signés respectivement les 28 février 2000, 2 mai 2000, 19 mars 2001, 18 avril 2002 et 18 mai 2006 qui n'auraient pas été modifiées par le présent avenant restent en vigueur.

Fait à Arcueil

Le

En deux exemplaires originaux

Pour la Commune

Le Maire



Pour le Maire,
M. Jean PÉREZ,
Maire

Pour la SADEV 94

le Directeur Général

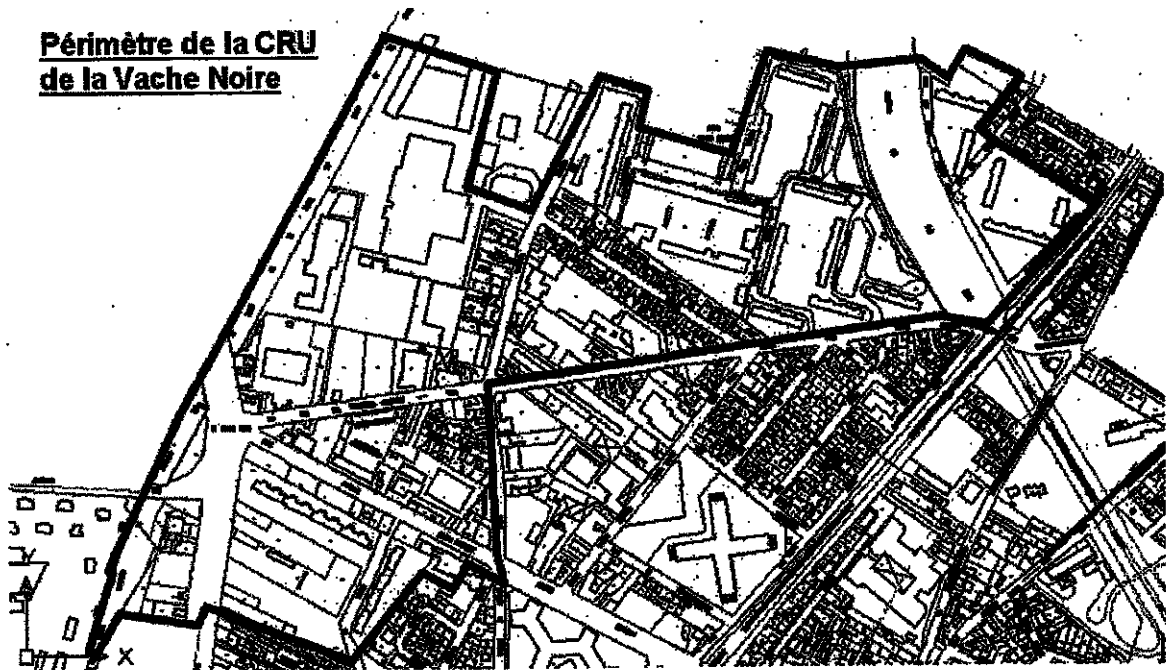
A handwritten signature in black ink, appearing to read "Olivier HAY", written over a horizontal line.

SADEV 94

31, rue Anatole France
94306 VINCENNES Cedex
Tél. 01.43.98.44.40 / Fax : 01.43.98.44.69
Siret 341 214 971 00010 - APE 701C
Email : sadev94@sadev94.fr

Annexe 1 : périmètre de la CRU de la Vache noire

**Périmètre de la CRU
de la Vache Noire**



W

Annexe 2 : programme des équipements publics

Nature des Ouvrages	Superficies approximatives	Maître d'Ouvrage	Propriétaire	Gestionnaire	Estimation K€/HT
I - CREATION DE VOIES NOUVELLES					
a) Voies nouvelles Ouest parallèle à l'aqueduc de la Vanne	4 500 m ²	SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	1 134,37
b) Voie nouvelle Nord - de la voie nouvelle Ouest à la voie Lénine	3 920 m ²	SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	289,65
- réaménagement du tronçon existant jusqu'à l'avenue Lénine	-	-	-	-	-
c) Voie nouvelle Est comprise entre l'avenue Salvador Allende et la voie nouvelle Nord	2 600 m ²	SADEV 94			320,14
d) Aménagement du nouveau parvis de la place de la Vache Noire	1 700 m ²	SADEV 94 ou concessionnaire			731,76
e) Ouvrages d'accès à la ZAC des Portes d'Arcueil depuis la RN20 et le carrefour de la Vache Noire (suivant convention à passer entre l'Etat et le Concessionnaire titulaire de l'ouvrage)	A déterminer	SADEV 94 ou concessionnaire	Gestionnaire de l'ouvrage	Gestionnaire de l'ouvrage	2 286 à 3 048
f) Franchissement de l'aqueduc pour liaison voie Nord/rue Talheimer (Montrouge)		SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	914,69
g) Voie nouvelle Chaperon vert est ouest principale		SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	1 200
h) Voie nouvelle Chaperon vert est ouest secondaire		SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	540
i) Voie nouvelle plateau Mezagrán		SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	252
j) Reprise 1er, 3eme, 4eme, 5eme avenues		SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	540
k) allées paysagées		SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	320
II - TRAITEMENT PAYSAGER					
a) Aménagement d'un jardin à usage public (superficie minimale)	2 500 m ²	SADEV 94 ou constructeur	AFUL VILLE	AFUL VILLE	457,35
b) Traitement paysager partiel de l'aqueduc de la Vanne de la place de la Vache Noire à la limite Nord de la ZAC	7 200 m ²	SADEV 94/SAGEP	SAGEP	SAGEP	335,39
c) plaine de jeux		SADEV	COMMUNE	COMMUNE	400
d) parvis et square des équipements du chaperon vert		SADEV	COMMUNE	COMMUNE	250
III - EQUIPEMENTS (dans ou hors ZAC à proximité immédiate justifiés par le programme)					
a) construction d'une halte garderie, accueil de la petite enfance - 20 places -	A définir	Commune	Commune	Commune	457,35
b) extension du groupe scolaire Leplacé	A définir	Commune	Commune	Commune	381,12
c) Travaux de restructuration du centre culturel et centre de loisirs Jean Jaurès	A définir	Commune	Commune	Commune	304,9
d) travaux de rénovation, de restructuration et d'aménagement des abords des bâtiments d'ANIS GRAS	A définir	Commune	Commune	Commune	381,12
e) construction de l'école Voltaire de 18 classes		SADEV	Commune	Commune	10 730
f) construction d'un équipement socio culturel place Cachin		SADEV	Commune	Commune	3 100

SADEV94 – Avenant n° 6 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire

Annexe 3 : Périmètre des ZAC « Portes d'Arcueil », « Vache Noire » et « Voltaire Chaperon Vert »



■ ■ ■ ■ ■ **Périmètre ZAC Voltaire Chaperon Vert**

● ● ● ● ● **Périmètre ZAC Vache Noire**

————— **Périmètre ZAC des Portes d'Arcueil**

ky

Annexe 4 : Budget HT prévisionnel

Budget HT : ZAC DES PORTES D'ARCUEIL

	HT
	78 578 043
A : 50-Produits de gestion	2 916 358
	1 081 537
Sous-total recettes	62 577 535
B : 20-Acquisitions	-472 525
	-23 427 085
	-9 768 872
B : 40-Travaux	-16 282 531
	-200 000
B : 60-Honoraires techniques	-610 000
	-985 000
B : 60-Contratants	-5 000
	-215 250
B : A10-Commercialisation	-251 845
	-5 126 428
B : A50-Frais financiers	-3 554 291
	-6 382 186
B : A90-TVA non récupérable	-57 637
Sous-total dépenses	-67 278 584
RESULTAT	15 298 951

Budget HT : ZAC DE LA VACHE NOIRE

	HT
	39 807 513
A : 30-Subventions	773 957
	200 620
A : 60-Produits financiers	641
Sous-total recettes	40 782 731
B : 20-Acquisitions	-302 122
	-12 145 037
	-9 828 872
B : 40-Travaux	-6 326 990
	-339 255
B : 70-impôts et assurances	-158 000
	-105 000
B : A10-Commercialisation	-61 059
	-1 278 650
B : A30-Frais financiers	-732 449
	-3 188 359
B : A50-TVA non récupérable	-141 516
Sous-total dépenses	-33 846 338
RESULTAT	7 136 393

Bilan HT Voltaire Chaperon Vert

DEPENSES	
1- ETUDES	100 000
2- FONCIER	11 500 000
3- INVESTISSEMENTS	11 500 000
4- AMENAGEMENT	11 500 000
5- EQUIPEMENTS PUBLICS (MOBILITE, SPORTS)	10 000 000
6- FOND DE CONCOURS	2 574 383
7- TRAVAUX DIVERS	100 000
8- FRAIS GENERAUX	21 000 000
9- FRAIS FINANCIERS	100 000
10- TVA	0
TOTAL DES DEPENSES	61 308 742
RECETTES ET MOYENS DE FINANCEMENTS	
1- CHARGES FONCIERES LOGEMENTS	2 124 000
2- CHARGES FONCIERES TERTIAIRE	3 225 000
3- CHARGES FONCIERES COMMERCES	140 000
4- EQUIPEMENTS	8 782 970
5- PARTICIPATION VOLTAIRE D'ARCUEIL	2 705 215
Dont participation d'équilibre	2 705 215
Dont fond de concours	2 574 383
Dont apport foncier lotif Curia	2 689 000
6- SUBVENTIONS	1 172 855 854
TOTAL RECETTES ET MOYENS DE FINANCEMENTS	51 369 444
SOLDE	0
SOLDE CUMULE	0



VILLE D'ARCUEIL
VAL DE MARNE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 29 MARS 2007

Nombre de Membres composant le Conseil Municipal	
En Exercice	33
Présents à la séance	20
Représentés	05
Excusés	00
Absents	08

DELIBERATION N°2007-DEL-27 :

Désignation de l'aménageur de la ZAC du Chaperon Vert Voltaire et signature d'un avenant n°6 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite Concession de Restructuration Urbaine (C.R.U.).

L'an deux mil six, le 29 mars à 20 h 30,

Les Membres composant le Conseil Municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 23 Mars 2007, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la Présidence de Daniel BREUILLER, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

D. BREUILLER, Maire, C. METAIRIE, M. STAAT, A. BUYCK, JM. ARBERET, D. WEISSER, J. DELAHAIE, P. MIRVILLE, Adjoints, D. JACQUIN, G. BRETON, R. BOUBOUTOU, A. PELHUCHE, G. VIAUD, S. SAPOVAL, P. PLAZANET, F. ROMANO, F. KETFI, M. GAUDRY, I. FRIQUET, C. RANSAY, Conseillers Municipaux, lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS REPRESENTES :

F. MAILLARD, C. CORREIA, MC. GAIGNEUX, MT. BOISARD, M. FALLAH, ayant respectivement donné pouvoir à : JM. ARBERET, D. WEISSER, A. BUYCK, I. FRIQUET, C. RANSAY.

EXCUSE : /

ABSENTS : AM. GILGER, C. MERLHIOT, L. BONHOMME, MP. REYNAUD, C. LE LAY, W. PLAS, P. CHIEM-N'GUYEN, V. HUET-VISSUZAINÉ.

Le Président ayant ouvert la Séance, il est procédé, en conformité de l'Article L.2121.15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire.

M. Guillaume VIAUD, ayant réuni la majorité des suffrages est désigné pour remplir ces fonctions qu'il accepte.

AFFICHE LA DÉLIBÉRATION
le 3/24/07

Parvenu en
Sous-Préfecture
de l'Hay-les-Roses
le 2/24/07

notifié
le 3/24/07
à Soubise



Objet : Désignation de l'aménageur de la ZAC du Chaperon Vert Voltaire et signature d'un avenant n°6 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.)

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L 2241-1 et L 2241-2,

Vu la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et ses décrets d'application du 31 juillet 2006,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 9 novembre 2006, approuvant le bilan de la concertation préliminaire à la création de la Z.A.C. Voltaire Chaperon Vert et créant la Z.A.C Voltaire Chaperon Vert,

Vu la délibération du Conseil municipal du 5 octobre 2006 lançant la procédure de mise en concurrence pour la passation d'une concession d'aménagement,

Vu la délibération n° 2006/197 du 14 décembre 2006 du Conseil Municipal procédant à l'élection des membres de la commission créée par la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et ses décrets d'application du 31 juillet 2006,

Vu la délibération du Conseil municipal du 1^{er} février 1999 engageant l'opération de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire et décidant d'en confier la réalisation à SADEV 94,

Vu la concession de restructuration urbaine passée entre la Ville et SADEV 94 le 22 avril 1999 et ses 5 avenants successifs dont le 5^{ème} adopté lors du Conseil Municipal du 18 mai 2006,

Considérant le projet de rénovation urbaine existant sur le quartier Voltaire Chaperon Vert à ce jour déposé auprès de l'ANRU et examiné par un 1^{er} C.T.P.,

Vu l'offre remise par SADEV 94 dans le cadre de la consultation lancée par la Ville pour la passation d'une concession d'aménagement de la ZAC Voltaire Chaperon Vert,

Vu le procès-verbal de la Commission susvisée, qui s'est réunie le 30 janvier 2007 et a émis un avis favorable sur la candidature de SADEV 94, préalablement à l'engagement des discussions prévues à l'article 300-7 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'offre remise par SADEV 94, et notamment la proposition consistant à étendre la Concession de Restructuration Urbaine des Portes d'Arcueil au périmètre de la ZAC Voltaire Chaperon Vert, par le biais d'un avenant à ladite concession,

Vu le projet d'avenant n°6 établi par SADEV 94 au terme des discussions engagées avec la Ville,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : Décide de retenir la société d'économie mixte SADEV 94, 31 rue Anatole France, 94306 Vincennes Cedex, comme lauréate de la mise en concurrence et de la choisir comme aménageur titulaire de la concession d'aménagement à intervenir pour la réalisation de la Z.A.C. dite Voltaire-Chaperon Vert

Article 2 : Décide de retenir la variante à l'offre de base remise par SADEV 94, c'est-à-dire d'intégrer la ZAC Voltaire-Chaperon Vert en tant que sous-opération de l'opération d'aménagement globale de la Concession de Restructuration Urbaine des Portes d'Arcueil, sous la forme d'un avenant n°6 à ladite concession et annexé à la présente délibération.

- Article 3 : Décide d'étendre le périmètre de la C.R.U. en y adjoignant le périmètre de la Z.A.C. Voltaire-Chaperon Vert tel que défini dans le dossier de création de Z.A.C. et figurant en annexe, modifiant l'article 1 de la convention.
- Article 4 : Décide de fixer la durée de la convention CRU à 16 ans, modifiant ainsi l'article 5 de ladite convention.
- Article 5 : Décide d'ajouter un article à la convention de concession d'aménagement qui stipule, en application de l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme :
- la participation de la Ville au coût de l'opération d'aménagement à un montant global de 2 705 215 euros HT,
 - Que le concédant, la Ville s'engage à signer un protocole avec l'ANRU,
 - que la Ville reste responsable de l'obtention des différentes subventions évaluées à un montant de 12 655 654 euros HT.
- Article 6 : Décide que le bilan HT prévisionnel de l'opération Voltaire Chaperon Vert est arrêté à 51 309 742 euros et figure annexé à la présente délibération.
- Article 7 : Décide que SADEV 94 sera, dans le cadre de la convention, maître d'ouvrage pour la réalisation des voiries et espaces publics du projet ainsi que du nouveau groupe scolaire dit « Voltaire » et du futur équipement socio-culturel place Marcel Cachin et modifie ainsi le programme des équipements publics tel qu'annexé à la présente délibération.
- Article 8 : Approuve l'avenant n°6 à la convention de concession de restructuration urbaine signée le 22 avril 1999 et autorise Monsieur le Maire à le signer.
- Article 9 : Ampliation de la présente délibération sera faite à :
- Monsieur le Sous-Préfet de l'Haÿ-les-Roses
 - Monsieur Cohen - Skalli, Directeur Général de SADEV 94

Pour extrait conforme au registre./.

Le Maire



Monsieur le Maire,
L'Adjoint délégué,
D. WEISSER

Objet : Désignation de l'aménageur de la ZAC du Chaperon Vert Voltaire et signature d'un avenant n°6 à la convention publique d'aménagement du quartier de la vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.)

La Ville d'Arcueil entend réaliser sur le quartier dit Chaperon Vert / Ilot Voltaire, un projet ambitieux de renouvellement urbain. Ce projet permettra : la recomposition urbaine du quartier en créant un maillage viaire qui permettra de le désenclaver, intégrera la reconstruction - démolition d'un immeuble de logements et la réhabilitation de logements sociaux, l'introduction d'une mixité des fonctions, la construction d'équipements publics et la reprise des espaces extérieurs publics ou privés.

Ce projet, objet d'un travail de plusieurs années, et ce en concertation avec la population, fait l'objet d'un dossier examiné par le Comité Technique Partenarial de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

La Ville par délibération du Conseil Municipal du 9 novembre 2006 a :

- approuvé le bilan de la concertation préliminaire à la création de la ZAC Voltaire Chaperon Vert
- crée la Z.A.C. Voltaire Chaperon Vert

La Ville par délibération du 5 octobre 2006 a lancé une procédure de mise en concurrence pour la passation d'une concession d'aménagement de cette Z.A.C.

Puis par délibération n° 2006/197 du 14 décembre 2006 le Conseil Municipal a élu les membres de la commission créée par la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et ses décrets d'application du 31 juillet 2006. Cette commission s'est réunie le 30 janvier 2007 et a émis un avis favorable sur la candidature de SADEV 94

Suite aux publicités parues, un document programme a été remis au candidat ayant répondu à ladite publicité. Une offre, comportant une variante au document programme, a été remise par ce candidat. Cette offre comprend conformément à la commande du document programme :

- Une note de présentation des caractéristiques de la rémunération du mandataire ainsi que sa décomposition,
- Un projet de convention de concession d'aménagement
- Un bilan financier prévisionnel de l'opération.
- Une note méthodologique

Elle comprend également

- Une proposition de variante à la convention de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération par le biais du passage d'un avenant n°6 à la C.R.U.

Cette offre a fait objet d'une analyse et d'une négociation à l'issue de laquelle il est proposé au Conseil Municipal :

1/ de retenir la SEM SADEV 94 comme lauréate de la mise en concurrence et de la choisir comme aménageur titulaire de la concession d'aménagement à intervenir pour la réalisation de la Z.A.C. dite Voltaire-Chaperon Vert

2/ de retenir la variante à l'offre de base remise par SADEV 94, c'est-à-dire d'intégrer la ZAC Voltaire-Chaperon Vert en tant que sous opération de l'opération d'aménagement globale de la Concession de Restructuration Urbaine des Portes d'Arcueil, sous la forme d'un avenant n°6 à ladite concession.

3/ d'étendre le périmètre de la C.R.U. en y adjoignant le périmètre de la Z.A.C. Voltaire Chaperon Vert tel que figure en annexe

4/ de fixer la durée de la convention CRU à 16 ans, donc de la proroger de 8 ans

5/ de fixer en l'application de l'article L300-5 du code de l'urbanisme la participation de la Ville au coût de l'opération d'aménagement à un montant global de **2 705 215 euros HT**

6/ de valider le fait que la Ville reste responsable de l'obtention des différentes subventions

7/ que le bilan HT prévisionnel est de **51 309 742 euros**

8/ le financement de la participation Ville ainsi qu'une partie de la trésorerie sera financée par prélèvement financiers sur la ZAC des Portes d'Arcueil et la ZAC de la Vache Noire inclus dans la CRU

9/ que la réalisation de la Z.A.C. comprend les principaux équipements suivants :

- o Les nouvelles rues créées (axe est-ouest principale et secondaire ...) ainsi que les travaux sur toutes les rues réaménagées (1^{ère}, 3^{ème}, 4^{ème}, et 5^{ème} avenue, avenue Lénine)
- o La promenade de l'A6 et les jardins familiaux
- o la création du nouveau groupe scolaire
- o l'équipement socio-culturel et un parking d'environ 50 places

Visa de l'Adjoint de secteur

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué,
D. WEISSER

Annexé à Del 42
La Délibération du
Conseil Municipal
d'Arcueil du
30/04/2009.....
Déposé en
Préfecture le
13/05/2009.....

**AVENANT N° 7
A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
DU QUARTIER DE LA VACHE NOIRE**

Entre

La commune d'ARCUEIL, représentée par son maire, Monsieur Daniel BREUILLER, agissant en vertu d'une délibération du conseil Municipal en date du 18 mai 2006,
Désignée ci après par les termes « la commune » ou « la collectivité », la « collectivité contractante » ou « le concédant »

D'une part

Et

La société d'aménagement (SADEV94), dont le siège social est 31 rue Anatole France 94306 VINCENNES CEDEX, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 10 099 050 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971, représentée aux présentes par son directeur général, Monsieur Nourrisson, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du conseil d'administration de la dite société en date du 29 avril 2009,

Désignée ci après par les termes « SADEV 94 » ou « l'aménageur » ou la « SEM » ou le « concessionnaire »

D'autre part

Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention de concession de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire à Arcueil et son cahier des charges, signés le 05 février 1999 ainsi que les six avenants signés respectivement les 28 février 2000, 2 mai 2000 ; 19 mars 2001 ; 18 avril 2002 ; 18 mai 2006 et de 29 mars 2007 à l'effet de porter le montant total de la participation de la Ville d'Arcueil à l'opération à 8 555 382 € HT pour prendre en compte les modifications apportées au plan d'engagement de l'ANRU et au programme des constructions de l'opération.

En complément de cette participation, une participation pour l'apport en nature par la ville à l'opération d'aménagement des terrains de l'îlot Joliot Curie est inscrite. La valeur d'acquisition de ces terrains est estimée à 2 688 000 € HT, et fait partie des dépenses inscrites au bilan prévisionnel.

ARTICLE 1 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 19.Bis « PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE AU COUT DE L'OPERATION » AU CAHIER DES CHARGES

Le premier alinéa de l'article 4 du cahier des charges est ainsi modifié :

« En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, la participation de la collectivité concédante au coût de l'opération d'aménagement objet de la présente concession est fixée à un montant global de 8 555 382 € HT, TVA au taux légal en vigueur

En complément de cette participation, une participation pour l'apport en nature par la ville à l'opération d'aménagement des terrains de l'îlot Joliot Curie est inscrite. La valeur d'acquisition de ces terrains est estimée à 2 688 000 € HT, et fait partie des dépenses inscrites au bilan prévisionnel. »

Le quatrième alinéa l'article 4 du cahier des charges est ainsi complété :

« Le montant cumulé prévisionnel des subventions diverses à la date du présent avenant est ramené à 11 460 705 euros »

Fait à Arcueil

Le 05.06.2009

En deux exemplaires originaux

Pour la Commune

Le Maire



Le Maire et par délégation
Denis WEISSER
Adjoint au Maire

Pour SADEV

Jean Pierre Nourrisson
Le Directeur Général

SADEV 94

31 Rue Anatole France
94306 VINCENNES CEDEX

Tel : 01 43 98 44 46

Fax : 01 43 98 87 49

SIRET 341 214 971 00010 - APE 4110 C

ANNEXE 4

Le tableau « Bilan HT Voltaire Chaperon Vert » est remplacé par le tableau suivant :

BILAN HT Voltaire Chaperon Vert

	<i>Budget en € HT</i>
	263 734
A : 10-Vente de charges foncières	24 290 250
	6 596 229
A : 30-Subventions	11 460 705
	11 243 382
	8 555 382
	2 688 000
A : 50-Produits de gestion	
A : 80-Crédits de TVA	
Sous-total recettes	53 854 300
	-230 000
B : 20-Acquisitions	-14 731 329
	-6 872 029
B : 40-Travaux	-4 836 879
	-22 969 229
B : 60-Honoraires techniques	-40 000
	-185 886
B : 80-Contentieux	
B : A10-Commercialisation	-64 000
	-100 000
B : A30-Frais financiers	-1 081 234
	-2 743 720
B : A50-TVA non récupérable	
Sous-total dépenses	-53 854 306

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 289-ZAC VOLTAIRE CHAPERON VERT-01-Aménagement - établi le 03/04/2009 à 16:18

Description des opérations En euros	Budget actualisé			2008	2009	2010	2011	2012	2013
	HT	TVA	TTC						
Budget en € HT									
A : 10-Vente de charges foncières	24 290 250	4 273 229	28 563 479		2 154 480	14 837 699	538 200	11 033 100	
A : 20-Produits d'activités	6 596 229	1 358 823	7 955 052						7 955 052
A : 30-Subventions	11 460 705		11 460 705		620 000	6 225 994		4 057 163	557 548
A : 40-Produits divers	11 243 382	1 733 409	12 976 791						12 976 791
	8 555 382								
	2 688 000								
A : 50-Produits de gestion									
A : 60-Produits financiers									
A : 80-Crédits de TVA									
Sous-total recettes	53 854 300	7 417 153	61 271 453		2 774 480	21 379 119	538 200	15 090 263	21 489 391
B : 20-Acquisitions	-14 731 329	-117 926	-14 849 255	-4 520 599	-2 752 203	-4 447 182	-817 003	-2 299 792	-12 476
B : 40-Travaux	-4 836 879	-948 028	-5 784 907	-47 862	-119 464	-1 422 244	-3 101 968	-842 619	-250 750
B : 60-Honoraires techniques	-40 000	-7 840	-47 840	-4 246	-15 642	-13 416	-13 416	-1 118	-2
B : 80-Contentieux									
B : A10-Commercialisation	-64 000	-12 446	-76 446	-797	-28 704	-23 234		-23 711	
B : A20-Frais financiers	-100 000	-19 600	-119 600						
B : A30-Frais financiers	-1 081 234		-1 081 234		-416 669	-569 364	-95 206		5
B : A50-TVA non récupérable	-2 743 720		-2 743 720						
Sous-total dépenses	-53 854 306	-5 706 702	-59 561 008	-6 843 531	-18 384 412	-15 030 501	-4 558 776	-6 025 889	-8 717 899
Sous-total trésorerie transitoire			-1 710 450	7 967 287	1 387 177	-1 116 000	-1 116 000	-12 690	-8 820 224
Trésorerie brute				1 123 756	-13 098 999	-7 866 381	-13 002 957	-3 951 273	-5



VILLE D'ARCUEIL
VAL DE MARNE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 30 AVRIL 2009

Nombre de Membres composant le Conseil Municipal	
En Exercice	33
Présents à la séance	26
Représentés	6
Excusés	0
Absents	1

L'an deux mil neuf, le 30 avril à 20 heures 30,

Les Membres composant le Conseil Municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 24 avril 2009, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la Présidence de Daniel BREUILLER, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

D. BREUILLER, Maire C.METAIRIE, D.WEISSER, M. STAAT, S.SAPOVAL, C.DELAHAIE, P.MIRVILLE, C.RANSAY Adjoint, E.OGIEZ, G.BACHELEY, F.KETFI, A.PELHUCHE, P.DEVEAUX, J.M.ARBERET, M.C.GAIGNEUX, R.ZANHE LOU, A.RAJCHMAN A.KOWACEVIC-FLAMARY, JS.SZAKOW, S.LABROUSSE, A.YONKEU, S.LERICQ, E.BLUM, C.DI GENNARO, D.JACQUIN, H.PECCOLO Conseillers Municipaux,

lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS REPRESENTES :

AM.GILGER, M.P.REYNAUD, J.F MARGUERIN, A.BOUCHAIB, F.CLAVURIER, S.GANNE-LEVY ayant respectivement donné pouvoir à : C.METAIRIE, A.PELHUCHE, G.BACHELEY, C.DELAHAIE, C.DI GENNARO, D.JACQUIN,

EXCUSE :

ABSENTS : C.BILKE,

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, en conformité de l'Article L.2121.15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire.

Monsieur E.BLUM ayant réuni la majorité des suffrages est désigné pour remplir ces fonctions qu'il accepte.

DELIBERATION 2009 DEL 72

Objet : Avenant n°7 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.)

AFFICHE LE COMPTE RENDU

11/05/2009

Parvenue en

Préfecture

du Val de Marne

le 13/05/2009

notifié

le 14/05/2009

à S.ADEV 94

Notifié l'avenant
15.06.09
Sadev 94



Pour l'Adjoint au Maire empêché

Nicole PELLISSIER

Attachée Principale

Objet : Avenant n°7 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.)

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L 2241-1 et L 2241-2,

Vu la délibération du Conseil municipal du 1^{er} février 1999 engageant l'opération de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire et décidant d'en confier la réalisation à SADEV 94,

Vu la concession de restructuration urbaine passée entre la Ville et SADEV 94 le 22 avril 1999 et ses 5 avenants successifs,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 9 novembre 2006, créant la Z.A.C Voltaire Chaperon Vert,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2007 retenant SADEV 94 comme aménageur de la dite ZAC, intégrant la dite ZAC à la CRU sous forme d'un avenant 6 à la CRU, visant un bilan prévisionnel, un montant de subventions publiques et une participation Ville à hauteur de 2 705 215 euros HT

Vu la délibération du Conseil Municipal du 9 octobre 2008, approuvant la convention partenariale ANRU et ses annexes pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine intercommunal du quartier du Chaperon Vert

Considérant l'évolution de programme demandée par la Ville, pour que le groupe scolaire Voltaire soit « énergie zéro » et les dépenses supplémentaires induites à hauteur de 2,9 millions euros HT

Considérant que le montant global prévisionnel des subventions est ramené à 11 460 705 euros

Considérant la décision de l'ANRU de valoriser le terrain du HU à 2 500 000 € au lieu de 592 000 € ce qui implique une dépense supplémentaire sur la ZAC

Considérant l'utilité de simplifier la lecture des bilans de l'opération en retirant l'écriture de la ligne « fonds de concours » qui figurait en dépenses et en recettes

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : Décide que le bilan HT prévisionnel de l'opération Voltaire Chaperon Vert est arrêté à **53 854 300 euros** et figure annexé à la présente délibération.

Article 2 : Constate que les différentes subventions ont évolué et sont dans le cadre de la convention évaluées à un montant de 11 460 705 euros.

Article 3 : Décide de majorer la participation de la Ville au coût de l'opération d'aménagement, et de fixer celle-ci à un montant global de 8 555 382 euros HT,

Article 4 : Approuve l'avenant n°7 à la convention de concession de restructuration urbaine signée le 22 avril 1999 et autorise Monsieur le Maire à le signer.

Article 5 : Ampliation de la présente délibération sera faite à :

- Monsieur le Préfet, Préfecture du Val de Marne
- Monsieur Nourrisson, Directeur Général de SADEV 94

Pour extrait conforme au registre./.

Le Maire



Pour le Maire et par délégation
Denis WEISSER
Adjoint au Maire

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE

Objet : **Avenant n°7 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.)**

La Ville d'Arcueil réalise sur le quartier dit Chaperon Vert / îlot Voltaire, un projet ambitieux de renouvellement urbain. Ce projet a fait objet d'une signature de convention de rénovation urbaine avec l'A.N.R.U. et les autres partenaires le 28 novembre 2008

Par décision du Conseil Municipal la mise en œuvre de ce projet se réalise au sein de la ZAC dite Voltaire – Chaperon Vert et SADEV 94 a été choisi comme aménageur

Par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2007, La ZAC Voltaire-Chaperon Vert a été intégrée en tant que sous opération de l'opération d'aménagement globale de la Concession de Restructuration Urbaine des Portes d'Arcueil, sous la forme d'un avenant n°6 à ladite concession.

Le bilan prévisionnel de la convention de concession stipulait un bilan HT prévisionnel de 51 309 742 euros, un montant de subventions publiques de 12 655 654 euros, et une participation de la Ville au coût de l'opération d'aménagement à un montant global de **2 705 215 euros HT**

Entre le bilan prévisionnel de mars 2007 et la signature de la convention ANRU, différentes modifications substantielles de dépenses ou recettes ont été avérées :

- la ville a modifié le programme du groupe scolaire Voltaire en intégrant un objectif de performance énergétique « énergie zéro » nécessitant une dépense supplémentaire de 2,9 M€ HT
- suite à de nouvelles discussions, l'assiette foncière du HU a été valorisée par l'ANRU à 2 500 000 et non plus à 592 000, ce qui implique une dépense supplémentaire au bilan de la ZAC de 1 908 000 euros
- les subventions publiques ont baissé de 1 191 949 euros; (celle attribuée par l'ANRU par rapport à début 2007 a été ramenée à 4 389 543 euros et a donc baissé de 3 287 415 euros)

D'autre part, sadev94 propose que la ligne de fonds de concours identifiée en dépenses et recettes de 2 574 393 soit supprimée du bilan

Ainsi le bilan prévisionnel de l'opération se trouve modifié et porté à **53 854 300 euros HT**. Le montant total de subventions est ramené à **11 460 705 euros**

La participation de la Ville, en dehors de l'apport foncier du groupe scolaire Curie toujours valorisé à 2 688 000 euros, prévue à 2 705 215 euros se trouve majorée de 5 850 167 euros et est donc maintenant portée à **8 555 382 euros HT**

Visa de l'Adjoint de secteur


Pour le Maire et par délégation
Denis WEISSER
Adjoint au Maire

Annexé à Del 42
La Délibération du
Conseil Municipal
d'Arcueil du
30/04/2009.....
Déposé en
Préfecture le
13/05/2009.....

**AVENANT N° 7
A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
DU QUARTIER DE LA VACHE NOIRE**

Entre

La commune d'ARCUEIL, représentée par son maire, Monsieur Daniel BREUILLER, agissant en vertu d'une délibération du conseil Municipal en date du 18 mai 2006,
Désignée ci après par les termes « la commune » ou « la collectivité », la « collectivité contractante » ou « le concédant »

D'une part

Et

La société d'aménagement (SADEV94), dont le siège social est 31 rue Anatole France 94306 VINCENNES CEDEX, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 10 099 050 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971, représentée aux présentes par son directeur général, Monsieur Nourrisson, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du conseil d'administration de la dite société en date du 29 avril 2009,

Désignée ci après par les termes « SADEV 94 » ou « l'aménageur » ou la « SEM » ou le « concessionnaire »

D'autre part

Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention de concession de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire à Arcueil et son cahier des charges, signés le 05 février 1999 ainsi que les six avenants signés respectivement les 28 février 2000, 2 mai 2000 ; 19 mars 2001 ; 18 avril 2002 ; 18 mai 2006 et de 29 mars 2007 à l'effet de porter le montant total de la participation de la Ville d'Arcueil à l'opération à 8 555 382 € HT pour prendre en compte les modifications apportées au plan d'engagement de l'ANRU et au programme des constructions de l'opération.

En complément de cette participation, une participation pour l'apport en nature par la ville à l'opération d'aménagement des terrains de l'îlot Joliot Curie est inscrite. La valeur d'acquisition de ces terrains est estimée à 2 688 000 € HT, et fait partie des dépenses inscrites au bilan prévisionnel.

ARTICLE 1 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 19.Bis « PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE AU COUT DE L'OPERATION » AU CAHIER DES CHARGES

Le premier alinéa de l'article 4 du cahier des charges est ainsi modifié :

« En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, la participation de la collectivité concédante au coût de l'opération d'aménagement objet de la présente concession est fixée à un montant global de 8 555 382 € HT, TVA au taux légal en vigueur

En complément de cette participation, une participation pour l'apport en nature par la ville à l'opération d'aménagement des terrains de l'îlot Joliot Curie est inscrite. La valeur d'acquisition de ces terrains est estimée à 2 688 000 € HT, et fait partie des dépenses inscrites au bilan prévisionnel. »

Le quatrième alinéa l'article 4 du cahier des charges est ainsi complété :

« Le montant cumulé prévisionnel des subventions diverses à la date du présent avenant est ramené à 11 460 705 euros »

Fait à Arcueil

Le 05.06.2009

En deux exemplaires originaux

Pour la Commune

Le Maire



Le Maire et par délégation
Denis WEISSER
Adjoint au Maire

Pour SADEV

Jean Pierre Nourrisson
Le Directeur Général

SADEV 94

31 Rue Anatole France
94306 VINCENNES CEDEX

Tel : 01 43 98 44 46

Fax : 01 43 98 87 49

SIRET 341 214 971 00010 - APE 4110 C

ANNEXE 4

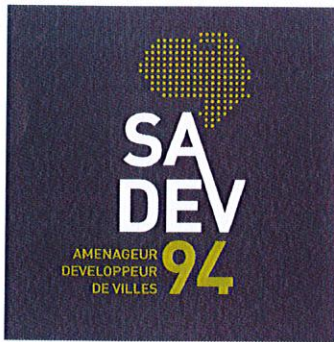
Le tableau « Bilan HT Voltaire Chaperon Vert » est remplacé par le tableau suivant :

BILAN HT Voltaire Chaperon Vert

	<i>Budget en € HT</i>
	263 734
A : 10-Vente de charges foncières	24 290 250
	6 596 229
A : 30-Subventions	11 460 705
	11 243 382
	8 555 382
	2 688 000
A : 50-Produits de gestion	
A : 80-Crédits de TVA	
Sous-total recettes	53 854 300
	-230 000
B : 20-Acquisitions	-14 731 329
	-6 872 029
B : 40-Travaux	-4 836 879
	-22 969 229
B : 60-Honoraires techniques	-40 000
	-185 886
B : 80-Contentieux	
B : A10-Commercialisation	-64 000
	-100 000
B : A30-Frais financiers	-1 081 234
	-2 743 720
B : A50-TVA non récupérable	
Sous-total dépenses	-53 854 306

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 289-ZAC VOLTAIRE CHAPERON VERT-01-Aménagement - établi le 03/04/2009 à 16:18

Description des opérations En euros	Budget actualisé			2008	2009	2010	2011	2012	2013
	HT	TVA	TTC						
Budget en € HT									
A : 10-Vente de charges foncières	24 290 250	4 273 229	28 563 479		2 154 480	14 837 699	538 200	11 033 100	
A : 20-Produits d'activités	6 596 229	1 358 823	7 955 052						7 955 052
A : 30-Subventions	11 460 705		11 460 705		620 000	6 225 994		4 057 163	557 548
A : 40-Produits de gestion	11 243 382	1 733 409	12 976 791						12 976 791
A : 50-Produits de gestion	8 555 382								
A : 60-Produits financiers	2 688 000								
A : 80-Crédits de TVA									
Sous-total recettes	53 854 300	7 417 153	61 271 453		2 774 480	21 379 119	538 200	15 090 263	21 489 391
B : 20-Acquisitions	-14 731 329	-117 926	-14 849 255	-4 520 599	-2 752 203	-4 447 182	-817 003	-2 299 792	-12 476
B : 40-Travaux	-4 836 879	-948 028	-5 784 907	-47 862	-119 464	-1 422 244	-3 101 968	-842 619	-250 750
B : 60-Honoraires techniques	-40 000	-7 840	-47 840	-4 246	-15 642	-13 416	-13 416	-1 118	-2
B : 80-Contentieux	-185 886		-185 886						
B : A10-Commercialisation	-64 000	-12 446	-76 446	-797	-28 704	-23 234		-23 711	
B : A20-Frais financiers	-100 000	-19 600	-119 600						
B : A30-Frais financiers	-1 081 234		-1 081 234		-416 669	-569 364	-95 206		5
B : A50-TVA non récupérable	-2 743 720		-2 743 720						
Sous-total dépenses	-53 854 306	-5 706 702	-59 561 008	-6 843 531	-18 384 412	-15 030 501	-4 558 776	-6 025 889	-8 717 899
Sous-total trésorerie transitoire			-1 710 450	7 967 287	1 387 177	-1 116 000	-1 116 000	-12 690	-8 820 224
Trésorerie brute				1 123 756	-13 098 999	-7 866 381	-13 002 957	-3 951 273	-5



Approuvé à
la délibération du
Conseil Municipal
du 15/01/15
posé en
signature le
27/01/15

VILLE D'ARCUEIL
OPERATION DE RESTRUCTURATION URBAINE DU QUARTIER DE LA VACHE NOIRE
CONCESSION D'AMENAGEMENT
AVENANT N°8 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA VACHE
NOIRE SIGNEE LE 22 AVRIL 1999

Entre

La commune d'Arcueil, représentée par son maire, M. Daniel BREUILLER, agissant en vertu d'une délibération du conseil Municipal en date du 15 janvier 2015 désignée ci après par les termes « la commune » ou « la collectivité », la « collectivité contractante » ou « le concédant »

D'une part

Et

La société d'aménagement (SADEV94), dont le siège social est 31 rue Anatole France 94306 VINCENNES CEDEX, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital 10 099 050 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971, représentée aux présentes par son directeur général, M. Jean-Pierre NOURRISSON, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du Conseil d'Administration de la dite société en date du 29 Avril 2009

Désignée ci après par les termes « SADEV 94 » ou « l'aménageur » ou la « SEM » ou le « concessionnaire »

D'autre part

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit

Par convention de concession de restructuration urbaine délibérée en conseil Municipal le 5 février 1999 et signée le 22 avril 1999, la Commune d'Arcueil a confié à SADEV 94 la mission de définir l'opération d'aménagement du quartier de la Vache Noire qui portait sur les secteurs suivants :

- Secteur Briand-Allende (site THOMSON notamment),
- Secteur Allende-Laplace,
- Secteur de la Vache Noire (cité OPHLM et ZAC)
- Secteur RN20-Marx Dormoy.

Cette concession a fait l'objet d'un avenant n°1 signé le 13 mars 2000 intégrant parmi les missions de SADEV 94, la réalisation de la ZAC des Portes d'Arcueil.

L'avenant n°2, signé le 5 juin 2000 ajoute aux missions de l'aménageur, celle de réaliser la ZAC de la Vache noire.

L'avenant n°3 conclu le 19 mars 2001 stipule que le périmètre de l'opération d'aménagement objet de la concession couvre 14 hectares et comprend les secteurs suivants :

- Secteur Briand-Allende (étendu à THOMSON et FRANCE TELECOM),
- Secteur Laplace,
- Secteur de la Vache Noire,
- Secteur Marx Dormoy.

L'avenant n°4, signé le 18 avril 2002 traite essentiellement des relations à mettre en place entre SADEV 94 et le SAF 94.

L'avenant n°5, signé le 18 mai 2006 modifie la rédaction de l'article 1^{er} « OBJET » de la concession pour qu'il y soit précisé qu'elle porte sur l'opération globale dont le périmètre inclut deux ZAC, celle des Portes d'Arcueil et celle de la Vache noire. Cet avenant a également eu pour objet de proroger de douze ans, la durée du contrat de concession.

L'avenant n°6, signé le 29 mars 2007 ajoute au périmètre de l'opération, le secteur Voltaire et Chaperon vert. Cet avenant modifie également le programme de l'opération pour y intégrer la réalisation de la ZAC Voltaire – Chaperon vert. Par ailleurs, il proroge la durée de la concession de 16 ans, à compter de la date de prise d'effet et fixe la participation du concédant au cout de l'opération à la somme de 2 705 215 € HT.

Enfin, l'avenant n°7, signé le 5 juin 2009 porte la participation de la Commune au cout de l'opération à 8 555 382 € HT en apport en numéraire et 2 688 000 € par apport d'un terrain à l'opération, soit un montant global TTC de 11 243 382 € HT (l'apport du terrain n'étant pas soumis à TVA).

La réalisation de la ZAC des Portes d'Arcueil confiée à SADEV 94 dans le cadre des avenants n°1 et n°3 à la concession étant aujourd'hui achevée et la ZAC ayant été clôturée par une délibération de la Ville d'Arcueil en date du 11 décembre 2008, il est proposé de procéder à sortie dans le cadre de la présente CRU.

Par ailleurs, malgré l'état d'avancement important des secteurs de l'opération d'aménagement en cours objet des ZAC de la Vache Noire du Chaperon vert, une partie des lots et des espaces publics ne sont pas encore livrés.

Ainsi l'îlot Laplace (logements) inclus dans la ZAC de la Vache noire et l'îlot Aristide Briand (Bureaux) devraient-ils être livrés en 2018.

Concernant la ZAC du Chaperon vert, le lot 4B/C devrait être livré fin 2016, le lot 8 dans le courant 2017 et le lot 9 en 2020.

La finalisation des travaux d'aménagement ci-après correspondants aux derniers espaces publics de la ZAC du Chaperon vert est quant à elle prévue en 2017 :

- Aménagement du débouché vers la rue Voltaire
- Aménagement du débouché vers l'avenue Lénine
- Requalification de la rue Voltaire
- Requalification de la rue du Chaperon vert
- Aménagement du débouché de la rue du Chaperon vert vers l'avenue Jean Jaurès.

Il apparait ainsi nécessaire de proroger la durée de la convention publique d'aménagement pour une durée de sept ans afin de finaliser la commercialisation et la construction des programmes restants ainsi que pour achever les travaux d'espaces publics et permettre ensuite la clôture de l'opération globale.

Enfin, dans la mesure où une partie des dépenses de travaux réalisés par SADEV 94 dans le cadre de la sous-opération de la ZAC du Chaperon vert répondent à des demandes de la collectivité contractante (modification de programme, demandes nouvelles etc.) non prévues initialement, il est convenu que la Ville d'Arcueil augmente sa participation d'un montant de 1 250 000 € HT, soit 1 500 000 € TTC, afin de compenser ces dépenses.

D'autre part, une partie des dépenses supplémentaires comptabilisées d'un montant de 806 338 € (montant non soumis à TVA) relève de la responsabilité de SADEV 94 (erreurs d'estimations, de conception ou de réalisation et autres aléas). Il est donc convenu que cette somme vienne en déduction des charges imputées au bilan de l'opération, dites de « rémunération ».

Ceci exposé il a été convenu ce qui suit

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention de concession de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire à Arcueil et son cahier des charges, signés le 22 avril 1999 ainsi que les sept avenants signés respectivement les 13 mars 2000 ; 5 juin 2000 ; 19 mars 2001 ; 18 avril 2002 ; 18 mai 2006, 29 mars 2007 et le 5 juin 2009, à l'effet de :

- sortir la sous opération de la ZAC des Portes d'Arcueil qui est aujourd'hui achevée.
- Modifier la durée de la concession pour permettre l'achèvement des différents programmes et des espaces publics et ainsi la proroger de 7 (sept) ans, à compter de la signature du présent avenant.
- Porter le montant total de la participation de la Ville d'Arcueil à l'opération à 12 493 382 € HT, soit 14 420 236,87 € TTC pour prendre en compte les travaux supplémentaires liés à des demandes nouvelles de sa part ainsi qu'acter la baisse de la rémunération de SADEV 94 pour un montant de 806 338 € (montant non soumis à TVA) dans le cadre du bilan de la sous opération de la ZAC du Chaperon vert.

ARTICLE 2 : CLOTURE DE LA SOUS-OPERATION DE LA ZAC DES PORTES D'ARCUEIL

Vu les articles 19 et 20 du titre II de la convention de CRU,

Vu l'article 23 du titre III de la convention de CRU,

Vu l'article 26 du titre III de la convention de CRU,

Vu la délibération 2008DEL200 du conseil municipal du 11 décembre 2008 qui supprime la Z.A.C. des Portes d'Arcueil

Il est décidé de sortir de la CRU, la sous opération de la ZAC des Portes d'Arcueil.

ARTICLE 3 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 «OBJET ET PERIMETRE DE LA CONCESSION »

L'article 1 du cahier des charges de concession est ainsi modifié :

1.2 *La concession porte sur un périmètre d'environ 30 hectares figurant sur le plan ci-joint en annexe 1 et comprenant les secteurs suivants :*

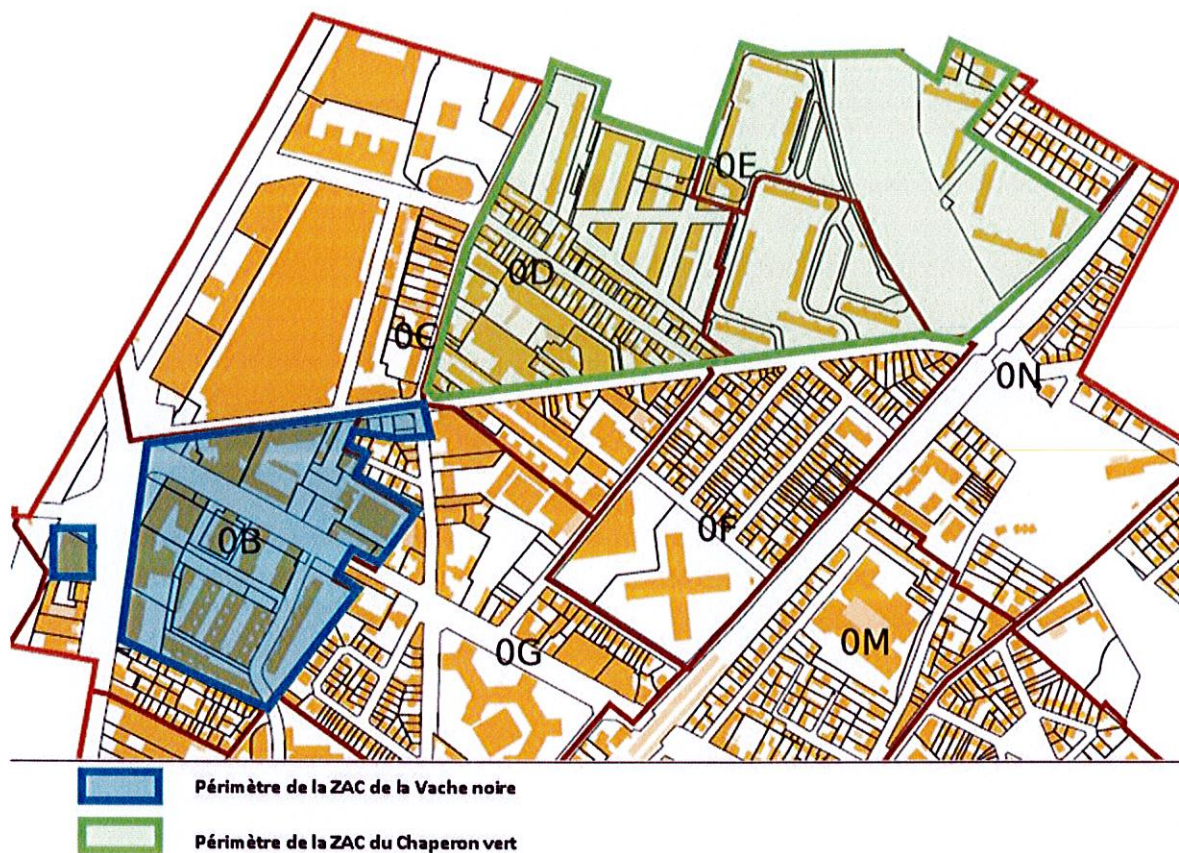
- *Secteur Briand / Allende étendu (site THOMSON et FRANCE TELECOM notamment)*
- *Secteur Laplace,*
- *Secteur de la Vache Noire (cité OPHLM et ZAC),*
- *Secteur Marx Dormoy*
- *Secteur Voltaire*
- *Secteur Chaperon vert.*

1.3 La mission d'aménagement confiée à SADEV94 comprend la mise en œuvre de la ZAC de la Vache noire et de la ZAC du Chaperon vert dont les périmètres, inclus dans le périmètre de l'opération globale concédée, figurent sur le plan joint en annexe 3. Les caractéristiques générales de ces ZAC sont définies dans leurs dossiers de création et de réalisation respectifs et sont cohérentes avec celles de l'opération globale d'aménagement sus décrites.

ARTICLE 4 : MODIFICATION DE L'ANNEXE 3 « PERIMETRE DES ZAC »

L'annexe 3 est remplacée par le plan suivant :

ANNEXE 3 : PERIMETRE DES ZAC DE LA VACHE NOIRE ET DU CHAPERON VERT



**ARTICLE 5 MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 « DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION »
AU CAHIER DES CHARGES**

Le deuxième alinéa de l'article 5 du cahier des charges est ainsi modifié :

« Sa durée est fixée à 23 (vingt-trois) années à compter de sa date de prise d'effet, la concession expirant au terme de cette durée. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement des missions du concessionnaire pour la durée nécessaire à cet achèvement ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus. »

**ARTICLE 6 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 19.Bis « PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE AU
COUT DE L'OPERATION » AU CAHIER DES CHARGES**

Le premier alinéa de l'article 19 bis du cahier des charges est ainsi modifié :

« En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, la participation de la collectivité concédante au coût de l'opération d'aménagement objet de la présente concession est fixée à un montant global de 12 493 382 € HT, soit 14 420 236,87 € TTC.

ARTICLE 7 : MODIFICATION DE L'ANNEXE 4 « BUDGET HT PREVISIONNEL »

Le tableau « Bilan HT Voltaire Chaperon Vert » est remplacé par le tableau suivant

BILAN HT Voltaire Chaperon Vert

RECETTES	
Section budgétaire	Budget en € HT
10-Vente de Charges Foncières	29 794 332,43
20-Cessions Collectivités	6 596 229,00
30-Subventions	10 007 693,00
40-Participations	12 493 382,00
50-Produits de Gestion	2 620 788,27
60-Produits Financiers	-
80-Crédits de TVA	-
70-Moyens de Financement	-
TOTAL RECETTES	61 512 424,70
DEPENSES	
Section budgétaire	Budget en € HT
10-Etudes	246 400,63
20-Acquisitions	17 209 340,44
30-Mise en État des Sols	6 766 950,59
40-Travaux	10 374 789,80
50-Travaux de Construction	23 189 930,27
60-Honoraires Techniques	60 000,00
70-Impôts et Assurances	263 302,00
80-Contentieux	-
90-Gestion Locative	-
A10-Commercialisation	50 200,00
A20-Frais Divers	55 000,00
A30-Frais Financiers	486 234,00
A40-Rémunération Société	2 810 275,97
A50-TVA non Récupérable	-
70-Moyens de Financement	-
A60-Remboursement Financements	-
A780-TVA	-
TOTAL DEPENSES	61 512 423,70
RESULTAT BRUT	0,00

ARTICLE 8 : DIMINUTION DE LA REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

Vu l'article 22 du titre II de la convention de CRU,

Vu l'augmentation des couts de travaux relevant de la maitrise d'ouvrage SADEV 94 (erreurs d'estimations, de conception ou de réalisation et autres aléas) dans le cadre de la sous-opération de la ZAC du Chaperon vert,

Il est acté que SADEV 94 diminuera sa rémunération à hauteur de 806 338 € (somme non soumise à TVA).

ARTICLE 9 :

Les autres dispositions de la convention de concession de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire à Arcueil et de son cahier des charges signés le 22 avril 1999 ainsi que les sept avenants signés respectivement les 13 mars 2000 ; 5 juin 2000 ; 19 mars 2001 ; 18 avril 2002 ; 18 mai 2006, 29 mars 2007 et le 5 juin 2009, qui n'auraient pas été modifiées par le présent avenant restent en vigueur.

Fait à ARCUEIL

Le ...30/01/2015

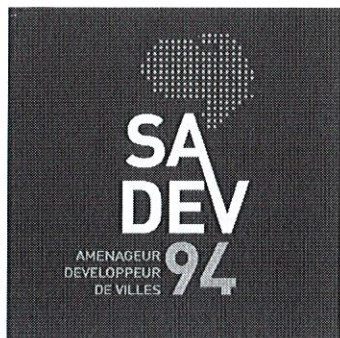
en deux exemplaires originaux



Pour la Commune
Le Maire
M. Daniel BREUILLER

Pour la société
Le Directeur Général
M. Jean-Pierre NOURRISSON

SADEV 94
31, Rue Aristote France
94306 VINCENNES CEDEX
Tél. : 01 43 98 44 40
Fax : 01 43 98 44 69
SIRET 341 211 071 00010 - APE 4110 C



SADEV 94

Recu le

- 2 DEC. 2016

Annexé à
La Délibération du ^{b7}
Conseil Municipal
d'Arcueil du
.....
Déposé en
Préfecture le
29/11/16
.....

VILLE D'ARCUEIL
OPERATION DE RESTRUCTURATION URBAINE DU QUARTIER DE LA VACHE NOIRE
CONCESSION D'AMENAGEMENT
AVENANT N°9 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA VACHE
NOIRE SIGNEE LE 22 AVRIL 1999

Entre

La commune d'Arcueil, représentée par son maire, M. Daniel BREUILLER, agissant en vertu d'une délibération du conseil Municipal en date du 28 janvier 2016 désignée ci-après par les termes « la commune » ou « la collectivité », la « collectivité contractante » ou « le concédant »

D'une part

Et

La société d'aménagement (SADEV94), dont le siège social est 31 rue Anatole France 94306 VINCENNES CEDEX, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital 10 099 050 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971, représentée aux présentes par son directeur général, M. Jean-Pierre NOURRISSON, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du Conseil d'Administration de la dite société en date du 29 Avril 2009

Désignée ci après par les termes « SADEV 94 » ou « l'aménageur » ou la « SEM » ou le « concessionnaire »

D'autre part

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit

Par concession de restructuration urbaine (CRU) approuvée par délibération du conseil municipal de la commune d'ARCUEIL en date du 1^{er} février 1999 et signée le 22 avril 1999, la commune d'ARCUEIL a confié à la SADEV 94 la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée « Quartier de la Vache Noire »,

Cette convention inscrit et régit les relations entre le concédant et le concessionnaire au sein du périmètre de restructuration urbaine. Elle spécifie notamment les missions de l'aménageur, ses droits et obligations, les modalités de travail, les relations financières entre la Ville et SADEV 94.

La CRU comporte plusieurs sous-opérations, faisant chacune l'objet d'une procédure de ZAC distincte, d'une programmation et d'un bilan financier spécifiques et à chacune :

- ZAC de la Vache Noire
- ZAC du Chaperon Vert,
- ZAC des Portes d'Arcueil, désormais clôturée.

1/ La ZAC des Portes d'Arcueil

Le conseil municipal de la commune d'ARCUEIL a par délibération en date du 11 décembre 2008 approuvé la clôture de la ZAC des Portes d'Arcueil, en raison de l'achèvement de l'opération d'aménagement.

2/ La ZAC de la Vache Noire

La ZAC a été créée en juin 1987. Transférée de la SEMASEP à SADEV 94, elle a été intégrée à la CRU par l'avenant n°2 à la concession d'aménagement approuvé par délibération du conseil municipal de la commune d'ARCUEIL en date du 4 mai 2000.

3/ La ZAC du Chaperon Vert

La ZAC du Chaperon Vert a été créée en novembre 2006. La concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC est attribuée en novembre 2007 à SADEV 94 qui, lors de la remise de son offre, a proposé de l'intégrer par avenant n°6 à la CRU dont le périmètre est élargi et la durée de la convention portée à 16 années.

La convention ANRU a été signée le 28 novembre 2008.

Un avenant n°7 à la CRU a été approuvé au Conseil du 30 avril 2009. Celui-ci, suite à la signature de la convention ANRU qui stabilisait les subventions ANRU et affinait des dépenses, validait une participation de la Ville à l'opération de 8 555 382 euros HT hors l'apport du foncier de l'école Joliot-Curie chiffré à 2 688 000 € pour un bilan prévisionnel de 60,262 M d'euros HT.

Le projet de renouvellement urbain mis en œuvre par l'aménageur au travers de la CRU s'achèvera en 2020 ainsi qu'il l'a été confirmé lors du Comité Politique Partenarial ANRU en novembre 2014.

Par un avenant n° 8 en date du 15 janvier 2015 il a été convenu entre les parties :

- De supprimer expressément de la CRU l'opération des Portes d'Arcueil,
- De prolonger le délai de la CRU de 7 ans
- D'acter une augmentation de la participation Ville de 1 500 000 € TTC portant ainsi la participation de la ville à 12 493 382 HT
- D'acter la baisse de la rémunération de l'aménageur de 806 338 € HT pour l'opération Chaperon Vert.

La liste du programme des équipements publics (PEP) que doit réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage Sadev 94 comprend notamment un équipement socio-culturel, situé au rez-de-chaussée du lot 8 place Marcel Cachin.

La commune d'Arcueil a décidé de supprimer cet équipement de quartier, lié directement à l'opération d'aménagement concédée, et d'y substituer la réalisation d'un centre municipal de santé (CMS). Contrairement à l'équipement public socio-culturel qui compte tenu de ses caractéristiques constituait un équipement de l'opération d'aménagement concédée, le centre municipal de santé constitue un équipement primaire excédant les besoins du seul quartier, et ne peut donc être réalisé et financé par Sadev 94, ainsi que le prévoit l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme.

Cette suppression du programme des équipements publics entraîne donc la suppression de la dépense afférente dans le bilan de la ZAC (-3 100 000 €). Compte-tenu du fait que cet équipement a été financé par la participation de la Ville d'Arcueil, il a été initialement convenu entre Sadev 94 et la Ville, que cette dernière soit remboursée du montant des travaux de construction de l'équipement.

Il a toutefois été constaté que ce remboursement dégraderait fortement le bilan de la ZAC compte-tenu des prévisions de recettes de charges foncières attendues revues à la baisse et de l'augmentation globale des dépenses de l'opération. Il a ainsi été convenu que la Ville renonce à percevoir l'intégralité de ce remboursement. Sur la base du résultat négatif que générerait le remboursement intégral du CSC (-1 761 803 € HT), il est acté qu'il serait reversé à la Ville d'Arcueil, le delta entre le coût de l'équipement (pour rappel 3 100 000 € HT) et le résultat négatif prévisionnel soit le montant de 1 338 196,36 € HT. Il est proposé que ce montant soit transféré à la Ville sous forme d'un trop perçu de participation faisant ainsi baisser la participation de la Ville d'Arcueil.

Il est donc pour ces raisons nécessaire de modifier la concession d'aménagement afin : d'extraire du programme des équipements public le centre socio-culturel ; d'indiquer que le nouvel équipement sera réalisé par la commune d'Arcueil ; de modifier le bilan prévisionnel de la ZAC et d'acter la baisse de la participation de la Ville d'Arcueil.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Article 1 – Objet de l’opération

- 1.1** La commune d’ARCUEIL décide de substituer à l’équipement socio-culturel (CSC) prévu place Marcel Cachin, un centre municipal de santé (CMS) qui, compte tenu de sa vocation collective excédant les besoins de la ZAC, sera réalisé par la Commune.
- 1.2** L’Annexe 2 de la concession d’aménagement (Programme prévisionnel des équipements publics) est remplacée par l’Annexe n° 1 du présent avenant n° 9, dénommée « Annexe 2 - Programme prévisionnel des équipements publics », ainsi qu’il l’est stipulé à l’article 3 ci-après.
- 1.3** L’Annexe 4 de la concession d’aménagement (Budget HT prévisionnel) est remplacée par l’Annexe n° 2 du présent avenant n° 9, dénommée « Annexe 4 - Budget HT prévisionnel », ainsi qu’il l’est stipulé à l’article 3 ci-après.
- 1.4** Le montant de la participation de la Ville d’Arcueil à l’opération est réduite à 11 155 185,64 € HT.

Article 2 – Bilan financier prévisionnel

Le nouveau bilan prévisionnel joint en annexe est approuvé

Article 3 - Annexes

- 3.1** L’Annexe 2 de la concession d’aménagement (Programme prévisionnel des équipements publics) est remplacée par l’Annexe n° 1 du présent avenant n° 9, dénommée « Annexe 2 - Programme prévisionnel des équipements publics »
- 3.1** L’Annexe 4 de la concession d’aménagement (Budget HT prévisionnel) est remplacée par l’Annexe n° 2 du présent avenant n° 9, dénommée « Annexe 4 - Budget HT prévisionnel »

Article 4 – Participation de la collectivité au cout de l’opération

4.1 Le premier alinéa de l’article 19 bis est ainsi modifié :

« En application de l’article L.300-5 du Code de l’urbanisme, la participation de la collectivité concédante au coût de l’opération d’aménagement objet de la présente concession est fixée à un montant global de 11 155 185,64 € HT, dont 8 467 185,64 € HT de participation soit 10 160 622,77 TTC auxquels sont ajoutés les 2 688 000 € HT (pas de TVA) de la valorisation du foncier de l’ancienne école Joliot-Curie soit un montant total de 12 848 622, 77 euros TTC. »

Article 5 – Autres dispositions

Les autres clauses de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement du Quartier de la Vache Noire et ses avenants n° 1 à 8 non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

Article 6 – Entrée en vigueur

Le présent avenant à la concession d'aménagement est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La commune d'ARCUEIL le notifiera à Sadev 94 en lui faisant connaître la date à laquelle à laquelle la délibération approuvant le projet de convention et autorisant Monsieur le Maire à le signer aura été reçue par le Préfet de Département du VAL-DE-MARNE rendant cette délibération exécutoire. Il prendra effet à compter de la date de la réception par Sadev 94 de cette notification.

ANNEXE 1 : MODIFICATION DE L'ANNEXE 2 « PROGRAMME PREVISIONNEL DES EQUIPEMENTS PUBLICS »

Le tableau « Programme prévisionnel des équipements publics » est remplacé par le tableau suivant.

Nature des ouvrages	Maîtrise d'Ouvrage	Propriétaire	Gestionnaire	Financement	Coût estimatif Hors foncier (K€ / HT)
Voie nouvelle Chaperon vert est-ouest principale « Joliot Curie » (rue Villa Mélanie)	SADEV 94	COMMUNE / CAVB	COMMUNE / CAVB	SADEV 94 / CAVB	1300
Voie nouvelle Chaperon vert est-ouest secondaire (rue Alice Millat)	SADEV 94	COMMUNE / CAVB	COMMUNE / CAVB	SADEV 94 / CAVB	580
Voie nouvelle Plateau Mazagran	SADEV 94	COMMUNE / CAVB	COMMUNE / CAVB	SADEV 94 / CAVB	262
Reprise 1 ^{ère} , 3 ^{ème} , 4 ^{ème} , 5 ^{ème} avenues et extension	SADEV 94	COMMUNE / CAVB	COMMUNE / CAVB	SADEV 94 / CAVB	708
Reprise de la voirie existante Voltaire	SADEV 94	COMMUNE / CAVB	COMMUNE / CAVB	SADEV 94 / CAVB	250
Allées paysagées	SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	SADEV 94	320
Plaine de jeux	SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	SADEV 94	400
Parvis et square des équipements du chaperon vert	SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	SADEV 94	250
Construction de l'école Voltaire	SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	SADEV 94	10 730

ANNEXE 2 : MODIFICATION DE L'ANNEXE 4 « BUDGET HT PREVISIONNEL »

Le tableau « Budget HT prévisionnel » est remplacé par le tableau suivant

RECETTES	
Libellé	Budget
10 - Ventes de charges foncières	29 428 271,93
20 - Cessions collectivités	6 596 229,00
30 - Subventions	10 713 439,62
40 - Participations	11 248 558,64
50 - Produits de gestion	3 035 145,98
60 - Produits financiers	42,00
TOTAL RECETTES	61 021 687
DEPENSES	
Libellé	Budget
10- Etudes	388 100,63
20- Acquisitions	18 035 668,67
30- Mise en état des sols	7 696 035,50
40- Travaux	10 855 146,35
50- Travaux de construction	20 099 805,78
60- Honoraires techniques	85 000,00
70- Impôts et assurances	321 886,00
80 - Contentieux	-
90- Gestion locative	6 500,00
A10-Commercialisation	60 200,00
A20- Frais divers	32 000,00
A30- Frais financiers	587 907,25
A40- Rémunération société	2 853 437,00
A50 -TVA non récupérable	-
TOTAL DEPENSES	61 021 687,18
RESULTAT	- 0

Fait à ARCUEIL

Le 10/11/2016

en deux exemplaires originaux



Pour la Commune
Le Maire
M. Daniel BREUILLER

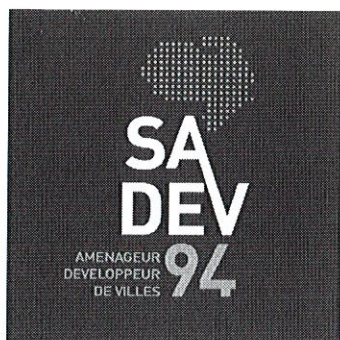


Pour le Maire et par délégation
Max STAAT
Adjoint au Maire

Pour la société
Le Directeur Général
M. Jean-Pierre MOURRISSON



SADEV 94
31, Rue Anatole France
94306 VINCENNES CEDEX
Tel : 01 43 98 44 40
Fax : 01 43 98 44 69
SIRET 941 214 971 99910 - APE 4110 C



Annexé à
la Délibération du 21
Conseil Municipal
d'Arcueil du
21.02.2017
Déposé en
Préfecture le
13/02/17

VILLE D'ARCUEIL
OPERATION DE RESTRUCTURATION URBAINE DU QUARTIER DE LA VACHE NOIRE
CONCESSION D'AMENAGEMENT
AVENANT N°10 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA VACHE
NOIRE SIGNEE LE 22 AVRIL 1999

Entre

La commune d'Arcueil, représentée par son maire, M. Christian METAIRIE, agissant en vertu d'une délibération du conseil Municipal en date du 10 décembre 2016 désignée ci-après par les termes « la commune » ou « la collectivité », la « collectivité contractante » ou « le concédant »

D'une part

Et

La société d'aménagement (SADEV94), dont le siège social est 31 rue Anatole France 94306 VINCENNES CEDEX, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital 10 099 050 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971, représentée aux présentes par son directeur général, M. Jean-Pierre NOURRISSON, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du Conseil d'Administration de la dite société en date du 29 Avril 2009

Désignée ci après par les termes « SADEV 94 » ou « l'aménageur » ou la « SEM » ou le « concessionnaire »

D'autre part

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit

Par concession de restructuration urbaine (CRU) approuvée par délibération du conseil municipal de la commune d'ARCUEIL en date du 1^{er} février 1999 et signée le 22 avril 1999, la commune d'ARCUEIL a confié à la SADEV 94 la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée « Quartier de la Vache Noire »,

Cette convention inscrit et régit les relations entre le concédant et le concessionnaire au sein du périmètre de restructuration urbaine. Elle spécifie notamment les missions de l'aménageur, ses droits et obligations, les modalités de travail, les relations financières entre la Ville et SADEV 94.

La CRU comporte plusieurs sous-opérations, faisant chacune l'objet d'une procédure de ZAC distincte, d'une programmation et d'un bilan financier spécifiques et à chacune :

- ZAC de la Vache Noire
- ZAC du Chaperon Vert,
- ZAC des Portes d'Arcueil, désormais clôturée.

1/ La ZAC des Portes d'Arcueil

Le conseil municipal de la commune d'ARCUEIL a par délibération en date du 11 décembre 2008 approuvé la clôture de la ZAC des Portes d'Arcueil, en raison de l'achèvement de l'opération d'aménagement.

2/ La ZAC de la Vache Noire

La ZAC a été créée en juin 1987. Transférée de la SEMASEP à SADEV 94, elle a été intégrée à la CRU par l'avenant n°2 à la concession d'aménagement approuvé par délibération du conseil municipal de la commune d'ARCUEIL en date du 4 mai 2000.

3/ La ZAC du Chaperon Vert

La ZAC du Chaperon Vert a été créée en novembre 2006. La concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC est attribuée en novembre 2007 à SADEV 94 qui, lors de la remise de son offre, a proposé de l'intégrer par avenant n°6 à la CRU dont le périmètre est élargi.

Par un avenant n°5 en date du 18 mai 2006, les conditions de versement d'un éventuel résultat bénéficiaire à la Commune dans tous les cas d'expiration de la présente concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, ou en cas de suppression d'une sous-opération ont été modifiées. Il y'est ainsi acté qu'en cas de résultat bénéficiaire, le concessionnaire reversera 80% de son montant à la Commune.

Depuis, le résultat prévisionnel de la sous-opération de la ZAC de la Vache noire initialement estimé à 7 136 392 € HT a sensiblement augmenté. Il est ainsi aujourd'hui de 11 582 814 € au CRACL 2015 soit une augmentation de 4 446 422 € HT.

Cette hausse est notamment liée à l'augmentation des surfaces de logements et de bureaux commercialisés, supérieures aux estimations initiales.

Compte-tenu de cette amélioration, et d'un commun accord, il est décidé entre SADEV 94 et la Commune qu'en cas de résultat bénéficiaire de la sous-opération de la ZAC de la Vache noire, le concessionnaire reversa 83% de son montant à la Commune. Il est donc nécessaire de modifier la concession d'aménagement afin d'acter cette modification de la part de reversement d'un éventuel résultat bénéficiaire à la Commune.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 – Objet de l’opération

1.1 Le paragraphe 26-1 « Arrêté des comptes de l’opération d’aménagement » est ainsi modifié :

« Arrêté des comptes de l’opération d’aménagement ou de la sous-opération

Dans tous les cas d’expiration de la présente concession d’aménagement pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme ou en cas de suppression d’une sous-opération et compte-tenu des dispositions de l’article 23 précisant que si de résultat bénéficiaire, le concessionnaire reversera 83% de son montant à la Commune, il devra être établi un arrêté des comptes de l’opération ou de la sous-opération à la date d’expiration du contrat ou de la suppression de la ZAC, d’où il résultera un solde d’exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des avances consenties par le concédant »

1.2 Le paragraphe 26-1-3 « Règlement final » est ainsi modifié :

« Si le solde d’exploitation est positif, le concessionnaire doit verser 83% de son montant au concédant.

Si le solde des financements repris par le concédant est positif, le concessionnaire devra au concédant le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par le concédant. »

1.3 L’annexe n°4 de la concession d’aménagement (Budget HT prévisionnel) est remplacée par l’Annexe n° 1 du présent avenant n° 10, dénommée « Annexe 4 - Budget HT prévisionnel », ainsi qu’il l’est stipulé à l’article 2 ci-après.

Article 2 – Bilan financier prévisionnel

Le nouveau bilan prévisionnel joint en annexe est approuvé

Article 3 – Autres dispositions

Les autres clauses de la concession d’aménagement pour la réalisation de l’opération d’aménagement du Quartier de la Vache Noire et ses avenants n° 1 à 9 non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

Article 5 – Entrée en vigueur

Le présent avenant à la concession d’aménagement est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

ANNEXE 1 : MODIFICATION DE L'ANNEXE 4 « BUDGET HT PREVISIONNEL »

Le tableau « Budget HT prévisionnel » de la ZAC de la Vache noire est remplacé par le tableau suivant

ZAC de la Vache Noire

PRODUITS			
Libellé	Budget	Engagé	Facturé
10 - Ventes de charges foncières	56 299 979,75	45 022 328,36	45 022 328,36
30 - Subventions	584 994,65	584 994,65	584 994,65
40 - Participations	445 950,00	445 950,00	445 950,00
50 - Produits de gestion	1 086 606,30	1 086 248,60	1 086 233,18
60 - Produits financiers	640,94	640,94	640,94
TOTAL RECETTES	58 418 171,64	47 140 162,55	47 140 147,13

CHARGES			
Libellé	Budget	Engagé	Facturé
10 - Etudes	398 186,04	336 045,69	333 575,68
20 - Acquisitions	17 649 896,14	17 720 169,02	17 478 596,08
30 - Mise en état des sols	11 555 502,07	9 584 989,04	9 292 140,97
40 - Travaux	8 486 433,45	7 768 884,68	7 519 020,24
50 - Travaux de construction	1 313 143,56	1 313 143,56	1 300 137,45
60 - Honoraires techniques	430 000,00	413 193,85	391 818,85
70 - Impôts et assurances	686 807,56	648 074,70	652 703,70
80 - Contentieux	30 000,00	11 143,34	11 143,34
90 - Gestion locative	534 877,06	288 060,12	272 769,59
A10 - Commercialisation	351 207,92	330 517,92	327 421,42
A20 - Frais divers	449 402,03	442 991,17	442 645,99
A30 - Frais financiers	465 632,46	465 632,46	464 632,46
A40 - Rémunération société	4 302 556,78	3 913 132,53	3 913 132,53
A50 - TVA non récupérable	181 632,80	181 632,80	181 632,80
TOTAL RECETTES	46 835 277,87	43 417 610,88	42 581 371,10

Fait à ARCUEIL

Le 2 février 2017

en deux exemplaires originaux

Pour la Commune
Le Maire
M. Christian METAIRIE



Pour le Maire et par délégation
Max STAAT
Adjoint au Maire

Pour la société
Le Directeur Général
M. Jean-Pierre NOURRISSON

A stylized handwritten signature in red ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.



CONVENTION DE DETERMINATION DES CONDITIONS FINANCIERES ET PATRIMONIALES DU TRANSFERT DE LA ZAC DU CHAPERON VERT

-
ARCUEIL (94)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, collectivité locale créée par le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial T12 dont le siège est à Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne, 2 avenue Youri Gagarine), représentée par son président Monsieur Michel LEPRETRE, habilité à cet effet par délibération du Conseil territorial en date du 21 décembre 2019 dont ampliation est annexée aux présentes,

Ci-après dénommé « l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre » ou « l'EPT »

d'une part

ET

La Commune d'Arcueil, dûment habilitée à cet effet, par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2019;

Ci-après dénommée « la COMMUNE »,

d'autre part,

Ensemble dénommées « les Parties »

Table des matières

PREAMBULE.....	3
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION.....	3
ARTICLE 2 : CONSEQUENCES PATRIMONIALES	4
2-1 Modalités d’acquisitions de l’opération d’aménagement	4
2-2 Biens propriétés de la commune.....	4
ARTICLE 3 : CONSEQUENCES FINANCIERES.....	4
3.1 Participations.....	4
3.2 Subventions	5
3.3 Fonds de concours de l’aménageur	6
3.4 Garanties d’emprunt	6
3.5 Avances de trésorerie.....	6
3-6 Résultats d’opérations.....	6
ARTICLE 4 : CONSÉQUENCES ACCESSOIRES	7
4-1 Conséquences sur les délibérations et sur les actes	7
4-2 Conséquences sur les contentieux en cours	7
ARTICLE 5 - SUIVI DE LA CONVENTION.....	8
ARTICLE 6 : AVENANT	8
ARTICLE 7 : COMPÉTENCE CONTENTIEUSE	8
ARTICLE 8 : ÉLECTION DE DOMICILE.....	8
ARTICLE 9 : PRISE D’EFFET ET DUREE	9
LISTE DES ANNEXES	10

PREAMBULE

Aux termes de l'article L. 5219-5 IV du Code général des collectivités territoriales, *«l'Etablissement Public Territorial exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences prévues au II de l'article L. 5219-1 du présent code, soumises à la définition d'un intérêt métropolitain mais non reconnues comme telles »*.

Au nombre de ces compétences figurent la définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

Par délibération du Conseil métropolitain n°CM2017/12/08/04 du 8 décembre 2017, la Métropole du Grand Paris a défini l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement du territoire. Les opérations d'aménagement qui n'ont pas été déclarées d'intérêt métropolitain relèvent donc de la compétence de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre depuis le 1^{er} janvier 2018.

Par délibération n°2018-02-13_903 du Conseil Territorial du 13 février 2018, précisée par délibération n°2018-12-18_1263 du 18 décembre 2018, l'EPT a ainsi constaté le transfert de la ZAC du Chaperon Vert, opération d'aménagement concédée auprès de la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV'94). Cette ZAC a été intégrée à la Concession de Restructuration Urbaine du quartier de la Vache Noire par avenant n°6 approuvé par délibération du Conseil Municipal d'Arcueil du 4 mai 2000.

L'EPT se substitue, dès lors, de plein droit à la commune dans l'ensemble de ses droits et obligations, dans toutes ses délibérations et tous ses actes relatifs à cette opération tels que les contrats en cours conformément aux dispositions prévues à l'article L 5211-5 du Code général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Conformément aux dispositions des articles L.5211-5 et L.5219-5 du CGCT, les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers sont décidées par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requise, au plus tard deux ans après la définition de l'intérêt métropolitain.

Dans ce cadre, les parties ont convenu d'acter le transfert de l'opération au bénéfice de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et de préciser les conséquences juridiques et financières liées au changement de personne publique concédante.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

L'objet de la présente convention est de déterminer les conséquences du transfert de la compétence aménagement de la ville vers l'EPT en matière de :

- Maitrise et de cession foncière de biens immobiliers détenus par la ville ;
- Gestion de flux financiers de l'opération d'aménagement (participation et subventions aux équipements publics, fonds de concours, garanties d'emprunts, avances de trésorerie, boni /déficit...)

Il vise également à préciser les conséquences sur les actes administratifs pris antérieurement au transfert (délibérations, contentieux, traités de concession...) et nécessaires à l'exercice de la compétence transférée.

ARTICLE 2 : CONSEQUENCES PATRIMONIALES

2-1 Modalités d'acquisitions de l'opération d'aménagement

En application de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire peut être chargé par le Concédant d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris le cas échéant, par voie d'expropriation ou de préemption.

La Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV'94) a été chargée par la ville d'Arcueil d'acquérir les biens nécessaires à la ZAC du Chaperon Vert. Cette disposition est prévue par l'article 2.7 du traité de concession modifié par avenants successifs.

2-2 Biens propriétés de la commune

Les biens immobiliers appartenant à la COMMUNE compris initialement dans le périmètre de la ZAC et nécessaires à l'opération d'aménagement ont d'ores et déjà été acquis par la SADEV'94.

Il n'existe, par conséquent, aucun transfert à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre de biens immeubles nécessaires et/ou utilisés pour les besoins de la ZAC. Les dispositions de l'article L5211-5 III du CGCT ne trouvent pas à s'appliquer.

ARTICLE 3 : CONSEQUENCES FINANCIERES

Par délibération du Conseil Territorial du 13 février 2018, un principe commun de neutralité financière a été adopté.

Il est convenu que la COMMUNE continue de porter intégralement les risques et les conséquences financières de l'opération visée, en ayant pris l'initiative de la concession avant le transfert de la compétence aménagement.

Toute dépense ou recette qui serait supportée par l'EPT, sera refacturée ou restituée à la commune.

3.1 Participations

En application de l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme, le concédant peut accorder une participation financière sous forme d'apport financier ou d'apport en terrains. Cette disposition est prévue par l'article 19-5 du traité de concession.

La participation financière de la COMMUNE en apport de terrain correspondant à la valorisation du foncier de l'ancienne école Joliot Curie, pour un montant de 2 688 0000 € HT a été réalisée.

La participation financière de la COMMUNE en apport financier pour un montant de 8 467 185,64 € HT, soit 10 160 622,77 € TTC a été également versée.

Un montant total de participation financière de 11 155 185,64 € HT, soit 12 848 623 € TTC a,

dès lors, été versé à l'opération d'aménagement.

Aucun transfert de charge n'est à constater.

Toute nouvelle demande de participations financières destinées au financement des équipements publics communaux de l'opération sera conclue dans le cadre d'une convention tripartite subventionnement qui permettra à la COMMUNE de verser directement une participation financière à l'AMENAGEUR avec l'accord de l'EPT.

Toute nouvelle demande de participations financières destinée à l'équilibre de l'opération sera versée par l'EPT, à charge pour la COMMUNE de lui rembourser cette participation.

3.2 Subventions

En application de l'article L. 300-5 III du Code de l'urbanisme, l'opération d'aménagement peut bénéficier, avec l'accord préalable du concédant, de subventions versées par l'Etat, des collectivités territoriales et leurs groupements ou des établissements publics. Cette disposition est prévue par l'article 19.4 du traité de concession modifié par avenants successifs.

Dans le cadre de la convention financière avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) signée le 28 novembre 2008 et modifiée par deux avenants successifs respectivement le 15 décembre 2010 (avenant n°1) et le 15 janvier 2014 (avenant n°2), un montant global de 4 066 737, 62 € a été provisionné.

Il reste un solde de 1 428 539 € à verser par l'ANRU. Le paiement du solde a été prorogé par l'ANRU jusqu'au 31/12/2000

Ces fonds sont versés directement à l'aménageur.

Dans le cadre du partenariat avec le Conseil départemental du Val-de-Marne, signée en et modifiée, un montant global de 780 196 est prévu pour l'opération d'aménagement

Il reste un solde de 390 098 € à verser.

Ces fonds sont versés directement à l'aménageur.

Dans le cadre de la convention relative à la réalisation du Nouveau Quartier Urbain (NQU) signée le 22 avril 2013 entre la région Ile-de-France et l'ex-Communauté d'agglomération du Val-de-Bièvre, intégré à l'EPT, un montant de 3 399 300 € a été provisionné.

Le solde de 62 260 € a été perçu sur octobre 2019.

Ces fonds sont versés directement à l'aménageur.

Dans le cadre de la convention relative à l'aménagement des équipements de voirie du quartier Chaperon vert signée le 18 décembre 2007, modifiée par avenant le 11 juin 2014 avec l'Ex-Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre, intégrée à l'EPT, un montant de 2 374 252 € a été provisionné.

Ces fonds ont été versés directement à l'aménageur.

Aucun transfert de charge n'est, dès lors, à constater.

Toute nouvelle demande de subvention destinée au financement des équipements publics sera conclue selon les dispositions du traité de concession.

3.3 Fonds de concours de l'aménageur

Un fonds de concours peut être versé par le concessionnaire lorsque les besoins en matière d'équipements publics ne sont pas satisfaits dans le cadre de l'opération. Cette disposition n'est pas prévue dans le traité de concession.

Aucun transfert de charge n'est, dès lors, à constater.

3.4 Garanties d'emprunt

En application de l'article L. 2252-1 du CGCT, le concédant peut accorder à une personne de droit privé une garantie d'emprunt ou son cautionnement. Cette disposition est prévue par l'article 21 du traité de concession modifié par avenants successifs.

La commune ne s'est pas engagée à garantir les emprunts souscrits par la SADEV 94 et les dispositions de l'article 21 du traité de concession modifié par ses avenants ne trouvent pas à s'appliquer.

Aucun transfert de charge n'est, dès lors, à constater.

Toute nouvelle demande de garantie d'emprunt sera contractée par l'EPT dans le respect des conditions et limites résultant de l'article L. 2252-1 du CGCT.

3.5 Avances de trésorerie

En application de l'article L. 1523-2 4° du CGCT, le concédant peut accorder des avances de trésorerie. Cette disposition est prévue par l'article 19 bis du traité de concession modifié par l'avenant n°6 signé le 5 juin 2009.

La COMMUNE n'a pas été sollicitée pour mobiliser cette avance de trésorerie au bénéfice de l'AMENAGEUR.

Aucun transfert de charge n'est, dès lors, à constater.

Toute nouvelle demande d'avance de trésorerie sera contractée par l'EPT dans le respect des conditions et limites résultant de l'article L. 1523-2 4° du CGCT.

3-6 Résultats d'opérations

L'opération de la ZAC du Chaperon Vert n'est pas clôturée. Il est convenu que les dispositions suivantes s'appliqueront à terminaison de la ZAC :

- En cas d'excédent, il est convenu que les sommes seront perçues par l'EPT et seront reversées à LA COMMUNE par une atténuation du FCCT ou par toutes autres formules.
- En cas de déficit, il est convenu que l'EPT apportera une participation financière qui lui sera intégralement remboursée par la ville par une augmentation du FCCT ou par toutes autres formules.

L'article 19.ter de l'avenant 6 précise néanmoins sur l'opération de restructuration urbaine les éléments suivants : « *La ville se réserve la faculté de ne pas percevoir les bonis financiers constatés sur une ou des ZAC sous opérations de la CRU « Vache noire » pour pouvoir réaffecter directement cet argent dans la participation financière de la ville nécessaire à l'équilibre financier d'une autre ZAC sous-opération de la CRU « Vache Noire ».*

Les situations financières de l'opération avant le transfert de compétence, au 31 décembre 2017 (annexées au CRACL 2017) et après le transfert de compétence, au 31 décembre 2018 (annexées au CRACL 2018) comparées au bilan prévisionnel à terminaison figurent en annexe 1.

ARTICLE 4 : CONSÉQUENCES ACCESSOIRES

4-1 Conséquences sur les délibérations et sur les actes

Conformément aux dispositions de l'article L.5211-5 III du CGCT, l'EPT est substitué de plein droit au 1^{er} janvier 2018 à la commune dans toutes les délibérations et actes relatifs à la ZAC du Chaperon Vert. Les principales délibérations et les principaux actes sont reportés en annexes 2 et 3.

Il est convenu que la commune communiquera à l'EPT, copie de l'ensemble des délibérations et actes éventuellement manquants dans un délai de 6 mois à compter de la signature de la dernière des parties.

Il est constant que les contrats transférés à l'EPT sont exécutés dans les conditions antérieures jusqu'à leur échéance, sauf accord contraire des parties.

S'agissant du contrat de concession d'aménagement et de ses avenants, il est précisé que le transfert de la ZAC du Chaperon Vert entraînera la nécessité de modifier dans un avenant qui sera conclu entre l'EPT, la COMMUNE et l'AMENAGEUR un certain nombre de dispositions afin de tenir compte des conséquences du transfert de la compétence.

Il en est notamment :

- de la remise des équipements publics de la ZAC dont la gestion relève exclusivement de la compétence de la COMMUNE ;
- de la remise des équipements publics de la ZAC dont la gestion relève exclusivement de la compétence de l'EPT ;
- de la faculté de rachat des biens destinés à être cédés aux tiers et qui n'ont pas été vendus en fin de concession ;

La substitution de l'EPT aux contrats conclus par la COMMUNE n'entraîne aucun droit à résiliation ou à indemnisation pour les cocontractants.

La COMMUNE informe les cocontractants de cette substitution.

4-2 Conséquences sur les contentieux en cours

Aucun contentieux n'est constaté à la date du transfert de compétence.

ARTICLE 5 : SUIVI DE LA CONVENTION

En vue de faciliter l'application de la présente convention, un comité suivi annuel entre l'EPT et la COMMUNE sera organisé à l'initiative de l'EPT. Il associera le concessionnaire et se déroulera en amont de l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRACL) de l'opération d'aménagement concernée.

Ce comité permettra de formaliser la coordination administrative, juridique et financière prévue dans le cadre de la délibération du Conseil territorial du 13 février 2018 en permettant notamment de :

- Partager une vision commune entre la COMMUNE et l'EPT des actions entreprises par l'aménageur dans la perspective des délibérations à venir sur les CRACL par chacun des organes délibérants ;
- Faciliter le rapprochement des différents services COMMUNE/EPT concernés par l'opération d'aménagement (services techniques...).
- Déterminer la nature et le montant des flux financiers (participations...) nécessaires à la préparation du budget de l'année n+1 et par conséquent de la CLECT ;
- Planifier et préparer les actes nécessaires à l'opération d'aménagement devant être délibérés par le Conseil territorial ;

Des comités techniques seront organisés, en complément, en fonction des besoins tout au long de l'année.

ARTICLE 6 : AVENANT

La présente convention ne peut être modifiée que par avenant signé par la COMMUNE et l'EPT. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent.

ARTICLE 7 : COMPÉTENCE CONTENTIEUSE

Les parties s'efforcent de régler à l'amiable tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention.

A défaut de règlement amiable, tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif de Melun.

ARTICLE 8 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Situation financière comparée au bilan prévisionnel à terminaison
annexée au CRACL 2017 et au CRACL 2018

Annexe 2 : Liste des délibérations

Annexe 3 : Liste des actes

ANNEXE 1 :

Situation financière au 31 décembre 2017 comparée au bilan prévisionnel à terminaison annexée au
CRACL 2017

Situation financière au 31 décembre 2018 comparée au bilan prévisionnel à terminaison annexée au
CRACL 2018

BILAN SYNTHETIQUE HT

PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Charges Foncières	643 001,00	643 001,00	643 001,00	0,00
10-Vente de Charges Foncières	28 785 270,93	28 721 230,47	28 721 230,47	9 085 959,54
20-Cessions Collectivités	6 596 229,00	0,00	0,00	0,00
30-Subventions	10 713 439,62	8 332 910,30	8 332 910,30	643 000,00
40-Participations	11 248 558,64	11 960 900,49	11 960 900,49	-446 065,45
50-Produits de Gestion	3 035 145,98	3 020 927,13	3 020 927,13	200,35
60-Produits Financiers	46,46	46,46	46,46	0,48
80-Crédits de TVA	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget principal produits	61 021 691,63	52 679 015,85	52 679 015,85	9 283 094,92
40-Participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget intercalaire produits	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	61 021 691,63	52 679 015,85	52 679 015,85	9 283 094,92

CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Etudes	388 100,63	351 850,63	321 520,63	6 300,00
20-Acquisitions	17 944 617,23	17 936 125,41	17 895 587,83	7 064,78
30-Mise en État des Sols	7 318 820,37	7 288 820,05	7 212 770,63	991 885,30
40-Travaux	11 334 070,85	11 027 753,51	10 491 398,69	1 524 784,55
50-Travaux de Construction	20 099 805,78	13 496 126,27	13 421 017,74	0,00
60-Honoraires Techniques	85 000,00	79 830,00	73 815,00	4 250,00
70-Impôts et Assurances	352 038,03	322 356,16	321 485,47	7 828,05
80-Contentieux	190,94	190,94	190,94	0,00
90-Gestion Locative	6 607,24	12 049,53	4 051,42	16,80
A10-Commercialisation	60 200,00	57 468,19	52 298,49	1 915,20
A20-Frais Divers	32 000,00	15 125,74	15 400,38	43,46
A30-Frais Financiers	587 907,25	438 651,27	432 522,88	53 102,05
A40-Rémunération Société	2 812 333,00	2 641 492,36	2 641 492,36	67 770,36
A50-TVA non Récupérable	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget principal charges	61 021 691,32	53 667 840,06	52 883 552,46	2 664 960,55
TOTAL CHARGES	61 021 691,32	53 667 840,06	52 883 552,46	2 664 960,55

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 289-ZAC VOLTAIRE CHAPERON VERT-01-Aménagement - établi le 26/06/2018 à 12:50

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2017	2018	2019	2020
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé						
10-Charges Foncières	643 001	643 001		643 001	643 001			
10-Vente de Charges Foncières	28 785 270	28 785 270	4 630 863	33 416 133	28 796 305	4 722 980		-103 152
20-Cessions Collectivités	6 596 229	6 596 229	1 292 861	7 889 090		7 889 090		
30-Subventions	10 713 440	10 713 440		10 713 440	7 349 250	983 661	1 765 337	615 192
40-Participations	11 248 559	11 248 559	1 662 885	12 911 444	13 784 928	-873 485		1
50-Produits de Gestion	3 035 146	3 035 146	571 139	3 606 285	3 538 473	50 707	17 115	-10
60-Produits Financiers	46	46		46	46			
Sous-total recettes	61 021 691	61 021 691	8 157 748	69 179 439	54 112 003	12 772 953	1 782 452	512 031
10-Etudes	-388 101	-388 101	-76 214	-464 315	-385 057	-79 258		
20-Acquisitions	-17 944 617	-17 944 617	-645 461	-18 590 078	-18 533 636	-1 558	-43 422	-11 462
30-Mise en État des Sols	-7 318 821	-7 318 821	-1 438 267	-8 757 088	-8 579 429	-144 458	-33 201	
40-Travaux	-11 334 071	-11 334 071	-2 230 997	-13 565 068	-12 266 817	-845 365	-452 888	2
50-Travaux de Construction	-20 099 806	-20 099 806	-3 939 562	-24 039 368	-16 048 849	-1 579 310	-3 255 582	-3 155 627
60-Honoraires Techniques	-85 000	-85 000	-16 811	-101 811	-83 290	-5 100	-7 127	-6 294
70-Impôts et Assurances	-352 038	-352 038		-352 038	-321 487	-10 764	-9 893	-9 894
80-Contentieux	-191	-191		-191	-191			
90-Gestion Locative	-6 607	-6 607	-14	-6 621	-4 067	-2 555		1
A10-Commercialisation	-60 200	-60 200	-10 669	-70 869	-61 388	-9 482		1
A20-Frais Divers	-32 000	-32 000	-6 365	-38 365	-18 414		-13 294	-6 657
A30-Frais Financiers	-587 907	-587 907		-587 907	-421 257	-166 647		-3
A40-Rémunération Société	-2 812 333	-2 812 333		-2 812 333	-2 641 492	-29 851	-72 658	-68 332
Sous-total dépenses	-61 021 692	-61 021 692	-8 364 360	-69 386 052	-59 365 374	-2 874 348	-3 888 065	-3 258 265
Sous-total trésorerie transitoire	1	1	-1	134 343	3 883 383	139 173	284 412	-4 172 625
Trésorerie brute					-1 369 988	8 667 790	6 846 589	-72 270

BILAN SYNTHETIQUE HT

PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Charges Foncières	643 001,00	643 001,00	643 001,00	0,00
10-Vente de Charges Foncières	28 876 646,53	28 876 646,85	28 876 646,85	155 416,38
20-Cessions Collectivités	6 596 229,00	0,00	0,00	0,00
30-Subventions	10 713 439,62	9 201 950,30	9 201 950,30	869 040,00
40-Participations	11 248 559,00	12 030 930,24	12 030 930,24	70 029,75
50-Produits de Gestion	3 035 145,98	3 020 927,13	3 020 927,13	0,00
60-Produits Financiers	46,46	46,46	46,46	0,00
80-Crédits de TVA	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget principal produits	61 113 067,59	53 773 501,98	53 773 501,98	1 094 486,13
40-Participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget intercalaire produits	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	61 113 067,59	53 773 501,98	53 773 501,98	1 094 486,13

CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Etudes	388 100,63	351 850,63	321 520,63	0,00
20-Acquisitions	17 944 617,23	17 939 695,39	17 897 960,39	2 372,56
30-Mise en État des Sols	7 318 820,37	7 319 270,05	7 290 416,33	77 645,70
40-Travaux	11 334 070,66	11 354 447,09	11 068 195,87	576 797,16
50-Travaux de Construction	20 099 805,78	13 496 126,27	13 421 017,74	0,00
60-Honoraires Techniques	85 000,00	83 330,00	73 815,00	0,00
70-Impôts et Assurances	352 038,34	343 558,29	342 687,60	21 202,13
80-Contentieux	190,94	190,94	190,94	0,00
90-Gestion Locative	6 607,24	12 049,53	4 064,05	12,63
A10-Commercialisation	60 200,00	59 476,52	54 398,49	2 100,00
A20-Frais Divers	32 000,00	15 125,74	15 400,38	0,00
A30-Frais Financiers	587 907,25	474 158,82	461 833,94	29 311,06
A40-Rémunération Société	2 812 333,00	2 641 492,36	2 641 492,36	0,00
A50-TVA non Récupérable	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget principal charges	61 021 691,44	54 090 771,63	53 592 993,72	709 441,24
TOTAL CHARGES	61 021 691,44	54 090 771,63	53 592 993,72	709 441,24

Marge brut (% marge / CA)	91 376,15 (0,15%)	-317 269,65 (-0,59%)	180 508,26 (0,34%)	385 044,89 (35,18%)
Marge net (% marge / CA)	91 376,15 (0,15%)	-317 269,65 (-0,59%)	180 508,26 (0,34%)	385 044,89 (35,18%)
Avancement résultat comptable à retenir	87,99% x	91 376,15 =	80 402,04	

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 289-ZAC VOLTAIRE CHAPERON VERT-01-Aménagement - établi le 09/08/2019 à 10:30

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2018	2019	2020
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé					
10-Charges Foncières	643 001	643 001		643 001	643 001		
10-Vente de Charges Foncières	28 871 230	28 876 646	4 618 054	33 494 700	28 951 721		4 542 979
20-Cessions Collectivités	6 596 229	6 596 229	1 292 861	7 889 090			7 889 090
30-Subventions	10 713 440	10 713 440		10 713 440	7 598 290	1 686 610	1 428 540
40-Participations	11 248 559	11 248 559	1 662 885	12 911 444	13 784 928	-868 787	
50-Produits de Gestion	3 035 146	3 035 146	571 139	3 606 285	3 538 473	53 104	14 708
60-Produits Financiers	46	46		46	46		
Sous-total recettes	61 107 651	61 113 067	8 144 939	69 258 006	54 516 459	861 533	13 875 317
10-Etudes	-388 101	-388 101	-76 842	-464 943	-385 057		-79 886
20-Acquisitions	-17 944 617	-17 944 617	-645 461	-18 590 078	-18 536 286	-3 810	-49 982
30-Mise en État des Sols	-7 318 821	-7 318 821	-1 438 267	-8 757 088	-8 723 004		-34 084
40-Travaux	-11 334 071	-11 334 071	-2 230 980	-13 565 051	-13 240 813	-64 857	-259 381
50-Travaux de Construction	-20 099 806	-20 099 806	-3 939 562	-24 039 368	-16 048 849	-2 071 939	-5 918 580
60-Honoraires Techniques	-85 000	-85 000	-16 811	-101 811	-88 390		-13 421
70-Impôts et Assurances	-352 038	-352 038		-352 038	-342 121	-9 913	-4
80-Contentieux	-191	-191		-191	-191		
90-Gestion Locative	-6 607	-6 607	-14	-6 621	-4 079	-622	-1 920
A10-Commercialisation	-60 200	-60 200	-10 669	-70 869	-63 908	-6 962	1
A20-Frais Divers	-32 000	-32 000	-6 365	-38 365	-18 414	-7 732	-12 219
A30-Frais Financiers	-587 907	-587 907		-587 907	-455 566	-132 338	-3
A40-Rémunération Société	-2 812 333	-2 812 333		-2 812 333	-2 641 492	-85 420	-85 421
Sous-total dépenses	-61 021 692	-61 021 692	-8 364 971	-69 386 663	-60 548 170	-2 383 593	-6 454 900
Sous-total trésorerie transitoire	2	1	-1	206 616	3 883 383	145 821	-3 869 558
Trésorerie brute					-2 148 328	-3 468 203	77 959

ANNEXE 2 :

- Délibération du Conseil municipal du 01/02/1999 approuvant le traité de concession
- Délibération du Conseil municipal du 29/03/2007 approuvant l'avenant n°6 et intégrant la ZAC du Chaperon Vert dans la Concession de restructuration Urbaine du quartier de la Vache Noire
 - Délibération du Conseil municipal 30/03/2009 approuvant l'avenant n°7
 - Délibération du Conseil municipal 15/01/2015 approuvant l'avenant n°8
 - Délibération du Conseil municipal 10/11/2016 approuvant l'avenant n°9
 - Délibération du Conseil municipal 02/02/2017 approuvant l'avenant n°10



VILLE D'ARCUEIL
VAL DE MARNE
EXTRAIT DU REGISTRE
DES

Délibérations du Conseil Municipal

SEANCE DU 1er Février 1999

Nombre de Membres composant le Conseil Municipal	
En Exercice	35
Présents à la séance	25
Représentés	09
Excusés	00
Absents	01

L'an mil neuf cent quatre vingt dix neuf, le 1er Février à 20h30,

Les Membres composant le Conseil Municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 26 Janvier 1999, sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la Présidence de Daniel BREUILLER, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

D. BREUILLER, Maire, C. METAIRIE, AM. GILGER, J. DELAHAIE, C. COQ, L. ROSSI, O. POJAGHI, (à partir de 20h50) JS. SZAKOW, F. MAILLARD, A. BUYCK, Adjoint, C. TOUCHET, M. TRIGON (jusqu'à 23h00), A. LE VAILLANT, C. PENVERN, F. OLIVE, C. VIDAL, A. PELHUCHE, T. GIRY, S. OUCHAOU, G. BRETON, D. DHAVERNAS, G. JOYET, MC. BENARD, M. GAUDRY, C. BRECHOT, Conseillers Municipaux, lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2122.22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

DELIBERATION N° 99 / 01

Concession de restructuration urbaine
Quartier Thomson - Vache Noire

Intervenu en
Sous-Préfecture
de l'Hay-les-Roses
le ... 8/2/99

AFFICHÉ LE COMPTE RENDU

Le ... 8/2/99

notifié
le ... 9/2/99

à ... SADEV 84

Le Secrétaire Général Adjoint :
Christian BOULE



ABSENTS REPRESENTES :

M. TRIGON (à partir de 23h00), P. MENARDEAU, J. SCHIAVI, M. STAAT, D. JACQUIN, H. LE MOAL, C. BRANCOURT, E. PERALTA, K. BEN AZOUZ, P. MONANGE, ayant respectivement donné pouvoir à : AM. GILGER (à partir de 23h00), C. TOUCHET, F. MAILLARD, J. DELAHAIE, S. OUCHAOU, A. PELHUCHE, G. BRETON, C. PENVERN, C. VIDAL, M. GAUDRY.

EXCUSES :

ABSENT :

T. BONHOURE.

Le Président ayant ouvert la Séance, il est procédé, en conformité de l'Article L.121.14 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire.

Mlle OUCHAOU Saouda, ayant réuni la majorité des suffrages est désignée pour remplir ces fonctions qu'elle accepte.

DELIBERATION

Objet : Engagement d'une opération de restructuration urbaine par voie de concession pour le quartier de la Vache Noire

Le Conseil,

Vu la loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L300-1, L300-4 et L321-1,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment l'article L422-2,

Considérant que le secteur de la Vache Noire constitue un espace stratégique où se concentrent plusieurs problématiques et différents projets opérationnels,

Considérant que cette entrée de ville et de département, tête de pont de la Vallée Scientifique et Technologique de la Bièvre, pose des enjeux en termes de développement économique, d'habitat, de circulation, de développement pluriculturel, d'environnement et, plus généralement, de devenir urbain,

Considérant que ces enjeux sont en adéquation avec les orientations du futur contrat de plan Etat-Région telles que :

- la requalification urbaine,
- la notion de « territoire de projet »,
- la lutte contre la dualisation sociale et urbaine,

Considérant que la multiplicité des enjeux et des acteurs présents sur cette partie du territoire communal déjà urbanisée nécessite une mise en cohérence programmatique et urbanistique, garante de la qualité de la requalification urbaine du quartier, de même qu'une coordination entre les différents opérateurs,

Considérant que la Concession de Restructuration Urbaine constitue un bon outil pour assurer - en concertation avec la population - cette mise en cohérence et la recherche de tous les concours institutionnels nécessaires,

Considérant la présentation du projet le 5 janvier 1999 en mairie à M. le Préfet du Val-de-Marne, M. le Vice-président du Conseil Général du Val-de-Marne, M. le Directeur régional de la Caisse des Dépôts et Consignations,

DELIBERE

ARTICLE 1 : Décide d'engager une opération de restructuration urbaine dans le périmètre délimité au plan ci-annexé.

ARTICLE 2 : Décide de concéder cette opération à la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val de Marne (SADEV 94), 31, rue Anatole France 94306 VINCENNES Cédex.

ARTICLE 3 : Autorise Monsieur le Maire à signer la convention de Concession de Restructuration Urbaine et tout document y afférent à passer avec la SADEV 94.

ARTICLE 4 : Ampliation sera faite à :

- Monsieur COHEN-SKALLI, Directeur Général de la SADEV 94
- Monsieur le Sous-Préfet de l'Hay-les-Roses, Département du Val-de-Marne

Pour extrait conforme au registre .. / ..

Le Maire
Pour le Maire
l'Adjointe déléguée
F. MAILLARD



Pour le Maire
L'Adjointe déléguée
F. MAILLARD



VILLE D'ARCUEIL
VAL DE MARNE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 29 MARS 2007

Nombre de Membres composant le Conseil Municipal	
En Exercice	33
Présents à la séance	20
Représentés	05
Excusés	00
Absents	08

L'an deux mil six, le 29 mars à 20 h 30,

Les Membres composant le Conseil Municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 23 Mars 2007, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la Présidence de Daniel BREUILLER, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

D. BREUILLER, Maire, C. METAIRIE, M. STAAT, A. BUYCK, JM. ARBERET, D. WEISSER, J. DELAHAIE, P. MIRVILLE, Adjoints, D. JACQUIN, G. BRETON, R. BOUBOUTOU, A. PELHUCHE, G. VIAUD, S. SAPOVAL, P. PLAZANET, F. ROMANO, F. KETFI, M. GAUDRY, I. FRIQUET, C. RANSAY, Conseillers Municipaux, lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS REPRESENTES :

F. MAILLARD, C. CORREIA, MC. GAIGNEUX, MT. BOISARD, M. FALLAH, ayant respectivement donné pouvoir à : JM. ARBERET, D. WEISSER, A. BUYCK, I. FRIQUET, C. RANSAY.

EXCUSE : /

ABSENTS : AM. GILGER, C. MERLHIOT, L. BONHOMME, MP. REYNAUD, C. LE LAY, W. PLAS, P. CHIEM-N'GUYEN, V. HUET-VISSUZAINÉ.

Le Président ayant ouvert la Séance, il est procédé, en conformité de l'Article L.2121.15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire.

M. Guillaume VIAUD, ayant réuni la majorité des suffrages est désigné pour remplir ces fonctions qu'il accepte.

DELIBERATION N°2007-DEL-27 :

Désignation de l'aménageur de la ZAC du Chaperon Vert Voltaire et signature d'un avenant n°6 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite Concession de Restructuration Urbaine (C.R.U.).

AFFICHE LA DÉLIBÉRATION

le 3/24/07

Parvenu en
Sous-Préfecture
de l'Hay-les-Roses

le 2/24/07

notifié

le 3/24/07

à Soubise



Objet : Désignation de l'aménageur de la ZAC du Chaperon Vert Voltaire et signature d'un avenant n°6 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.)

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L 2241-1 et L 2241-2,

Vu la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et ses décrets d'application du 31 juillet 2006,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 9 novembre 2006, approuvant le bilan de la concertation préliminaire à la création de la Z.A.C. Voltaire Chaperon Vert et créant la Z.A.C Voltaire Chaperon Vert,

Vu la délibération du Conseil municipal du 5 octobre 2006 lançant la procédure de mise en concurrence pour la passation d'une concession d'aménagement,

Vu la délibération n° 2006/197 du 14 décembre 2006 du Conseil Municipal procédant à l'élection des membres de la commission créée par la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et ses décrets d'application du 31 juillet 2006,

Vu la délibération du Conseil municipal du 1^{er} février 1999 engageant l'opération de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire et décidant d'en confier la réalisation à SADEV 94,

Vu la concession de restructuration urbaine passée entre la Ville et SADEV 94 le 22 avril 1999 et ses 5 avenants successifs dont le 5^{ème} adopté lors du Conseil Municipal du 18 mai 2006,

Considérant le projet de rénovation urbaine existant sur le quartier Voltaire Chaperon Vert à ce jour déposé auprès de l'ANRU et examiné par un 1^{er} C.T.P.,

Vu l'offre remise par SADEV 94 dans le cadre de la consultation lancée par la Ville pour la passation d'une concession d'aménagement de la ZAC Voltaire Chaperon Vert,

Vu le procès-verbal de la Commission susvisée, qui s'est réunie le 30 janvier 2007 et a émis un avis favorable sur la candidature de SADEV 94, préalablement à l'engagement des discussions prévues à l'article 300-7 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'offre remise par SADEV 94, et notamment la proposition consistant à étendre la Concession de Restructuration Urbaine des Portes d'Arcueil au périmètre de la ZAC Voltaire Chaperon Vert, par le biais d'un avenant à ladite concession,

Vu le projet d'avenant n°6 établi par SADEV 94 au terme des discussions engagées avec la Ville,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : Décide de retenir la société d'économie mixte SADEV 94, 31 rue Anatole France, 94306 Vincennes Cedex, comme lauréate de la mise en concurrence et de la choisir comme aménageur titulaire de la concession d'aménagement à intervenir pour la réalisation de la Z.A.C. dite Voltaire-Chaperon Vert

Article 2 : Décide de retenir la variante à l'offre de base remise par SADEV 94, c'est-à-dire d'intégrer la ZAC Voltaire-Chaperon Vert en tant que sous-opération de l'opération d'aménagement globale de la Concession de Restructuration Urbaine des Portes d'Arcueil, sous la forme d'un avenant n°6 à ladite concession et annexé à la présente délibération.

- Article 3 : Décide d'étendre le périmètre de la C.R.U. en y adjoignant le périmètre de la Z.A.C. Voltaire-Chaperon Vert tel que défini dans le dossier de création de Z.A.C. et figurant en annexe, modifiant l'article 1 de la convention.
- Article 4 : Décide de fixer la durée de la convention CRU à 16 ans, modifiant ainsi l'article 5 de ladite convention.
- Article 5 : Décide d'ajouter un article à la convention de concession d'aménagement qui stipule, en application de l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme :
- la participation de la Ville au coût de l'opération d'aménagement à un montant global de 2 705 215 euros HT,
 - Que le concédant, la Ville s'engage à signer un protocole avec l'ANRU,
 - que la Ville reste responsable de l'obtention des différentes subventions évaluées à un montant de 12 655 654 euros HT.
- Article 6 : Décide que le bilan HT prévisionnel de l'opération Voltaire Chaperon Vert est arrêté à 51 309 742 euros et figure annexé à la présente délibération.
- Article 7 : Décide que SADEV 94 sera, dans le cadre de la convention, maître d'ouvrage pour la réalisation des voiries et espaces publics du projet ainsi que du nouveau groupe scolaire dit « Voltaire » et du futur équipement socio-culturel place Marcel Cachin et modifie ainsi le programme des équipements publics tel qu'annexé à la présente délibération.
- Article 8 : Approuve l'avenant n°6 à la convention de concession de restructuration urbaine signée le 22 avril 1999 et autorise Monsieur le Maire à le signer.
- Article 9 : Ampliation de la présente délibération sera faite à :
- Monsieur le Sous-Préfet de l'Haÿ-les-Roses
 - Monsieur Cohen - Skalli, Directeur Général de SADEV 94

Pour extrait conforme au registre./.

Le Maire



Monsieur le Maire,
L'Adjoint délégué,
D. WEISSER

Objet : Désignation de l'aménageur de la ZAC du Chaperon Vert Voltaire et signature d'un avenant n°6 à la convention publique d'aménagement du quartier de la vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.)

La Ville d'Arcueil entend réaliser sur le quartier dit Chaperon Vert / Ilot Voltaire, un projet ambitieux de renouvellement urbain. Ce projet permettra : la recomposition urbaine du quartier en créant un maillage viaire qui permettra de le désenclaver, intégrera la reconstruction - démolition d'un immeuble de logements et la réhabilitation de logements sociaux, l'introduction d'une mixité des fonctions, la construction d'équipements publics et la reprise des espaces extérieurs publics ou privés.

Ce projet, objet d'un travail de plusieurs années, et ce en concertation avec la population, fait l'objet d'un dossier examiné par le Comité Technique Partenarial de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

La Ville par délibération du Conseil Municipal du 9 novembre 2006 a :

- approuvé le bilan de la concertation préliminaire à la création de la ZAC Voltaire Chaperon Vert
- crée la Z.A.C. Voltaire Chaperon Vert

La Ville par délibération du 5 octobre 2006 a lancé une procédure de mise en concurrence pour la passation d'une concession d'aménagement de cette Z.A.C.

Puis par délibération n° 2006/197 du 14 décembre 2006 le Conseil Municipal a élu les membres de la commission créée par la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et ses décrets d'application du 31 juillet 2006. Cette commission s'est réunie le 30 janvier 2007 et a émis un avis favorable sur la candidature de SADEV 94

Suite aux publicités parues, un document programme a été remis au candidat ayant répondu à ladite publicité. Une offre, comportant une variante au document programme, a été remise par ce candidat. Cette offre comprend conformément à la commande du document programme :

- Une note de présentation des caractéristiques de la rémunération du mandataire ainsi que sa décomposition,
- Un projet de convention de concession d'aménagement
- Un bilan financier prévisionnel de l'opération.
- Une note méthodologique

Elle comprend également

- Une proposition de variante à la convention de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération par le biais du passage d'un avenant n°6 à la C.R.U.

Cette offre a fait objet d'une analyse et d'une négociation à l'issue de laquelle il est proposé au Conseil Municipal :

1/ de retenir la SEM SADEV 94 comme lauréate de la mise en concurrence et de la choisir comme aménageur titulaire de la concession d'aménagement à intervenir pour la réalisation de la Z.A.C. dite Voltaire-Chaperon Vert

2/ de retenir la variante à l'offre de base remise par SADEV 94, c'est-à-dire d'intégrer la ZAC Voltaire-Chaperon Vert en tant que sous opération de l'opération d'aménagement globale de la Concession de Restructuration Urbaine des Portes d'Arcueil, sous la forme d'un avenant n°6 à ladite concession.

3/ d'étendre le périmètre de la C.R.U. en y adjoignant le périmètre de la Z.A.C. Voltaire Chaperon Vert tel que figure en annexe

4/ de fixer la durée de la convention CRU à 16 ans, donc de la proroger de 8 ans

5/ de fixer en l'application de l'article L300-5 du code de l'urbanisme la participation de la Ville au coût de l'opération d'aménagement à un montant global de **2 705 215 euros HT**

6/ de valider le fait que la Ville reste responsable de l'obtention des différentes subventions

7/ que le bilan HT prévisionnel est de **51 309 742 euros**

8/ le financement de la participation Ville ainsi qu'une partie de la trésorerie sera financée par prélèvement financiers sur la ZAC des Portes d'Arcueil et la ZAC de la Vache Noire inclus dans la CRU

9/ que la réalisation de la Z.A.C. comprend les principaux équipements suivants :

- o Les nouvelles rues créées (axe est-ouest principale et secondaire ...) ainsi que les travaux sur toutes les rues réaménagées (1^{ère}, 3^{ème}, 4^{ème}, et 5^{ème} avenue, avenue Lénine)
- o La promenade de l'A6 et les jardins familiaux
- o la création du nouveau groupe scolaire
- o l'équipement socio-culturel et un parking d'environ 50 places

Visa de l'Adjoint de secteur

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué,
D. WEISSER



VILLE D'ARCUEIL
VAL DE MARNE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 30 AVRIL 2009

Nombre de Membres composant le Conseil Municipal	
En Exercice	33
Présents à la séance	26
Représentés	6
Excusés	0
Absents	1

L'an deux mil neuf, le 30 avril à 20 heures 30,

Les Membres composant le Conseil Municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 24 avril 2009, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la Présidence de Daniel BREUILLER, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

D. BREUILLER, Maire C.METAIRIE, D.WEISSER, M. STAAT, S.SAPOVAL, C.DELAHAIE, P.MIRVILLE, C.RANSAY Adjoint, E.OGIEZ, G.BACHELEY, F.KETFI, A.PELHUCHE, P.DEVEAUX, J.M.ARBERET, M.C.GAIGNEUX, R.ZANHE LOU, A.RAJCHMAN A.KOWACEVIC-FLAMARY, JS.SZAKOW, S.LABROUSSE, A.YONKEU, S.LERICQ, E.BLUM, C.DI GENNARO, D.JACQUIN, H.PECCOLO Conseillers Municipaux,

lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS REPRESENTES :

AM.GILGER, M.P.REYNAUD, J.F MARGUERIN, A.BOUCHAIB, F.CLAVURIER, S.GANNE-LEVY ayant respectivement donné pouvoir à : C.METAIRIE, A.PELHUCHE, G.BACHELEY, C.DELAHAIE, C.DI GENNARO, D.JACQUIN,

EXCUSE :

ABSENTS : C.BILKE,

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, en conformité de l'Article L.2121.15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire.

Monsieur E.BLUM ayant réuni la majorité des suffrages est désigné pour remplir ces fonctions qu'il accepte.

DELIBERATION 2009 DEL 72

Objet : Avenant n°7 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.)

AFFICHE LE COMPTE RENDU

11/05/2009

Parvenue en

Préfecture

du Val de Marne

le 13/05/2009

notifié

le 14/05/2009

à S.ADEV 94

Notifié l'avenant
15.06.09
Sadev 94



Pour l'Adjoint au Maire empêché

Nicole PELLUMBOU

Attachée Principale

Objet : Avenant n°7 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.)

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L 2241-1 et L 2241-2,

Vu la délibération du Conseil municipal du 1^{er} février 1999 engageant l'opération de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire et décidant d'en confier la réalisation à SADEV 94,

Vu la concession de restructuration urbaine passée entre la Ville et SADEV 94 le 22 avril 1999 et ses 5 avenants successifs,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 9 novembre 2006, créant la Z.A.C Voltaire Chaperon Vert,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2007 retenant SADEV 94 comme aménageur de la dite ZAC, intégrant la dite ZAC à la CRU sous forme d'un avenant 6 à la CRU, visant un bilan prévisionnel, un montant de subventions publiques et une participation Ville à hauteur de 2 705 215 euros HT

Vu la délibération du Conseil Municipal du 9 octobre 2008, approuvant la convention partenariale ANRU et ses annexes pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine intercommunal du quartier du Chaperon Vert

Considérant l'évolution de programme demandée par la Ville, pour que le groupe scolaire Voltaire soit « énergie zéro » et les dépenses supplémentaires induites à hauteur de 2,9 millions euros HT

Considérant que le montant global prévisionnel des subventions est ramené à 11 460 705 euros

Considérant la décision de l'ANRU de valoriser le terrain du HU à 2 500 000 € au lieu de 592 000 € ce qui implique une dépense supplémentaire sur la ZAC

Considérant l'utilité de simplifier la lecture des bilans de l'opération en retirant l'écriture de la ligne « fonds de concours » qui figurait en dépenses et en recettes

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : Décide que le bilan HT prévisionnel de l'opération Voltaire Chaperon Vert est arrêté à **53 854 300 euros** et figure annexé à la présente délibération.

Article 2 : Constate que les différentes subventions ont évolué et sont dans le cadre de la convention évaluées à un montant de 11 460 705 euros.

Article 3 : Décide de majorer la participation de la Ville au coût de l'opération d'aménagement, et de fixer celle-ci à un montant global de 8 555 382 euros HT,

Article 4 : Approuve l'avenant n°7 à la convention de concession de restructuration urbaine signée le 22 avril 1999 et autorise Monsieur le Maire à le signer.

Article 5 : Ampliation de la présente délibération sera faite à :

- Monsieur le Préfet, Préfecture du Val de Marne
- Monsieur Nourrisson, Directeur Général de SADEV 94

Pour extrait conforme au registre./.

Le Maire



Pour le Maire et par délégation
Denis WEISSER
Adjoint au Maire

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE

Objet : **Avenant n°7 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.)**

La Ville d'Arcueil réalise sur le quartier dit Chaperon Vert / îlot Voltaire, un projet ambitieux de renouvellement urbain. Ce projet a fait objet d'une signature de convention de rénovation urbaine avec l'A.N.R.U. et les autres partenaires le 28 novembre 2008

Par décision du Conseil Municipal la mise en œuvre de ce projet se réalise au sein de la ZAC dite Voltaire – Chaperon Vert et SADEV 94 a été choisi comme aménageur

Par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2007, La ZAC Voltaire-Chaperon Vert a été intégrée en tant que sous opération de l'opération d'aménagement globale de la Concession de Restructuration Urbaine des Portes d'Arcueil, sous la forme d'un avenant n°6 à ladite concession.

Le bilan prévisionnel de la convention de concession stipulait un bilan HT prévisionnel de 51 309 742 euros, un montant de subventions publiques de 12 655 654 euros, et une participation de la Ville au coût de l'opération d'aménagement à un montant global de **2 705 215 euros HT**

Entre le bilan prévisionnel de mars 2007 et la signature de la convention ANRU, différentes modifications substantielles de dépenses ou recettes ont été avérées :

- la ville a modifié le programme du groupe scolaire Voltaire en intégrant un objectif de performance énergétique « énergie zéro » nécessitant une dépense supplémentaire de 2,9 M€ HT
- suite à de nouvelles discussions, l'assiette foncière du HU a été valorisée par l'ANRU à 2 500 000 et non plus à 592 000, ce qui implique une dépense supplémentaire au bilan de la ZAC de 1 908 000 euros
- les subventions publiques ont baissé de 1 191 949 euros; (celle attribuée par l'ANRU par rapport à début 2007 a été ramenée à 4 389 543 euros et a donc baissé de 3 287 415 euros)

D'autre part, sadev94 propose que la ligne de fonds de concours identifiée en dépenses et recettes de 2 574 393 soit supprimée du bilan

Ainsi le bilan prévisionnel de l'opération se trouve modifié et porté à **53 854 300 euros HT**. Le montant total de subventions est ramené à **11 460 705 euros**

La participation de la Ville, en dehors de l'apport foncier du groupe scolaire Curie toujours valorisé à 2 688 000 euros, prévue à 2 705 215 euros se trouve majorée de 5 850 167 euros et est donc maintenant portée à **8 555 382 euros HT**

Visa de l'Adjoint de secteur


Pour le Maire et par délégation
Denis WEISSER
Adjoint au Maire



REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE-EGALITE-FRATERNITE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 15 JANVIER 2015

L'an deux mille quinze, 15 janvier à 20h30,

**Nombre de membres
composant le
Conseil municipal**

En Exercice.....35
Présents à la
séance..... 23
Représentés.....8
Excusés.....0
Absents..... 4

Les membres composant le Conseil municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 9 janvier 2015, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Daniel Breuiller, Maire.

MEMBRES PRESENTS :

Daniel Breuiller **Maire**, Christian Métairie, Anne-Marie Gilger, Max Staat, Anne Rajchman, Jean-Michel Arberet, Juliette Mant, **Adjoint(e)s**, Christiane Ransay, Francine Kefi, Antoine Pelhuche, Kamel Rouabhi, Philippe Manguin, Olivier Nadiras, Delphine Lavogade, Ludovic Sot, Kévin Védie, Sarah Ganne-Levy, Karim Baouz, Denis Truffaut, Nina Smarandi, **Conseiller(ère)s municipaux(ales)**, lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales,

**Délibération
2015DEL22**

**Approbation de
l'avenant n°8 à la
concession de
restructuration
urbaine de la
Vache Noire**

MEMBRES REPRESENTES :

Carine Delahaie	par Max Staat
Emmanuel Blum	par Juliette Mant
Maryvonne Rocheteau	par Olivier Nadiras
Jocelyne Cavazza	par Kévin Védie
Simon Burkovic	par Hélène Peccolo
Marielle Frosini	par Christian Métairie
Dominique Jacquin	par Sarah Ganne-Levy
Eric Martin	par Denis Truffaut

AFFICHE LE COMPTE RENDU

le: 26.1.15

Parvenue en Préfecture

le: 27.6.11.15

Notifié

clélib le 29.1.15

avenant le 23.1.2015

le SAGEV

Affiché le 3.1.15

MEMBRE EXCUSE :

/

MEMBRES ABSENTS :

Lucie Dauvergne, Amigo Yonkeu, François Doucet, Constance Blanchard.

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du code précité, à l'élection d'un secrétaire.

Monsieur Kévin Védie ayant réuni la majorité des suffrages est désigné pour remplir ces fonctions qu'il accepte.



Pour l'Adjoint au Maire empêché
Fanny JOYEAU
Attachée



SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 15 JANVIER 2015

Objet : **Approbation de l'avenant n°8 à la concession de restructuration urbaine de la Vache Noire**

Le Conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L300-5,

Vu la délibération du Conseil municipal du 1^{er} février 1999 engageant l'opération de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire et décidant d'en confier la réalisation par une convention publique d'aménagement, concession de restructuration urbaine (C.R.U.), à SADEV 94,

Vu la concession de restructuration urbaine passée entre la Ville et SADEV 94 signée le 22 avril 1999 et ses 7 avenants successifs,

Vu la délibération 2007DEL201 du Conseil municipal du 13 décembre 2007 actant le principe de clôture de la ZAC des Portes d'Arcueil,

Vu la délibération 2008DEL200 du Conseil municipal du 11 décembre 2008 qui supprime la Z.A.C. des Portes d'Arcueil,

Vu la délibération du Conseil municipal du 30 avril 2009 qui approuve l'avenant n°7 à la CRU et porte le montant de la participation de la Ville à un montant global de 8.555.382 euros HT,

Vu la délibération 2007DEL27 du Conseil municipal du 29 mars 2007 prorogeant la durée de la CRU et la portant à 16 années,

Considérant que pour achever la ZAC de la Vache Noire, sous-opération de la CRU, il est nécessaire de proroger le délai de la convention de 4 années,

Considérant que pour achever la ZAC du Chaperon Vert (réalisation ou achèvement de voiries, des projets sur le terrain libéré par la démolition du bâtiment HU, modalités de clôture de l'opération et de suppression de la ZAC à son achèvement), sous-opération de la CRU, il est nécessaire de proroger le délai de la convention de 7 années portant ainsi la durée totale de la concession à 23 années,

Considérant qu'à la demande de la Ville, des modifications programmatiques ont entraîné des surcoûts notamment pour l'aménagement du parc des Berges et l'intégration des réseaux de géothermie dans les travaux VRD, une augmentation de la participation de la Ville est arrêtée à la somme de 1.500.000 euros TTC,

Considérant que dans le cadre du projet, des erreurs de conception ou de réalisation liées aux diverses maîtrises d'œuvre ont entraîné des surcoûts de travaux voirie et réseaux, l'aménageur SADEV 94 prendra à sa charge, et ce en réfaction sur sa rémunération propre, la somme de 806 338 euros HT,

Après en avoir délibéré,

Par 28 voix pour,
0 voix contre
3 abstentions (Denis Truffaut, Eric Martin,
Nina Smarandi)

Article 1 : Décide de modifier la CRU en clôturant la sous-opération « Portes d'Arcueil ».

Article 2 : Décide de proroger la durée de la CRU de 7 années portant ainsi sa durée totale à 23 années à compter de sa date de prise d'effet.

Article 3 : Décide d'augmenter la participation de la Ville à l'opération ZAC du Chaperon Vert de 1.500.000 euros TTC, ce qui porte la participation totale Ville à 12.493.382 euros HT.

Article 4 Approuve la réfaction sur rémunération propre de SADEV94 à hauteur de 806 338 euros HT.

Article 5 Modifie le bilan prévisionnel et le porte à 61.512.000 euros HT.

Article 6 : Approuve l'avenant n°8 à la convention de concession de restructuration urbaine signée le 22 avril 1999 et autorise Monsieur le Maire à le signer ainsi que toutes les pièces annexes.

Article 7 : Les litiges concernant cette délibération doivent être portés devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois après son affichage ou sa notification.

Article 8 : Ampliation de la présente délibération sera faite à :

- Monsieur le Préfet du Val de Marne,
- Monsieur Nourrisson, Directeur Général de la SADEV 94

Arcueil, le 15 janvier 2015
Le Maire



Max Staat
Pour le Maire et par délégation
Max STAAT
Adjoint au Maire



REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE-EGALITE-FRATERNITE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE du 10 novembre 2016

L'an deux mille seize, le 10 novembre à 20h30,

**Nombre de membres
composant le
Conseil municipal**

En Exercice.....35
Présents à la
séance.....23
Représentés.....8
Excusés.....
Absents.....4

Les membres composant le Conseil municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 4 novembre 2016 se sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Daniel Breuiller, Maire.

Monsieur Aboubacar Diaby ayant réuni la majorité des suffrages est désigné pour remplir les fonctions de Secrétaire de séance qu'il accepte, conformément à l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales.

MEMBRES PRESENTS :

Daniel Breuiller **Maire**, Christian Métairie, Anne-Marie Gilger, Max Staat, Carine Delahaie, Lucie Dauvergne, Jean-Michel Arberet, Sophie Lericq, Sylvie Sapoval **Adjoint(e)s**, Maryvonne Rocheteau Legourd, Christiane Ransay, Francine Kefi, Kamel Rouabhi, François Doucet, Simon Burkovic, Ludovic Sot, Kévin Védie, Dominique Jacquin, Sarah Ganne-Levy, Karim Baouz, Denis Truffaut, Aboubacar Diaby, Catherine Klintoé **Conseiller(ère)s municipaux(ales)**, lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales,

MEMBRES REPRESENTES :

Constance Blanchard	Par Ludovic Sot
Anne Rajchman	Par Christiane Ransay
Juliette Mant	Par Sophie Lericq
Antoine Pelhuche	Par Christian Métairie
Olivier Nadiras	Par Max Staat
Nina Smarandi	Par Denis Truffaut
Hélène Peccolo	Par Simon Burkovic
Alain Chaumet	Par Anne-Marie Gilger

MEMBRE EXCUSE :

MEMBRES ABSENTS :

Amigo Yonkeu, Philippe Mauguin, Delphine Lavogade, Eric Martin

**Délibération
2016DEL107**

**Approbation de
l'avenant n°9 à la
convention
publique
d'aménagement
du quartier de la
Vache Noire dite
concession de
restructuration
urbaine (C.R.U.) et
modification de la
participation Ville**

AFFICHE LE COMPTE RENDU

le : 13/11/16

Parvenue en Préfecture

le : 22/11/16

Notifié

le 23/11/16

conformément à l'article 2112116

le 20/11/16

Affiché le

Pour l'Adjoint au Maire empêché

Fanny JOYEAU

Attachée



Après en avoir délibéré,

**Par 29 voix pour
0 voix contre
2 abstentions (D. Truffaut, N. Smarandi)**

Article 1 : Approuve l'avenant n°9 à la convention de Concession de Restructuration Urbaine signée le 22 avril 1999 tel qu'annexé.

Modifie le bilan prévisionnel et le porte à 61 021 687 euros HT,

Approuve la participation totale de la Ville à hauteur de 11 155 185, 64 € HT, soit 12 848 622, 77 € TTC et se composant comme suit :

- 8 467 185,64 € HT hors foncier Curie, soit 10 160 622,77 € TTC,
- et de 2 688 000 € HT correspondant au foncier Curie, soit 2 688 000 € TTC la TVA étant égale à 0%,

Approuve le remboursement par SADEV 94 d'un montant de 1 338 196, 36 euros HT soit 1 605 835, 63 euros TTC au titre de la participation ville.

Article 2 : Autorise Monsieur le Maire ou son représentant légal à signer l'avenant n°9 ainsi que toutes les pièces annexes et documents afférents.

Article 3 : Les litiges concernant cette délibération doivent être portés devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois après son affichage ou sa notification.

Article 4 : Ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet, Préfecture du Val de Marne,
- Monsieur le Directeur Général de la SADEV 94, Jean Pierre Nourrisson, 31 rue Anatole France 94300 Vincennes,

Arcueil, le 10 novembre 2016
Le Maire



Max Staat
Pour le Maire et par délégation
Max STAAT
Adjoint au Maire



SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 10 NOVEMBRE 2016

Objet : **Approbation de l'avenant n°9 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.) et modification de la participation Ville**

Le Conseil,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et en particulier l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Arcueil,

Vu le traité de Concession de Restructuration Urbaine, devenu convention publique d'aménagement, signé le 22 avril 1999 entre la ville d'Arcueil et la SADEV 94 et ses 8 avenants successifs,

Vu la délibération n° 2006-178 du Conseil municipal du 9 novembre 2006, approuvant la création de la ZAC du Chaperon Vert,

Vu la délibération du Conseil municipal du 29 mars 2007 concédant la réalisation de la ZAC du Chaperon Vert à la SADEV 94 en l'intégrant à la CRU des portes d'Arcueil par un avenant n° 6 signé entre la ville d'Arcueil et SADEV 94,

Vu la délibération du Conseil municipal du 13 décembre 2007, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le Programme d'Equipements Publics,

Vu la délibération du Conseil municipal du 15 janvier 2015 arrêtant dans l'avenant 8 la participation Ville à hauteur de 12 493 382 euros H.T,

Vu la délibération du Conseil municipal du 10 novembre 2016 approuvant la modification du Programme d'Equipements Publics de la ZAC, supprimant l'équipement socio-culturel,

Vu la délibération du Conseil municipal du 10 novembre 2016 approuvant la modification du dossier de réalisation de la ZAC « voltaire chaperon vert »,

Considérant que la Ville réalisera en lieu et place de cet équipement de ZAC le nouveau Centre Municipal de Santé agrandi sur son budget,

Considérant que cette modification entraîne une modification du bilan global de l'opération qui s'équilibre dorénavant en dépenses et en recettes à 61 021 687 euros HT,

Considérant que l'abandon de l'équipement ZAC impacte le montant de la participation Ville pour la somme de 3 100 000 euros, ce qui ramène la participation à 9 393 392 euros HT,

Considérant que l'opération s'approche de son terme et au vu du bilan consolidé dont le coût des équipements publics, la participation Ville à l'opération du Chaperon Vert augmente de 1 761 803 euros HT ramenant ainsi la participation total de la Ville à 11 155 185, 64 HT euros,

Vu le projet d'avenant n°9 de la CRU annexé à la présente,



REPUBLIQUE FRANCAISE

LIBERTE-EGALITE-FRATERNITE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 2 FEVRIER 2017

L'an deux mille dix sept, le 2 février à 20h30,

**Nombre de membres
composant le
Conseil municipal**

En Exercice.....	35
Présents à la séance.....	24
Représentés.....	7
Excusés.....	
Absents.....	4

Les membres composant le Conseil municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 27 janvier 2017 se sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Christian Métairie, Maire.

Monsieur Kévin Kédie ayant réuni la majorité des suffrages est désigné pour remplir les fonctions de Secrétaire de séance qu'il accepte, conformément à l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales.

MEMBRES PRESENTS :

Christian Métairie (Maire), Max Staat, Juliette Mant, Antoine Pelhuche, Anne Rajchman, Jean-Michel Arberet, Sophie Lericq, Sylvie Sapoval, Constance Blanchard, **Adjoint(e)s**, Maryvonne Rocheteau Legourd, Christiane Ransay, Alain Chaumet, Daniel Breuiller, Francine Ketfi, Kamel Rouabhi, Olivier Nadiras, Amigo Yonkeu, Simon Burkovic, Ludovic Sot, Kévin Védie, Dominique Jacquin, Karim Baouz, Eric Martin, Denis Truffaut, **Conseiller(ère)s municipaux(ales)**, lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales,

**Délibération
2017DEL21**

**Approbation de
l'avenant n°10 à la
convention
publique
d'aménagement
du quartier de la
Vache Noire dite
concession de
restructuration
urbaine (C.R.U.) et
modification de la
participation Ville**

MEMBRES REPRESENTES :

Anne-Marie Gilger	Par Christian Métairie
Carine Delahaie	Par Max Staat
Hélène Peccolo	Par Simon Burkovic
Philippe Mauguin	Par Ludovic Sot
François Doucet	Par Christiane Ransay
Sarah Ganne Levy	Par Dominique Jacquin
Nina Smarandi	Par Denis Truffaut

MEMBRE EXCUSE :

MEMBRES ABSENTS :

Lucie Dauvergne, Catherine Klintoe, Delphine Lavogade, Aboubacar Diaby.

AFFICHE LE COMPTE RENDU
le: 13.02.17

Parvenue en Préfet
le: 13.02.17

Mairie
13.02.17 C. Delahaie
13.02.17 A. Ransay
13.02.17

Affiché le:



Pour l'Adjoint au Maire empêché
Fanny DUBOIS
Adjointe



SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 FEVRIER 2017

Objet : Approbation de l'avenant n°10 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.) et modification de la participation Ville

Le Conseil,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et en particulier l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme,

Vu le traité de Concession de Restructuration Urbaine (CRU), devenu convention publique d'aménagement, signé le 22 avril 1999 entre la ville d'Arcueil et la SADEV 94 et ses 9 avenants successifs,

Vu les délibérations du 8 novembre 2001 portant approbation de la création de la ZAC de la Vache Noire et du 23 mai 2002 arrêtant le dossier de réalisation de ladite ZAC,

Vu le dossier de réalisation de la ZAC de la Vache Noire modifié,

Vu la délibération du 4 mai 2000 portant approbation de l'avenant n°2 intégrant l'opération à la concession d'aménagement,

Vu l'avenant n°5 en date du 18 mai 2006 portant modifications des conditions de versement d'un éventuel résultat bénéficiaire à la Commune et actant qu'en cas de résultat bénéficiaire, le concessionnaire reversera 80% de son montant à la Commune,

Considérant que le bénéfice prévisionnel de l'opération a sensiblement augmenté et qu'il est proposé que la part reversée à la Ville, soit de 83% du bénéfice,

Vu le projet d'avenant n°10 de la CRU annexé à la présente,

Après en avoir délibéré,

**Par 28 voix pour,
0 voix contre,
3 abstentions (E.Martin, D.Truffaut, N.Smarandi),**

Article 1 : Approuve l'avenant n°10 à la convention de Concession de Restructuration Urbaine signée le 22 avril 1999 tel qu'annexé.

Acte l'augmentation de 3% de la part du bénéfice qui sera reversé à la Ville passant ainsi du taux de 80% du bénéfice à 83%.

Modifie le bilan prévisionnel de la ZAC Vache Noire et le porte à euros HT de dépenses 46 835 277,87 et de recettes 58 418 171,64 tel que figurant en annexe 1 de l'avenant 10

Article 2 : Autorise Monsieur le Maire ou son représentant légal à signer ledit avenant, son annexe et tout document afférent.

Article 3 : Les litiges concernant cette délibération doivent être portés devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois après son affichage ou sa notification.

Article 4 : Ampliation de la présente délibération sera transmise à :
- Monsieur le Préfet, Préfecture du Val de Marne,
- Monsieur le Directeur Général de la SADEV 94, Jean Pierre Nourrisson, 31 rue Anatole France 94300 Vincennes,



Fait à Arcueil, le 2 février 2017
Le Maire,
Max STAAT
Adjoint au Maire

ANNEXE 3 :

- Concession d'aménagement

Avenant n° 6 intégrant la ZAC de la Vache Noire intégrant la ZAC du Chaperon Vert dans la
Concession de restructuration Urbaine du quartier de la Vache Noire

- Avenant n°7
- Avenant n°8
- Avenant n°9
- Avenant n°10



Département du Val de Marne

VILLE D'ARCUEIL

adopté à
la délibération du
Conseil Municipal
d'Arcueil du - 1 FEV. 1999

déposé en Sous-
Préfecture le - 5 FEV. 1999

**OPERATION DE
RESTRUCTURATION URBAINE
DU QUARTIER DE LA VACHE
NOIRE**

Convention de Concession d'Aménagement

Mars 1999

**CONVENTION DE CONCESSION
D'AMENAGEMENT**

ENTRE :

La Ville d'ARCUEIL, représentée par son Maire Monsieur Daniel BREUILLER, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} février 1999

désignée par « LA COMMUNE »
ou « Le concédant »

D'UNE PART,

ET :

La Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne - SADEV 94 -, au capital de 48.550.000 Francs, dont le siège social est à Vincennes (Val-de-Marne), 31 Rue Anatole France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971, représentée par Monsieur Edgard COHEN-SKALLI, Directeur Général, nommé à cette fonction qu'il a accepté au terme d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société, en date du 24 avril 1998,

désignée par « SADEV 94 »
ou « Le Concessionnaire »

D'AUTRE PART,

BR
B R . 2

SOMMAIRE

EXPOSE PREALABLE

PREAMBULE : LE PROJET URBAIN

A - LES POINTS CLES

B- ESQUISSE DU PROJET URBAIN

C- GESTION DU PROJET URBAIN

D - PROCEDURE DE RESTRUCTURATION URBAINE

TITRE I

CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONCESSION

ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

ARTICLE 3 - MISSION DU CONCEDANT

ARTICLE 4 - OPERATIONS NON PREVUES DANS LA PRESENTE CONVENTION

ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION

ARTICLE 6 - ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

68 • 07

TITRE II

REALISATION

ETUDES

**ARTICLE 7 - *CONDITIONS DE REALISATION DES ETUDES
PREOPERATIONNELLES ET AUTRES***

INTERVENTIONS FONCIERES

ARTICLE 8 - *MODALITES D'ACQUISITION ET LIBERATION DES IMMEUBLES*

ARTICLE 9 - *DROIT DE PREEMPTION*

ARTICLE 10 - *RELOGEMENT DES OCCUPANTS*

REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

**ARTICLE 11 - *PRESENTATION DES PROJETS D'EXECUTION ET REALISATION
DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE CONCEDES***

ARTICLE 12 - *MODALITES DE PASSATION DES MARCHES DE TRAVAUX*

ARTICLE 13 - *EXECUTION DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE CONCEDES*

ARTICLE 14 - *DROITS ET OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE*

68 • 004

ARTICLE 15 – *INDEMNITES AUX TIERS*

ARTICLE 16 - *CONDITIONS DE CESSION, DE CONCESSION OU LOCATION
DES IMMEUBLES*

ENTRETIEN ET REMISE DES OUVRAGES

ARTICLE 17 – *ENTRETIEN DES OUVRAGES*

ARTICLE 18 – *REMISE DES OUVRAGES*

DISPOSITIONS FINANCIERES

ARTICLE 19 – *FINANCEMENT DES OPERATIONS*

ARTICLE 20 – *COMPTABILITE, BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL*

ARTICLE 21 – *GARANTIE D'EMPRUNTS*

ARTICLE 22 – *REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE*

DISPOSITIONS RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

ARTICLE 23 – *REGLEMENT FINAL DES OPERATIONS*

ARTICLE 24 – *DECHEANCE*

ARTICLE 25 – *RESILIATION - RACHAT*

68

**ARTICLE 26 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT
DE CONCESSION**

ARTICLE 27 – CONTRATS

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 28 – CONTROLE

ARTICLE 29 – PENALITES

ARTICLE 30 – PROPRIETE DES DOCUMENTS

ARTICLE 31 – REGLEMENT DES LITIGES

ARTICLE 32 – CESSION DE LA CONCESSION

ARTICLE 33 – ASSURANCES

ANNEXE

**PLAN DU PERIMETRE
PRE-BILAN : MISSIONS « IMMATERIELLES »
PROJET DE BILAN FINANCIER PREVISIONNEL**

Eg.
DB

EXPOSE PREALABLE

Le quartier de la Vache Noire est appelé à devenir un pôle de développement urbain, économique et social, environnemental et culturel de la Commune d'Arcueil.

Il pourra constituer à terme la tête de pont de la « Vallée Scientifique et Technologique de la Bièvre » située entre « Seine Amont » dans le Val de Marne et les Hauts-de-Seine Sud et le plateau de Saclay.

Entrée de Ville et du Département, à la croisée du grand axe RN20, la question de la reconquête urbaine du quartier se pose d'ores et déjà avec notamment l'étude de réaménagement du carrefour de la Vache Noire et de la route départementale RD61. La reconquête urbaine revêtira différentes formes. Des actions ont déjà été engagées. Des réflexions sont en cours. Des projets ont été identifiés ou le seront.

De fait de nombreux projets font l'objet de réflexions ou sont déjà à l'étude. La ZAC de la Vache Noire qui a été créée en 1988 et dont la réalisation confiée à la SEMASEP, devra faire l'objet d'une reprogrammation. La réhabilitation lourde de la Cité HLM de la Vache Noire est également prévue par l'Office d'HLM d'Arcueil-Gentilly.

Des réflexions sont en cours sur l'îlot compris entre les avenues Laplace et Allende, en vue de sa requalification autour d'un programme d'équipements publics et d'habitat. Il en est de même sur l'îlot situé de l'autre côté de la RN 20 bordé par l'avenue Marx Dormoy. Les anciens établissements ANIS GRAS font aussi l'objet d'un projet culturel communal dont la mise en œuvre a démarré.

Par ailleurs le site Briand-Allende (site Thomson) est en voie de mutation radicale posant la question de sa conversion de manière urgente. La désaffectation complète des implantations Thomson le long de l'avenue du Président Salvador Allende programmée depuis 1995 s'est concrétisée fin juin 1997.

Un groupe de travail a été constitué dès 1996 sous les auspices du Préfet du Val de Marne et du Délégué Régional à la reconversion des sites militaires, piloté conjointement par la Ville et le GERIS, filiale de Thomson, auquel a été associée SADEV 94. Des filiales du Groupe ont été installées dans le cadre de la conversion du site.

Le groupe Thomson a souhaité vendre l'ensemble de son patrimoine foncier. Les négociations menées par SADEV 94 avec Thomson ont permis la signature d'une promesse de vente entre ces deux sociétés le 10 juillet 1998, portant sur la totalité des biens immobiliers du site d'Arcueil.

Un protocole d'accompagnement de la reconversion du site a ensuite été signé le 7 octobre 1998 à la Préfecture de Région par le Préfet de Région, le Président du Conseil Régional, Thomson et la Ville.

Ce protocole engage Thomson au maintien des emplois actuels sur le site et d'un montant de taxes professionnelles sur les années à venir. Un comité de suivi de ce protocole devra veiller à la bonne exécution de ces engagements.

La situation et l'étendue du site Briand-Allende marquent sensiblement ce secteur. Il est prépondérant dans le dispositif général de reconquête du territoire arcueilais qui s'exercera dans le cadre d'un Projet Urbain d'ensemble.

Une approche globale de l'évolution du quartier de la Vache Noire est donc apparue comme indispensable pour à la fois assurer la qualité du contexte urbain nécessaire au lancement dans de bonnes conditions d'un important programme immobilier à dominante économique sur les terrains Thomson-SAF 94, et faciliter la réalisation des autres projets immobiliers envisagés sur le quartier dans un objectif de diversification des programmes.

Cette approche permettra notamment d'inscrire ce pôle de développement dans le contexte géographique et économique de la vallée scientifique et technologique de la Bièvre. Elle suppose que soit développé, à l'initiative de la Commune, le partenariat entre les différents acteurs impliqués sur le projet urbain.

Les principes de lancement du Projet Urbain ont été présentés par le Maire d'Arcueil lors d'une rencontre le 5 janvier 1999 réunissant notamment, le Préfet et le Sous-Préfet, le Conseil Général, la Caisse des Dépôts, le groupe Thomson, le CODEV et tous les opérateurs impliqués dans ce secteur.

Le principe de la mise en place d'une Opération de Restructuration Urbaine dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée à SADEV 94 a été proposé.

Ce mode d'intervention est fondé sur l'adaptation des principes de l'Aménagement Foncier au renouvellement des quartiers existants qui a fait, en outre, l'objet de la loi dite "Pacte de Relance pour la Ville" du 14 novembre 1996.

Les actions s'inscriront de ce fait dans la politique de la ville, avec l'objectif de réunir, le cas échéant, les critères et conditions d'éligibilité à un Contrat de Ville.

La convention qui suit vise à concéder la réalisation d'une opération d'aménagement en application des articles L.300-1 et L.300-4 du Code de l'Urbanisme, dont l'objet est d'engager la restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire, et plus particulièrement d'organiser dans un souci de mixité des fonctions le maintien, l'extension et l'accueil d'activités économiques.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE : LE PROJET URBAIN

A - LES POINTS CLES

① *Une approche globale du quartier de la Vache Noire* est indispensable pour dégager des orientations d'urbanisme et une programmation sur un périmètre stratégique disposant de réelles potentialités de développement pour la Ville dans le contexte géographique et économique de la Vallée Scientifique et Technologique de la Bièvre.

Une réflexion transversale doit permettre la mise en relief des activités et dysfonctionnements du quartier.

② *Ce quartier s'examine depuis le carrefour de la Vache Noire* qui constitue l'entrée d'Arcueil et du Département du Val de Marne d'où l'on identifie 4 secteurs importants :

- *Site Briand - Allende (Thomson)*
- *Ilot Laplace - Allende*
- *Cité OPHLM et Zac de la Vache Noire*
- *Ilot RN 20 - Marx Dormoy*

Représentant au total une superficie de près de *12 hectares* sur lesquels la mise en oeuvre d'actions de valorisation sur chacun de ces secteurs est indissociable d'actions d'aménagement à mener sur les autres.

③ *Les mutations de l'espace public* en cours de prise en considération sont là pour favoriser cette démarche globale avec :

- *le réaménagement de la RD 61 (par le Conseil Général du Val de Marne)*
- *le carrefour de la Vache Noire (XII^e Plan Etat - Région)*
- *l'aqueduc de la Vanne (Région).*

● Des actions et projets déjà identifiés

Il est nécessaire de mettre en synergie d'une part et mettre en œuvre en concomitance ou non, d'autre part, dans le cadre de l'élaboration des procédures opérationnelles qu'engageront les différents maîtres d'ouvrage :

- *Le protocole d'accord Thomson-Ville-Sadev 94 : objectif conversion du site.*
- *Reprogrammation et réaménagement de la Zac de la Vache Noire.*
- *Réhabilitation de la Cité de la Vache Noire et réaménagement des abords de la RD 61 : objectif validation Etat-CDC sur programme et financement.*
- *Valorisation du patrimoine « Anis Gras » dans un projet culturel.*
- *Projet d'équipement public et de requalification de l'îlot Laplace.*
- *Aménagement de la coulée verte sur l'emprise des aqueducs de la Vanne et du Loing.*

● *La mise en chantier d'une démarche globale de politique de la Ville pour conduire la réflexion, mener les procédures et développer les opportunités, s'inscrira dans un Projet Urbain d'ensemble, lequel devra constituer un véritable Projet de Développement de Ville dans tous ces aspects, notamment celui des interactions entre le quartier de la Vache Noire, les quartiers alentours et l'ensemble des problématiques urbaines sur le territoire arcueilais. Ce Projet s'appuiera ainsi sur les travaux des « Assises de la Ville 1998 ».*

La démarche globale induira également la prise en compte des aspects inter-communaux et supra-communaux au niveau économique et environnemental avec l'Entente Intercommunale pour le Développement Economique, et avec la Charte Intercommunale pour l'Environnement.

B - ESQUISSE DU PROJET URBAIN

Le Projet Urbain fera appel à trois niveaux d'échelle :

- le quartier de la Vache Noire et ses relations avec la Ville,
- l'axe Porte d'Orléans / Vache Noire / Croix d'Arcueil,
- l'ouest du Val de Marne.

La requalification du carrefour, des routes départementales RD 61 et 62, de l'aqueduc de la Vanne et du Loing, constituera un dispositif essentiel de la mise en valeur du quartier de la Vache Noire.

Le projet d'aménagement d'ensemble est confronté à des enjeux importants touchant à différents domaines de la vie communale, voire supra-communale. Les actions seront arrêtées sur la base d'objectifs urbains d'ordre sociaux et économiques, environnementaux et culturels. Le développement économique et l'habitat auront une place prépondérante dans ce projet.

Quelle que soit la nature des programmes du Projet qui seront arrêtés par la commune, il faudra placer ces programmes face à leurs marchés, à leurs concurrences, aux besoins exprimés par la Ville.

En l'état actuel des avancées dans la mise en place de procédures et de réflexions, un certain nombre de projets sont déjà identifiés :

① Thèmes et contenu du Projet Urbain

Infrastructures et voiries :

1. Carrefour de la Vache Noire (*Etat*)
2. Réaménagement route départementale RD 61 (*Département*)

Développement économique :

3. ZAC de la Vache Noire (*SEMASEP*)
4. Site Briand - Allende (*SADEV 94*)
5. Ilot Marx Dormoy

Habitat et équipements publics :

6. Cité H.L.M. de la Vache Noire (*OPIHLM*)
7. Ilot Allende - Laplace

Culture et environnement :

8. Valorisation des bâtiments ANIS GRAS en équipement culturel (*Ville*).
9. Coulée verte sur l'emprise de l'aqueduc de la Vanne et du Loing (*Région*).

La mise en cohérence des réflexions et actions que sous-tendent ces projets va constituer un des objectifs essentiels du projet urbain.

Par ailleurs, la mise en perspective du Projet permet aujourd'hui de pré-déterminer un périmètre du quartier de la Vache Noire couvrant une superficie d'environ 12 hectares.

Une des questions qui se poseront, sera l'harmonisation des problématiques afin de révéler les synergies entre les différents projets et leurs complémentarités, notamment pour les phases pré-opérationnelles et opérationnelles qui devront être engagées à court et moyen termes.

② Elaboration du Projet Urbain

Il s'articulera sur les objectifs et choix municipaux suivants, permettant d'étayer les décisions à prendre :

Les objectifs porteront sur :

- la place du quartier dans la Ville et par rapport au Département,
- le développement économique, social, urbain et culturel, aux différentes échelles de territoire,
 - le programme,
 - le calendrier.

Les choix porteront sur la programmation :

- la diversité (avec une répartition entre activités, commerces, habitat, équipements),
- la taille des opérations,
- la hiérarchisation des priorités.

Les décisions concerneront :

- les procédures d'urbanisme et d'aménagement au cas par cas,
- les outils et les opérateurs,
- les coûts des actions, les bilans financiers prévisionnels,
- l'association des acteurs et partenaires,
- les modalités de concertation avec les habitants.

③ Les acteurs en présence du Projet Urbain

Les acteurs concernés sont nombreux mais pas nécessairement impliqués au même moment et sur les mêmes problématiques et actions. Par ailleurs, ils ne sont pas nécessairement impliqués au même degré dans chacun des projets pour lequel ils feront appel à divers partenaires financiers :

- VILLE
- OPERATEURS DE LA VILLE : OPHLM, SADEV 94, SEMASEP
- HABITANTS
- ETAT
- REGION
- DEPARTEMENT
- C.D.C.
- BANQUES
- THOMSON
- FRANCE TELECOM
- D.D.E.

- SAGEP
- E.D.F.
- CONCESSIONNAIRES DES RESEAUX
- AUTRES (*RATP, SNCF, CAF, DRAC, DRIRE ...*).

Chacun d'entre eux aura un rôle spécifique à tenir en fonction de l'action pour laquelle il sera particulièrement impliqué.

L'intervention des acteurs et leur niveau sont donnés à titre indicatif dans le tableau ci-après.

68

25

13

ACTEURS DE L'AMENAGEMENT ET PROCÉDÉS

MAITRISE D'OUVRAGE	ARCUEIL	ARCUEIL SEM	ARCUEIL SEM	ARCUEIL SEM	DEPARTEMENT 94	ARCUEIL SEM	REPROGRAM ZAC VACHE NOIRE	RESTRUCTURE CITE HLM	AMENAGEMENT RD 61	ETAT DDE	REGION
ACTIONS ET PROJETS DE LA CONCESSION DE RESTRUCTURATION URBAINE											
CHEF DE PROJET											
LES ACTEURS	SCHEMA DIRECTEUR INFORMEL	DUP FACADE RV 20	CREATION ZAC A. BIRLAND	DORMOY PÉrim. Études	RD 62 Aménagement poche(s)	REPROGRAM ZAC VACHE NOIRE	RESTRUCTURE CITE HLM	AMENAGEMENT RD 61	ETAT DDE	REGION	
I - LES COLLECTIVITES TERRITORIALES											
VILLE D'ARCUEIL/AMO	X				0			X		X	
ETAT (Grilles et Sans-P-déc)	X							X			
REGION	0			0							
DEPARTEMENT 94	X										
DEPARTEMENT 92	X										
VILLES MONTROUGE/BAGNEUX	X		X								
II - INSTITUTIONS ET SERVICES											
DDE	X										
CAISSE DES DEPOTS et CONSIGNATION	X		0		0	0					
BANQUES (CLE...)	X				0	0					
AMENAGEURS	X				0	0					
OFFICE HLM d'Arcueil et Gentilly	X		0		0	0					
CCI et Chambre des Métiers	X										
CONCESSIONNAIRES	X										
SAGER - SEDIF	X			0							
III - LES PROPRIETAIRES FONCIERS											
GROUPE THOMSON	X										
FRANCE TELECOM	X										
EDF	X										
Autres											
IV - AUTRES ACTEURS											
LES HABITANTS	0			0							
LES COMMERÇANTS			X			X					
LES ASSOCIATIONS			X			X					
V - SADEV 94				0	0	0					

NIVEAU D'APPLICATION: ENGAGEMENT: ASSOCIATION: INFORMATION:

SADEV 94 - 170399 - Actes procédure

68 03

C - GESTION DU PROJET URBAIN

① Le dispositif du Projet

Le Projet Urbain permettra de conduire une réflexion globale et permanente sur les court, moyen et long termes.

Il viendra en accompagnement en donnant sens aux actions déjà engagées. Il permettra le cas échéant, leur reprogrammation afin de les réinscrire dans la globalité.

Il correspondra également à une « Charte » fixant un certain nombre d'objectifs et à un Cadre Décisionnel évolutif dans le temps et dans son contenu mais s'appuyant sur des principes fondateurs du Projet stables.

Il sera la synthèse des réflexions croisées entre l'approche partenariale mobilisée pour la requalification urbaine du quartier et la gestion pragmatique des actions et opérations trouvant leurs développements dans le cadre de la Concession de Restructuration Urbaine (C.R.U.).

② Maître d'Ouvrage du Projet Urbain

La Commune d'Arcueil est le maître d'ouvrage du Projet Urbain qui s'appuiera pour la circonstance sur un Chargé de Mission.

Le Chargé de Mission assurera les tâches d'assistance et d'aide à la décision des élus, de suivi et de contrôle de la C.R.U. Ces tâches seront de nature à garantir les orientations de la Ville.

En outre, il aura en charge l'organisation des concertations nécessaires avec la population. De même, il assurera le suivi du Comité Partenarial défini ci-après dont il veillera au bon fonctionnement.

③ Le Chef de Projet

La gestion des projets et des actions d'aménagement s'effectue dans la C.R.U. confiée à l'Aménageur désigné par la Ville. L'Aménageur agit sous l'autorité et le contrôle de la commune. Il met à disposition du Projet Urbain un Chef de Projet entouré en tant que de besoin d'une équipe pluridisciplinaire.

Le Chef de Projet pilote et coordonne les groupes de travail mis en place sur les différents projets. Il apporte son appui autant que nécessaire au Chargé de Mission. Sa fonction d'animation sera par ailleurs déterminante.

En outre, il assure la gestion des opérations d'aménagement ou de constructions spécifiques confiées par la Commune ou par d'autres Collectivités territoriales à l'Aménageur de la C.R.U.

fej

① **Le Comité Partenarial**

L'approche partenariale du Projet Urbain donnera lieu à la création d'un Comité Partenarial prise à l'initiative de la Commune. Il sera réuni par la Ville.

Ce Comité sera composé principalement des acteurs et partenaires suivants :

- ETAT
- DEPARTEMENT
- REGION
- C.D.C.
- CODEV.

DISPOSITIF DE GESTION DU PROJET URBAIN

VILLE
Maîtrise Ouvrage Urbaine
Chargé de Mission

COMITE PARTENARIAL

Concession de Restructuration Urbaine
AMENAGEUR
Chargé de Projet

EGP

DS

LA PROCEDURE DE RESTRUCTURATION URBAINE

● Fondement législatif et réglementaire

Le Code de l'Urbanisme a été enrichi par des dispositions de la Loi du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du "Pacte de Relance pour la Ville". La Loi complète les articles L 300-1 et L 300-4 du Code de l'Urbanisme en faisant référence aux opérations de restructuration urbaine.

Ces articles du code se réfèrent respectivement à la **définition de l'aménagement** et à la **désignation des opérateurs**, notamment les SEM à qui peuvent être confiées les opérations d'aménagement.

De ce fait, une opération de restructuration urbaine peut se réaliser dans le cadre d'une **concession d'aménagement** dont l'objet est de réaliser tout ou partie des objectifs assignés à cette opération.

● Spécificités

- . Elle concerne un quartier existant urbanisé dont le bâti peut être conservé en totalité, restructuré, ou être démoli,
- . Elle s'appuie sur de réels dysfonctionnements urbains, sociaux et économiques,
- . Elle permet des interventions dans le domaine socio-économique,
- . Elle permet toutes interventions foncières.

● Un projet porté par la collectivité

- . Avec une programmation replaçant le quartier dans un contexte immobilier et urbain requalifié et porteur
- . Avec la création de mécanismes d'entraînement auprès de l'initiative privée,
- . Avec la restructuration et la redynamisation d'un quartier par la valorisation de l'espace et des équipements publics structurants ou d'accompagnement.

● L'intervention de multiples acteurs

- . Le traitement des problématiques liés aux dysfonctionnements du quartier et des îlots implique de faire intervenir une multiplicité d'acteurs publics et privés dans des configurations souples et variées.

⑥ Objectifs et modalités de réalisation et missions de base du concessionnaire

- . Elaboration du Schéma de Secteur urbain,
- . Pilotage, animation, et coordination des actions dans le périmètre de la C.R.U,
- . Réalisation et gestion des opérations qui lui sont confiées.

Si les objectifs le justifient, la C.R.U. permet de mettre en œuvre des procédures d'urbanisme adaptées sous forme de ZAC, lotissement, RHI, restauration – immobilière, réhabilitation – restructuration, D.U.P., périmètre d'aménagement de type ZAC POS, actions de revitalisation du commerce etc...

Des mandats de Maîtrise d'Ouvrage sur équipements publics peuvent y être associés dans le respect des dispositions de la loi du 12 juillet 1985.

Le concessionnaire agit sur l'initiative et sous le contrôle du concédant.

Les missions dévolues au concessionnaire sont définies dans le cadre d'un périmètre, d'un bilan, d'un programme et d'une durée.

Le périmètre de la concession ne coïncide pas obligatoirement avec celui des procédures mises en œuvre (ZAC, DUP...). Il peut être modifié pour répondre aux besoins et questionnements se révélant en cours d'avancement de l'opération de la C.R.U. et du déroulement du Projet Urbain et du Schéma de Secteur traduisant celui-ci.

Le programme détermine les moyens à mettre en œuvre pour réaliser les objectifs arrêtés. Il évolue cependant au fur et à mesure de l'avancement des actions et études engagées dans le cadre de la CRU.

La mission du concessionnaire avec son Chef de Projet, agissant sous l'égide du Maître d'Ouvrage du Projet Urbain (*la Ville*), est de coordonner, animer, piloter les études et réflexions, impulser les actions, participer à la réalisation des actions, négocier, acquérir ou faire acquérir par un organisme foncier, gérer provisoirement des immeubles, planifier et faire exécuter les études pré opérationnelles en coordination avec la mise en route nécessaire de phases opérationnelles.

⑦ Champ d'application de la présente concession

La présente convention de concession s'applique :

- à l'ensemble des missions dites "immatérielles" : études de définition du Projet Urbain et de son schéma de secteur urbain, interventions du Chef de Projet, pilotage, coordination, animation des actions d'accompagnement dans les domaines économiques, sociaux et culturel, et de la mobilisation partenariale.

- aux actions foncières : négociations pour le compte du concessionnaire, du concédant et, le cas échéant pour le compte d'organismes publics et para-publics

intervenant sur le secteur, aux acquisitions exclusivement dans le cadre d'une opération dont le principe de lancement a été décidé par la Commune.

- à la ou les opérations d'investissement (acquisitions, travaux, revente) dont la mise en œuvre nécessitera, le cas échéant, la mise en place d'une procédure spécifique d'aménagement. A compter de la seconde opération (ZAC ou autre), celle-ci fera alors l'objet d'une comptabilité propre, sous forme d'une sous-opération, intégrée néanmoins au bilan global de C.R.U. dans lequel figurera depuis le début la première opération engagée. Ces sous-opérations seront soumises aux règles générales de contrôle de la collectivité par la production notamment d'un compte-rendu annuel d'activités (C.R.A.C.) de la concession.

- Pour ce qui concerne les opérations confiées à d'autres organismes et opérateurs, il sera procédé à leur sortie comptable de la C.R.U. Ce sont les organismes concernés qui dans le cadre d'une convention avec la Commune auront alors la responsabilité administrative, juridique, financière et comptable desdites opérations. Le concessionnaire procédera à un apurement des comptes imputables à ces opérations (au prorata pour les dépenses communes de la C.R.U. selon des clés de répartition à définir entre la Commune, le Concessionnaire et les organismes concernés.

La Zac de la Vache Noire déjà concédée n'entre pas juridiquement dans le cadre de la présente concession, en revanche, la réflexion sur sa reprogrammation entrera dans le champ de la C.R.U.).

● Les actions immédiates à inscrire dans la C.R.U.

1. Carrefour de la Vache Noire (*Etat*)
2. Réaménagement route départementale RD 61 (*Département*)
3. Site Briand - Allende (*SADEV 94*)
4. ZAC de la Vache Noire (*SEMASEP*)
5. Cité HLM de la Vache Noire (*OPHLM*)
6. Valorisation des bâtiments ANIS GRAS en équipement culturel (*Ville*)
7. Ilot Allende - Laplace
8. Ilot Marx Dormoy
9. Coulée verte sur l'emprise de l'aqueduc de la Vanne et du Loing (*Région*).

TITRE I

CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1 – OBJET ET PERIMETRE DE LA CONCESSION

1-1. La concession porte sur le périmètre comprenant les quatre secteurs suivants comme indiqué sur le plan ci-joint en annexe 1 :

- * Secteur Briand – Allende (*site Thomson notamment*) ;
- * Secteur Allende – Laplace ;
- * Secteur de la Vache Noire (*Cité OPHLM et ZAC*) ;
- * Secteur RN 20 – Marx Dormoy,

représentant une superficie d'environ 12 hectares.

1-2. Dans une première phase la concession porte sur les missions "immatérielles", de réflexion, d'étude, et de développement des actions identifiées et désignées ci-après et objet d'un pré-bilan préalable à un bilan financier prévisionnel (documents en annexes) à consolider dès la première action d'aménagement engagée :

- * Carrefour de la Vache Noire (*Etat*)
- * Réaménagement route départementale RD 61 (*Département*)
- * Site Briand – Allende (*SADEV 94*)
- * ZAC de la Vache Noire (*SEMASEP*)
- * Cité HLM de la Vache Noire (*OPHLM*)
- * Valorisation des bâtiments ANIS GRAS en équipement culturel (*Ville*)
- * Ilot Allende – Laplace
- * Ilot Marx Dormoy
- * Coulée verte sur l'emprise de l'aqueduc de la Vanne et du Loing (*Région*).

1-3. Les programmes et le bilan prévisionnel de l'opération ainsi que son périmètre seront revus et adaptés en tant que de besoin au fur et à mesure de son déroulement, par voie d'avenant à la présente convention.

Il en sera également ainsi afin d'intégrer dans ces documents les interventions que le concessionnaire sera amené à réaliser sur les autres secteurs.

Eeg.

ARTICLE 2 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Pour réaliser cette opération, le concédant confie au concessionnaire, qui l'accepte, les missions suivantes :

Volet n° 1 : MISSIONS "IMMATERIELLES"

2-1. ETUDES PRE-OPERATIONNELLES

2-1-1. Assurer l'ensemble des études nécessaires à la mise en œuvre du Schéma de Secteur Urbain en cohérence avec le Projet Urbain, à la finalisation du programme et à son adaptation éventuelle en fonction du déroulement de l'opération.

2-1-2. Mettre en œuvre à la demande de la Commune les procédures de Zone d'Aménagement Concerté, ainsi que toute autre procédure d'urbanisme qui s'avérerait nécessaire à l'opération.

2-2. PILOTAGE, COORDINATION ET ANIMATION DES ACTIONS

2-2-1. Assurer la coordination de l'ensemble des maîtres d'ouvrages, publics ou privés, présents sur le périmètre de la concession afin de s'assurer de leur concours à la réalisation de l'opération d'aménagement.

2-2-2. Appréhender les implications urbaines, économiques et sociales de leurs interventions et mettre en place les actions nécessaires.

2-2-3. Appui technique au Comité Partenarial sous l'autorité de la Commune.

2-3. ACTIONS ECONOMIQUES ET DE COMMERCIALISATION

2-3-1. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs ou locataires potentiels ; céder les terrains ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à divers utilisateurs ; préparer et signer tous actes nécessaires.

2-3-2. Promouvoir, si besoin est, l'opération par toutes actions publicitaires appropriées, et rechercher les investisseurs et utilisateurs.

2-3-3. Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des constructions et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés et des immeubles bâtis.

EEJ

DA

2-4. ACTIONS SOCIALES ET D'ANIMATION DU SITE

Participer aux actions de développement social prises à l'initiative de la Commune et des différents organismes compétents ayant en charge de secteur.

2-5. COMMUNICATION ET INFORMATION

2-5-1. La SADEV 94 est chargée pendant toute la durée de l'élaboration du projet, d'une mission d'assistance à la Commune dans son action d'information de la population et des milieux professionnels.

2-5-2. Les missions d'animation et d'information du public sont exécutées à la demande de la Commune et conformément aux dispositions législatives et réglementaires. Les documents destinés à l'information du public devront être établis en complet accord avec la Commune et conformément aux dispositions des documents d'urbanisme approuvés ou publiés.

2-5-3. La SADEV 94 est également habilitée à mener toute enquête auprès des particuliers et organismes au nom de la Commune, à la demande de cette dernière. Les éventuels prestataires de services en technique de communication seront choisis en commun accord avec la Commune.

2-6. DUREE DE LA PHASE MISSIONS "IMMATERIELLES"

La durée de cette phase de la présente convention est fixée à 8 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée à la demande de la Commune; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation.

Volet n° 2 : MISSIONS FONCIERES

2-7. NEGOCIATIONS PREALABLES AUX ACQUISITIONS

La SADEV 94, après accord de la Commune pourra procéder, dans les conditions ci-après définies, aux négociations préalables à l'acquisition d'immeubles bâtis ou non bâtis, de fonds de commerce, à la prise de bail emphytéotique ou à construction sur tout terrain ou construction, compris à l'intérieur du périmètre tel que délimité sur le plan joint à la présente, à l'exclusion de tout périmètre d'une ZAC déjà concédée à un autre aménageur que SADEV 94.

EEJ . m3

2-8. CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION ACQUISITIONS

2-8-1. Négociations avec les grands propriétaires fonciers, entreprises et exploitants présents sur le site en vue d'acquisitions foncières ou d'actions communes de valorisation foncière,

2-8-2. Relations avec le Syndicat d'Action Foncière (S.A.F.94) : mise au point de ses conditions d'interventions en accord avec la Commune,

2-8-3. La SADEV 94 agira en étroite concertation avec la Commune et l'informerá de chacune des négociations qu'elle compte entreprendre,

2-8-4. Pour mener à bien sa mission, la SADEV 94 devra suivre les éventuelles déclarations d'intention de vendre sur le périmètre de la zone et poursuivre les négociations amiables.

2-8-5. La SADEV 94 devra assurer avec les Services des Domaines tous les rapports nécessaires à la fixation des évaluations des immeubles à acquérir et éventuellement des indemnités d'éviction à verser.

2-8-6. La SADEV 94 pourra se faire assister de tous intervenants tels que notamment géomètres, avocats, notaires, huissiers ou autres, dont l'intervention serait nécessaire pour l'accomplissement de sa mission.

2-8-7. En outre la SADEV 94, dans le cadre d'une opération de ZAC dont elle assurerait la réalisation au titre de la présente concession, pourra acquérir les propriétés, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation (si DUP), prendre à bail emphytéotique, à construction, à réhabilitation ou à bail simple, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la concession, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la concession ; gérer les biens acquis, mettre en état les sols et, si nécessaire, démolir les bâtiments existants.

2-8-8. Les négociations foncières et les accords qui pourront intervenir devront, le cas échéant, prévoir impérativement en conditions suspensives des clauses liées à l'approbation devenue définitive du dossier de réalisation de ZAC ou de toute autre procédure opérationnelle et à l'approbation par le Conseil Municipal de l'avenant à la présente convention confiant la réalisation de ladite opération à la SADEV 94.

2-9-9. Le cas échéant, libérer les biens acquis de leurs occupants en assurant le relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi.

Volet n° 3 : MISSIONS DE REALISATION

2-10. REALISATION

2-10-1. Réaliser les équipements d'infrastructure du secteur, tels qu'ils sont définis au programme de la concession, destinés à être remis au concédant, aux autres collectivités publiques intéressées, aux établissements publics groupant plusieurs communes ayant

compétence en matière d'urbanisme, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés.

2-10-2. Réhabiliter après transformation d'usage et construire en vue de la vente ou de la location, tout immeuble ou équipement nécessaire au bon équilibre du quartier. Ces interventions seront de nature à satisfaire les objectifs poursuivis par le concédant et les besoins de la population environnante, qu'il s'agisse d'équipement commercial, professionnel, d'activité, de service ou d'habitat.

Intervenir à ce titre soit sur les biens immobiliers visés au § 2-8. ci-dessus, soit au nom et pour le compte de propriétaires de biens immobiliers ou de copropriétés.

2-10-3. Assurer les missions de coordonnateur « *sécurité-santé* », soit directement par l'intervention d'un de ses salariés agréés à cet effet, soit en confiant une mission ad hoc à un tiers.

2-11. GESTION IMMOBILIERE

2-11-1. Consentir des baux précaires afin de gérer au mieux le maintien de l'activité sur le site.

2-11-2. A l'issue de la réalisation des travaux de restructuration et de construction des immeubles, assurer ou déléguer sous sa responsabilité propre dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, conjointement et en accord avec le concédant, la gestion immobilière, et la gestion locative du ou des immeubles.

Assurer la sécurité des immeubles et équipements bâtis ou en cours de construction ou de réhabilitation.

2-12. SUIVI ADMINISTRATIF ET FINANCIER

2-12-1. Assurer les tâches de gestion et de coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.

2-12-2. Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés.

2-12-3. Constituer au nom et pour le compte de la collectivité, les dossiers de demandes de prêts et de subventions de financements les plus appropriés.

2-12-4. Assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

Eg.

2/2

ARTICLE 3 – MISSION DU CONCEDANT

Le concédant s'engage, pour sa part, à :

- assurer au titre de la maîtrise d'ouvrage urbaine le pilotage du Projet Urbain ;
- mettre en place et animer un comité partenarial regroupant les acteurs impliqués à des titres divers dans la réalisation du Projet Urbain ;
- rénover et réaliser les équipements publics d'infrastructure, relevant de sa compétence, implantés ou à implanter sur son domaine public.
- effectuer la rénovation des équipements de superstructure, relevant de sa compétence, et réaliser ceux qui s'avèreraient nécessaires pour l'opération.

ARTICLE 4 – OPERATIONS NON PREVUES DANS LA PRESENTE CONCESSION

Des travaux et tâches qui ne relèvent pas de la mission du concessionnaire, telle qu'elle est définie à l'article 2 ci-dessus, sont ou pourront être, selon leur nature, confiés au concessionnaire par le concédant par conventions de mandat en application, soit des dispositions de la loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage public, soit des articles L.1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et R.321-20 du Code de l'Urbanisme.

Le concessionnaire doit obtenir l'autorisation du concédant chaque fois qu'il effectue, autrement qu'en mandat pour le compte d'un tiers, des travaux ou tâches non prévus au présent cahier des charges mais en rapport avec l'aménagement du site concédé.

Le financement des opérations particulières faisant l'objet des alinéas 1 et 2 du présent article et la rémunération supplémentaire de la Société y afférente sont exclus du bilan financier de l'opération concédée et font l'objet d'une comptabilisation distincte.

ARTICLE 5 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION

La convention de concession est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Commune la notifiera à la Société en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par la Société de cette notification.

Sa durée est fixée à 8 années, à compter de sa date de prise d'effet, la concession expirant au terme de cette durée. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation, exécutoire dans les conditions ci-dessus.

Au cas où l'ensemble des missions du concédant et du concessionnaire aurait été accompli avant le terme normal de la concession, la concession expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement.

Eef . MS

Chaque nouvelle opération créée et confiée au concessionnaire fera l'objet dans le cadre d'un avenant à la présente concession, d'une durée spécifique de réalisation de l'opération.

ARTICLE 6 – ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

Le concessionnaire fait établir un plan parcellaire des terrains bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la concession ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce secteur qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération concédée.

Ce plan doit être conforme aux normes fixant les tolérances applicables aux levés à grande échelle effectués par les services publics.

TITRE II

REALISATION

PARTIE I

REALISATION DES ETUDES

ARTICLE 7 – CONDITIONS DE REALISATION DES ETUDES PREOPERATIONNELLES ET AUTRES

7-1. LE DELAI

Le délai de réalisation des études pré-opérationnelles sera fixé d'un commun accord avec la Commune dès que le principe d'engager une opération sera décidé par la Commune.

7-2. LE FINANCEMENT

Chaque programme d'études fera l'objet d'un accord préalable de la Commune, tant en termes de contenu que de coût.

Le financement des missions « immatérielles » pourra s'effectuer dans le cadre de la C.R.U. Le coût de ces missions sera ensuite répercuté aux opérations engagées au prorata selon une clé de répartition à définir.

Le financement des études préopérationnelles sera effectué dans le cadre du financement de la C.R.U. ou par un préfinancement de SADEV 94 avec l'accord exprès de la Commune.

La SADEV 94 assurera le paiement des dépenses afférentes aux études et interventions confiées à des tiers. Elle sera payée et remboursée dans les conditions suivantes :

. Si la Commune décide de confier la réalisation de l'opération approuvée, concernée par cette étude, à la SADEV 94, le coût desdites études et interventions sera pris en compte à compter de l'approbation de l'avenant à rattacher à la convention de concession de la C.R.U. dans le bilan de ladite opération.

. Si la Commune ne donne pas suite aux études et missions « immatérielles » ou si elle décide de ne pas confier la réalisation de l'opération à la SADEV 94, elle devra procéder ou faire procéder par le titulaire de ladite opération, au versement de l'intégralité des sommes dues à la SADEV 94.

7-3. LA PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent cahier des charges seront la propriété de la Commune d'ARCUEIL qui pourra les utiliser, sous réserve des droits relevant de la propriété artistique.

7-4. CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES

Pour l'exécution de sa mission, le concessionnaire peut, en accord avec le concédant, faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques publics dont le concours, en qualité de maître d'œuvre, paraît indispensable.

Le concessionnaire pourra également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions temporaires et limitées en accord avec le concédant.

La rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics et des spécialistes désignés dans les conditions indiquées ci-dessus, est fixée par les parties, en concertation avec le concédant, sous réserve du respect de la législation en vigueur, le concessionnaire devant traiter dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts du concédant.

Le concessionnaire peut se charger lui-même, en accord avec le concédant, de l'élaboration des projets ou de la direction technique des travaux prévus à la présente convention.

La rémunération du concessionnaire pour cette tâche particulière est fixée en accord avec le concédant, dans les mêmes limites que celles indiquées ci-dessus pour les hommes de l'art, les services techniques publics et les spécialistes.

PARTIE II

INTERVENTIONS FONCIERES

ARTICLE 8 – MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès la signature de la présente convention de concession, le concessionnaire peut, pour les opérations qui lui sont confiées, procéder soit à l'amiable, soit dans le cadre de la ZAC et de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) par voie d'expropriation, à l'acquisition des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2-8 du titre I.

Il en sera de même pour toute nouvelle opération de ZAC créée dans le cadre de la C.R.U. confiée au concessionnaire faisant l'objet d'un avenant à la présente convention de concession.

Le prix des acquisitions et le montant des indemnités ne peuvent, lorsqu'ils sont fixés à l'amiable, être supérieurs au montant des estimations établies par le service des Domaines sauf délibération motivée du Conseil d'administration de la SEM concessionnaire, après accord du concédant. Le concessionnaire informe le concédant de ces acquisitions et des conditions auxquelles elles sont effectuées. Il tient à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions.

Les immeubles expropriés par le concédant sont, le cas échéant, cédés de gré à gré au concessionnaire.

Les cessions s'effectuent alors dans les conditions prévues aux articles L.21-1 et suivants du Code de l'Expropriation. Le prix de cession est au moins égal au prix d'acquisition ou à l'indemnité d'expropriation majoré de frais justifiés par le concédant.

Si, à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, le concessionnaire acquiert après accord de la Ville, des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de concession, l'utilisation de ces terrains sera fixée en accord avec le concédant. Dans le cas d'une rétrocession, le prix de cession ne peut pas excéder le prix d'acquisition majoré des frais justifiés par le concessionnaire.

Si la déclaration d'utilité publique a été prise au seul bénéfice du concédant, celui-ci s'engage, pour les immeubles que le concessionnaire ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable et sur demande de celui-ci, à faire prononcer dans les moindres délais des ordonnances d'expropriation et à régler ou consigner les indemnités.

ARTICLE 9 – DROIT DE PREEMPTION

Le concessionnaire devient titulaire du droit de préemption dans les conditions fixées par le livre II du Code de l'Urbanisme.

Eef .

Les terrains et immeubles bâtis acquis antérieurement par le concédant en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à gré au concessionnaire.

ARTICLE 10 - RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Le concessionnaire apporte son assistance au concédant pour le relogement définitif des occupants des immeubles acquis et, au préalable s'il y a lieu, leur relogement provisoire. Il empêche par tous les moyens à sa disposition, la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition ou réutilisation effectives, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir en accord avec le concédant, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire.

Le concessionnaire doit démolir ou rendre inhabitables les parties libérées dès que l'opération est techniquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire jusqu'à leur démolition et cela conformément à l'article 2-8.

PARTIE III

REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

ARTICLE 11 - PRESENTATION DES PROJETS D'EXECUTION ET REALISATION DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE CONCEDES

Les équipements d'infrastructure prévus à l'article 1 ci-dessus font l'objet d'avant-projets d'exécution établis en accord avec les services concernés et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés. Ces avant-projets sont soumis pour accord au concédant, avant tout début d'exécution.

Ils seront réputés approuvés si le concédant ne formule pas d'observations dans le délai d'un mois à compter de leur réception en mairie.

ARTICLE 12 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES DE TRAVAUX

Pour l'exécution de ces travaux, le concessionnaire doit traiter dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts financiers du concédant, conformément à la législation en vigueur.

Fef. d.R.

En vertu de l'article 48-I de la loi du 29 Janvier 1993, les marchés de travaux, d'études et de maîtrise d'œuvre, conclus pour l'exécution ou les besoins du service public par les SEM, en leur nom ou pour le compte de personne publique, sont soumis aux principes de publicité et de mise en concurrence prévus par le code des marchés publics dans les conditions fixées par les décrets n° 93.584 du 26 Mars 1993 et n° 93.746 du 27 Mars 1993.

ARTICLE 13 – EXECUTION DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE CONCEDES

Le concessionnaire assure le contrôle général des travaux et leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire faire sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers équipements concédés et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Le concédant et les services de contrôle compétents sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au concessionnaire et non directement aux entrepreneurs et maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont terminés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participent le concédant, ainsi que, le cas échéant, la personne publique à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés et le concessionnaire doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

ARTICLE 14 – DROITS ET OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire est investi pour l'exécution des travaux faisant l'objet du présent cahier des charges de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics.

Il demeure, en contrepartie, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

ARTICLE 15 – INDEMNITES AUX TIERS

Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution de la convention de concession est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération concédée.

Toutefois, dans le cas de faute manifeste du concessionnaire, les indemnités en cause sont à sa charge définitive.

**ARTICLE 16 – CONDITIONS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION
DES IMMEUBLES**

16-1. Les terrains et immeubles bâtis acquis ou pris à bail par le concessionnaire font l'objet, après mise en état conformément à l'article 1, de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme ou des concessionnaires de services publics intéressés.

16-2. Le concessionnaire adresse au concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle, ainsi que le prix et les conditions de paiement.

16-3. Dans le cadre de la Z.A.C. pour tenir lieu de certificat d'urbanisme prévu à l'article L.111-5, les conditions de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges de cession comprenant trois titres, et établi par le concessionnaire en accord avec le concédant :

1/ Le titre I détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains, dans le but de veiller au respect de l'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L.21-3 du Code de l'Expropriation ; il est approuvé par le concédant en application des articles R.160-5 et R. 311-19 du Code de l'Urbanisme.

2/ Le titre II définit les droits et obligations du concessionnaire et des constructeurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs. Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le concessionnaire devra être précisée. Ces équipements devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux.

3/ Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs héritiers ou ayants droit à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec le concessionnaire. Il détermine notamment les conditions de la gestion des parties communes et ouvrages collectifs.

16-4. A la fin de la concession, les terrains et immeubles bâtis, situés à l'intérieur des flots ou des opérations qui n'auraient pu être revendus, seront cédés au concédant à un prix égal au prix d'acquisition desdits biens majoré des frais d'acquisition et augmenté du coût de leur libération et des travaux de démolition ou autres éventuellement réalisés, ainsi que les frais financiers et de fonctionnement du concessionnaire correspondants.

Cette cession sera normalement assujettie à la TVA au taux en vigueur.

mobilisation de cet apport sont fixés au taux de 3% l'an du montant. Ce taux pourra être revu par le Conseil d'Administration de SADEV 94, en fonction du coût des ressources.

ARTICLE 20 – COMPTABILITE, BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

Dans le cadre de son plan comptable particulier, établi selon la réglementation en vigueur, le concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement la comptabilité propre à l'opération concédée.

20-1. Le concessionnaire établit chaque année un bilan prévisionnel actualisé des activités, objet du contrat, faisant apparaître, d'une part l'état des réalisations en recettes et dépenses et, d'autre part l'estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle en résultant pour le concédant en application de l'article 5-II-a de la loi du 7 juillet 1983.

20-2. Le concessionnaire établit chaque année un plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses en application de l'article 5-II-b de la loi précitée du 7 juillet 1983.

20-3. Le concessionnaire adresse pour approbation au concédant, avant le 31 octobre de chaque année, un compte-rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1/ le bilan financier prévisionnel actualisé de la C.R.U. définie ci-dessus,
- 2/ les bilans financiers prévisionnels actualisés des "sous-opérations" de la C.R.U.,
- 2/ les plans de trésorerie actualisés de la C.R.U. et des sous-opérations,
- 3/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de la C.R.U. et des sous-opérations, définies ci-dessus, au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'assemblée délibérante du concédant qui a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

20-4. En application de l'article 5-II-c de la loi 83-597 du 7 juillet 1983 modifiée, le concessionnaire établit avant le 31 mars de chaque année un tableau des acquisitions et des cessions immobilières réalisées dans le cadre des présentes.

Ce tableau comportera pour chaque cession :

- la nature du bien, en précisant s'il s'agit d'un immeuble ou de droits réels, si le bien est grevé de servitudes ou non et en indiquant sa situation locative (nature du bail ou du titre d'occupation, sa date, son terme et le montant des loyers). En d'autres termes, le tableau portera les éléments communiqués au service des domaines, qui ont permis de procéder à son estimation ;
- la localisation du bien : parcelle cadastrale, rue ou lieudit ;
- l'origine de propriété : date de l'acquisition, nom du précédent propriétaire, prix et conditions d'acquisition ;

- le nom du cédant (la collectivité ou la personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention avec celle-ci) ;
- le nom de l'acquéreur,
- les conditions de la cession : (prix, conditions de paiement, autres conditions éventuelles).

Ce document sera porté au bilan annuel de la politique foncière de la collectivité concédante qui fera l'objet d'une délibération lors du vote du compte administratif auquel il demeurera rattaché et dont l'adoption intervient avant le 30 Juin.

20-5. Le concédant peut, s'il le désire, demander une modification du programme selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur et l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant.

ARTICLE 21 – GARANTIE D'EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte-tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan de trésorerie défini à l'article 20, le concédant aura la faculté d'accorder ou non sa garantie au remboursement des avances reçues et des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation des opérations, dans la limite édictée par la réglementation en vigueur.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes publiques ou, le cas échéant, à un actionnaire privé du concessionnaire. Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 19 au profit du concédant.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'article 20 que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges des emprunts garantis en application du présent article, le concédant inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par le ou les garants à l'organisme prêteur ont un caractère d'avance de fonds recouvrables que le concessionnaire doit rembourser au plus tard à la fin de la mission, sauf si le garant renonce à cette créance compte-tenu de la situation financière de l'opération.

Le concessionnaire aura obligation d'informer la Commune sur tout retard de règlement des échéances d'emprunt, la non production de cette information étant susceptible de constituer une faute lourde.

ARTICLE 22 – REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

Les frais généraux constituant la rémunération de l'Aménageur pour couvrir l'ensemble des frais de fonctionnement de la S.E.M. et des moyens qu'elle mobilise pour mener les missions et tâches dans tous ses aspects (administratif, technique, financier, comptable, de gestion, conduite des opérations et direction d'investissement) lui incombent au titre de la concession d'aménagement dont les prérogatives du concessionnaire sont élargies par le dispositif de la restructuration urbaine sur l'ensemble du quartier de la Vache Noire.

Eel .

DB 35

Il est précisé que l'Aménageur, concessionnaire de la C.R.U., ne percevra en aucun cas des rémunérations pour un même objet ou une même prestation dans le bilan de la C.R.U. et dans ceux des sous-opérations.

Les principales missions, outre celle de Chef de Projet, sont les suivantes :

22-1. La conduite des missions immatérielles et études pré-opérationnelles.

22-2. Les négociations foncières effectuées au nom et pour le compte de tiers : collectivités territoriales, organismes publics, para-publics ou S.E.M.

22-2. Les acquisitions foncières effectuées par le concessionnaire dans le cadre de la C.R.U. et des sous-opérations confiées au concessionnaire.

22-4. La gestion administrative, technique (réalisation des aménagements et travaux), financière et comptable de la C.R.U., après approbation par la Commune de l'avenant ou des avenants à la présente convention confiant au concessionnaire l'opération ou les opérations d'aménagement et approbation des bilans prévisionnels correspondants.

22-5. La commercialisation des charges foncières et cessions immobilières.

La rémunération du concessionnaire est calculée comme suit :

1/ Missions Chef de Projet

Montant forfaitaire annuel de 750.000 francs HT, majoré de la TVA au taux en vigueur, pendant une période de 4 ans, laquelle pourra être renouvelé ou réduite par décision de la Commune et par période d'une année entière.

2/ Missions foncières et de gestion administrative, technique, financière et comptable de la C.R.U.

Pour l'ensemble des missions visées aux alinéas 22-1 à 22-4 et pour tout autre intervention confiée au concessionnaire, par avenant à la concession initiale, : 3 % du montant TTC des dépenses et des recettes.

L'assiette de rémunération porte sur les postes du bilan suivants :

- a) sur les dépenses : les acquisitions foncières, les frais de gestion provisoire des biens immobiliers acquis, (démolitions mises en état des sols et consolidations et dépollution éventuelles des sols), les travaux (y compris honoraires techniques), les frais divers,
- b) sur les recettes : celles provenant des cessions de charges foncières et des cessions immobilières.

Cette rémunération est toutefois ramenée à 2% sur le montant des acquisitions des parcelles appartenant à Thomson et de la parcelle qui pourra être acquise à France Télécom. Par ailleurs il ne sera pas perçu par le concessionnaire de rémunérations sur la rétrocession par le SAF 94 des parcelles C1 et C30.

3./ Mission de commercialisation des programmes

La rémunération visée en 22-5 est égale à 2 % des recettes TTC provenant des cessions de terrains et cessions immobilières destinées aux programmes de logements, de bureaux et d'activités, hors cessions au concédant des terrains nécessaires aux équipements publics et autres rétrocessions de terrains à la Commune intervenant en fin d'opération.

4./ Mission de liquidation de l'opération

Compte tenu de la structure évolutive et très diversifiée de la C.R.U. une rémunération sera perçue à la Société pour les opérations de liquidation et de clôture visées à l'article 26 ci-dessous. Elle s'élèvera à 0,4% des dépenses T.T.C. de l'opération dans sa globalité.

Modalités de versement ou d'imputation des rémunérations

- La rémunération prévue à l'alinéa 1./, majorée de la TVA, est versée annuellement par le concédant qui aura imputé ladite somme correspondante au budget de la Commune. Le concessionnaire lui adressera au plus tard le 31 décembre la facture correspondante.

- La rémunération prévue à l'alinéa 2./ est calculée forfaitairement sur la totalité des engagements prévisionnels inscrits au bilan, sera imputée trimestriellement par le concessionnaire sur la durée de la concession au compte de l'opération sous forme d'acompte.

- La rémunération prévue à l'alinéa 3./ est calculée annuellement en appliquant les règles définies à l'alinéa, aux engagements effectifs réalisés au cours de l'année en cause.

- La rémunération visée à l'alinéa 4./ sera imputée au compte de l'opération au quitus donné par le concédant au bilan de clôture de l'opération.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

ARTICLE 23 – REGLEMENT FINAL DES OPERATIONS

Après achèvement des opérations concédées, le bilan de clôture est arrêté et approuvé par le concédant. Ce bilan précise le montant définitif de la participation financière du concédant aux travaux d'aménagement réalisés ou à l'équilibre de l'opération.

Lorsque le bilan de clôture des opérations fait apparaître un excédent, l'affectation de celui-ci est décidée en accord avec le concédant.

ARTICLE 24 - DECHEANCE

Dans le cas où le concessionnaire n'exécuterait pas l'une des obligations substantielles résultant pour lui de la présente convention et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le concédant pourra demander la résiliation judiciaire de la convention, selon les modalités financières prévues à l'avant dernier alinéa de ce même article.

La convention sera résiliée de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du concessionnaire. Dans ce cas, le concédant reprendra les biens et droits immobiliers acquis ou apportés dans le cadre de la convention dans les conditions fixées ci-dessous, qui résultent de l'article 5-III de la loi n° 83.597 du 7 juillet 1983 relative aux SEM :

- les biens apportés gratuitement par le concédant et non encore cédés par le concessionnaire au concédant feront retour à celui-ci ;
- les terrains et immeubles bâtis, acquis par la société dans le cadre de la convention et non encore cédés, feront l'objet d'un droit de reprise par le concédant, moyennant un prix fixé dans les conditions visées à l'article 16-4.

En cas de déchéance ci-dessus prévue, le concédant sera substitué de plein droit dans les droits et obligations du concessionnaire à l'égard des tiers.

La propriété des biens visés ci-dessus sera transférée au jour de la prise d'effet de la résiliation.

ARTICLE 25 - RESILIATION - RACHAT

Pour un motif d'intérêt général et moyennant le respect d'un préavis de 12 mois, le concédant pourra notifier au concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité de la concession.

Dans cette hypothèse :

- les biens apportés gratuitement par le concédant lui feront retour ;
- les terrains et immeubles bâtis, acquis par la société dans le cadre de la concession et non encore cédés feront l'objet d'un droit de reprise par le concédant, moyennant un prix fixé dans les conditions visées à l'article 16-4 ;
- le concédant devra en outre au concessionnaire une indemnité définie à l'article 26-3 ci-après.

En cas de résiliation ou de rachat, ci-dessus prévus, le concédant sera substitué de plein droit dans les droits et obligations du concessionnaire à l'égard des tiers.

La propriété des biens visés ci-dessus sera transférée au jour de la prise d'effet de la résiliation.

ARTICLE 26- CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION

A l'expiration du contrat de concession, pour quelque motif que ce soit, et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations et versements suivants :

26-1. - Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

Dans tous les cas d'expiration du contrat de concession, à terme ou avant terme, et compte tenu des dispositions de l'article 23 précisant que le risque financier de l'opération est à la charge du concédant, il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des avances consenties par le concédant.

26-1-1. - Solde d'exploitation

EN PLUS

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration du traité de concession, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession (*à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Commune dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivant du code civil*).

EN MOINS

L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du contrat de concession, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par la Commune et les rémunérations du concessionnaire exigibles contractuellement.

La TVA dont est éventuellement redevable le concessionnaire au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

26-1-2. Solde des financements repris par le concédant

EN RESSOURCES

Le capital perçu, à la date d'expiration du contrat de concession, sur tous les emprunts ;

les avances consenties par le concédant, notamment en exécution de sa garantie ou en application de l'article 26-4 ci-après.

EN EMPLOIS

Les remboursements en capital effectués par le concessionnaire sur les emprunts et les avances consenties par le concédant.

26-1-3. Règlement final

Si le solde d'exploitation est positif, le concessionnaire est débiteur de son montant ; s'il est négatif, le concédant est débiteur de son montant à titre de participation.

Si le solde des financements repris par le concédant est positif, le concessionnaire doit au concédant le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par le concédant.

Le règlement final s'opérera, éventuellement par compensation partielle, par celle des parties qui est globalement débitrice, dans les conditions prévues à l'article 26-4 ci-après.

Toutes sommes liées à l'exécution de sa mission de concessionnaire, dont le concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté des comptes, devraient lui être remboursées par le concédant.

26-2. Opérations de liquidation et rémunération de leur coût

- Après l'expiration du contrat de concession, le concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens du concessionnaire, ces tâches seront assurées, sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

- La rémunération due au concessionnaire pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 22 ci-dessus.

- Toutefois, en cas de rachat ou de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû au concessionnaire une indemnité spéciale de liquidation égale à 50 %, plus TVA, de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus, en sus de ladite rémunération de liquidation.

- Par ailleurs, en cas de résolution pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de la Société concessionnaire, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article ci-dessus.

26-3. Indemnité pour cessation anticipée de la concession

- En cas de résiliation ou de rachat de la concession prévue à l'article 25,

Eef . NB⁴⁰

Le concédant devra en outre au concessionnaire une indemnité égale à 50 % de la rémunération dont le concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA. En cas de déchéance prévue à l'article 24, cette indemnité ne sera pas due.

- En cas de déchéance prévue à l'article 24,

La Société concessionnaire n'a pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 26-2, 3^{ème} alinéa, ni à l'indemnité prévue au premier alinéa du présent article.

Il n'y aura lieu qu'à apurement des comptes comme indiqué en 26.1 ci-dessus.

26-4. Modalités de règlement

L'ensemble de ces sommes, rémunérations et indemnités, doivent être intégralement versées par le concessionnaire à la Ville ou par la Ville à la Société, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'à complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration du contrat de concession, la Société concessionnaire aura droit, en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, à une avance suffisante pour couvrir ce déficit et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration du contrat de concession, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

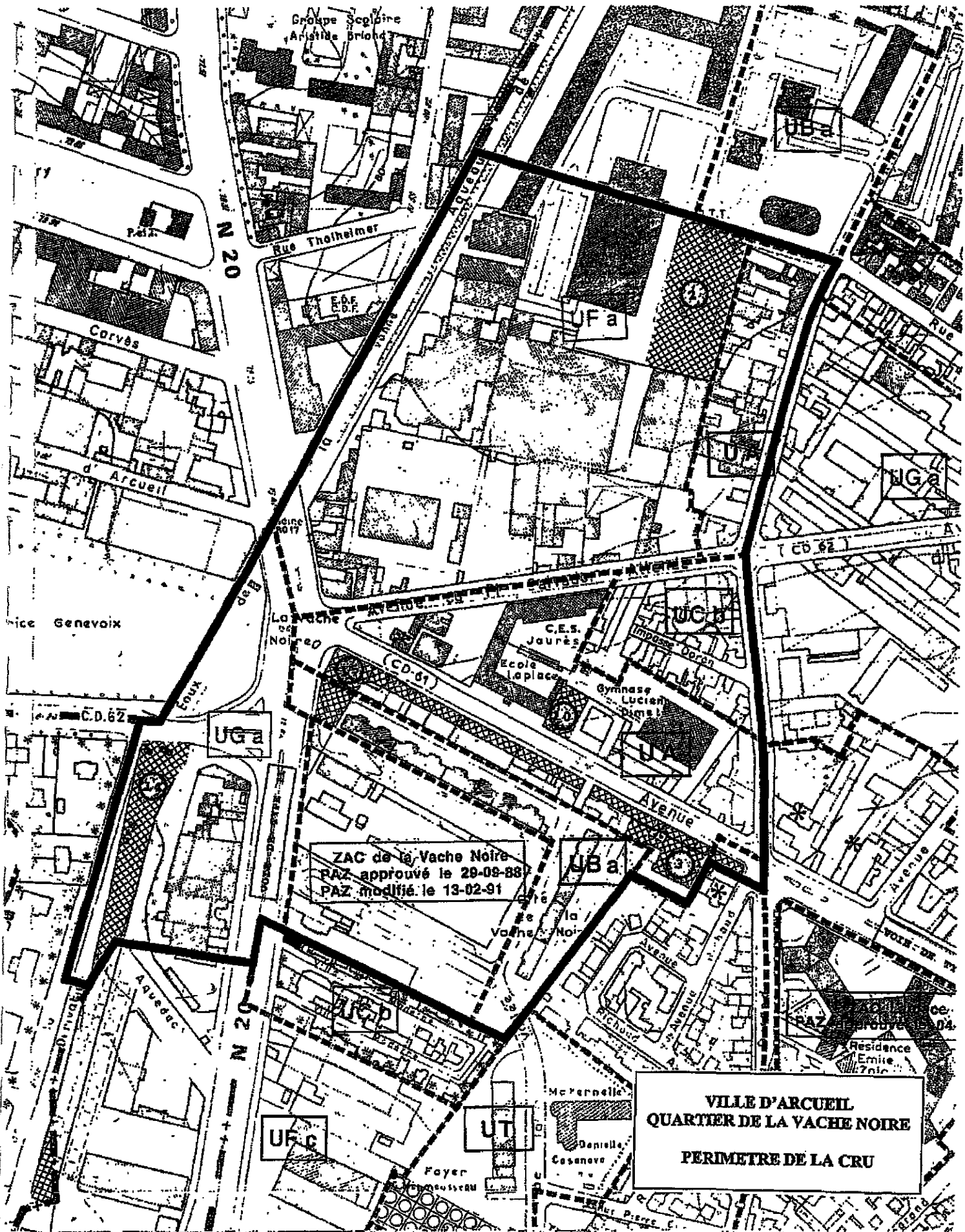
ARTICLE 27 – CONTRATS

Tous les contractants du concessionnaire pour l'exécution de la concession devront se reconnaître avertis de ce qu'ils devront accepter la continuation de leur contrat avec le concédant après l'expiration du contrat de concession pour quelque cause que ce soit.

Cette reconnaissance prendra normalement la forme d'une mention expresse dans le contrat ou exceptionnellement d'une lettre extérieure au contrat.

ANNEXES

Eef · DB 44



ZAC de la Vache Noire
 PAZ approuvé le 29-09-88
 PAZ modifié le 13-02-91

VILLE D'ARCUEIL
QUARTIER DE LA VACHE NOIRE
PERIMETRE DE LA CRU

EJ
13

VILLE D'ARCUEIL - 94 - QUARTIER DE LA VACHE NOIRE
OPERATION de CONCESSION DE RESTRUCTURATION URBAINE (CRU, DUREE DE 8 ANS)
BILAN FINANCIER PREVISIONNEL 1ère OPERATION (site Thomson)
(En KF HT février 1999)

Plan de financement prévisionnel en KF HT	PRE-BILAN CRU A consolider avec SOLDE opé	OPERATIONS (Sous opérations comptable)			Observations	
		Site Grand Alphée Site THOMSON	Autre Site	Autre Site		
DEPENSES						
1-MISSIONS "IMMATERIELLES"	6 000	1 850				
a-Mission Projet Urbain et Schéma de Secteur	1 000	0			A imputer sur futures opérations par les organismes désignés Au Frais le franc sur prestations exécutées par les tiers Base annuelle de 250 KF Base annuelle de 250 KF Base annuelle de 750 KF A imputer sur futures opérations par les organismes désignés A imputer sur futures opérations par les organismes désignés Etudes propres à chaque opération pouvant être menées par la CRU	
b-Actions économique et sociale (Prestataires et CP)	1 000	0				
c-Communication-information (Prestataires)	1 000	0				
d-CHEF DE PROJET	3 000	0				
- Pilotage et coordination des actions (Chef de Projet) - Animation et gestion partenariale (Chef de Projet) - Etudes pré-opérationnelles (prestataires)		1 850				
2-FONCIER	0	92 794				
a-Acquisition terrains et frais acquisitions		54 570			23800 + frais d'acquisition de 2%	
b-Acquisition des terrains au SAF 94 et frais acquis		18 819				Hors frais financiers bontifié Conseil Général et Commune
c-Autres acquisitions, évictions et frais acquis		16 091				France Télécom (7.200 KF) et 2% sur le montant des acquisitions
d-Frais de gestion provisoire et démolitions		3 274				Démolitions: 2000 (frais gestion: 2,0% des acquis hors C6)
ETUDES DE DEFINITION DES TRAVAUX	0	500				
a-Ingéniering et VRD	0	0			A imputer sur futures opérations par les organismes désignés	
b-Constructions	0	0				
c-Honoraires techniques, géomètres et autres	0	500			12% du coût des travaux, démolitions et mise en état des sols	
ANTICIPATIONS A LA VILLE	0	0				
					Au financement du Chargé de Mission Ville: à déterminer	
3-FRAIS DE SOCIÉTÉ	0	6 128				
a-Frais gestion des opérations (admi, financ, techn)	0	4 160			3% des dép et rec TTC (sauf 1% sur acquis Thomson et Fr Télécom et 0% sur acquis SAF)	
b-Frais sur la commercialisation	0	996			2% du montant TTC des cessions C.F, immob, trans (sauf sur C6)	
FRAIS FINANCIERS	0	6 250				
a-Sur emprunts	PM	6 250			10 % du montant des dépenses hors coût acquis par C6	
b-Sur court terme	PM	0			Provision sur avances de trésorerie	
FRAIS DIVERS ET ALEAS	0	1 542				
					2% montant TTC des cessions (hors C6)	
TOTAL	6 000	108 132				
RECETTES						
1-RETROCESSIONS TERRAINS AUX OPERATEURS	0	68 077				
a-Pour Logements	PM	0			Coût acquis initial augmenté de frais de société, frais fin et others	
b-Pour Activités tertiaires	PM	0				
c-Pour Activités commerciales	PM	0				
d-Pour Autres activités	PM	0				
2-CESSIONS IMMOBILIERES	0	40 055				
a-Cession immobilière C6 occupée par Thomson	0	40 055			Prix d'acquisition majoré de la rém de 2% sur acquis de SADEV	
b-Autres cessions immobilières	0	0				
3-CESSIONS CONSTRUCTIONS	0	0				
4-CESSIONS AUX COLLECTIVITES TERRITORIALES	0	0				
5-SUBVENTIONS DES PARTENAIRES	900	0				
					CDC: Principe 30% des missions Chef Projet(d) et Chargé mission(e)	
6-ANTICIPATIONS	5 100	0				
a-Communes					Répartition sur tous-opérations sur Mise Immat, études de déf trav, Charg mission, frais A, frais div éliminés de subventions CDC	
b-Opérateurs publics et privés						
c-Autres						
7-FINANCEMENTS D'OUVRAGES D'ART ET AUTRES	0	0				
8-AUTRES FINANCEMENTS A DETERMINER	0	0				
TOTAL SOLDE	6 000	108 132				

6
03

annexe I
la Délibération du
Conseil Municipal
d'Arcueil du

23/03/07

déposé en Sous

DÉPARTEMENT DU VAL DE MARNE
VILLE D'ARCUEIL

sur le 2/04/07

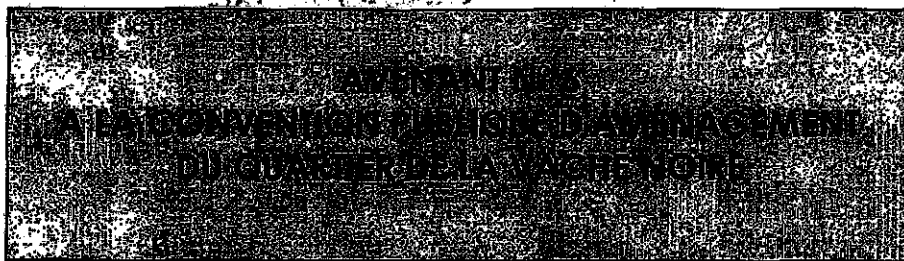
**OPERATION DE
RESTRUCTURATION URBAINE
DU QUARTIER DE LA VACHE NOIRE**

CONCESSION D'AMENAGEMENT

**AVENANT N° 6
A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
SIGNEE LE 5 FEVRIER 1999**

AVRIL 2007

VILLE D'ARCUEIL



Entre

La commune d'ARCUEIL, représentée par son maire, Monsieur Daniel BREUILLER, agissant en vertu d'une délibération du conseil Municipal en date du 18 mai 2006, Désignée ci après par les termes « la commune » ou « la collectivité », la « collectivité contractante » ou « le concédant »

D'une part

Et

La société d'aménagement (SADEV94), dont le siège social est 31 rue Anatole France 94306 VINCENNES CEDEX, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 10 099 050 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971, représentée aux présentes par son directeur général, Monsieur Edgard COHEN- SKALLI, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du conseil d'administration de la dite société en date du 26 novembre 2003, et depuis renouvelés,

Désignée ci après par les termes « SADEV 94 » ou « l'aménageur » ou la « SEM » ou le « concessionnaire »

D'autre part

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit :

Constatant la continuité naturelle entre l'opération du Chaperon Vert et les opérations déjà menées par la SADEV 94 dans le cadre de la CRU des portes d'Arcueil, la SADEV a proposé d'étendre la CRU de la « Vache Noire » sur périmètre de la ZAC du Chaperon Vert. Cette proposition a été faite par SADEV à la ville d'Arcueil dans le cadre de son offre à la consultation lancée par la ville d'Arcueil pour la désignation d'un aménageur pour l'opération du Chaperon Vert,

La continuité naturelle entre l'opération du Chaperon Vert et les opérations déjà menées par la SADEV 94 dans le cadre de la CRU de la « Vache Noire » s'appuie sur des facteurs historiques, administratifs, géographiques, urbains et d'usages évidents

Les communes d'Arcueil et de Gentilly ont inscrit le quartier intercommunal du Chaperon Vert dans une politique de renouvellement urbain qui s'est engagée dès 1998, en saisissant notamment l'Etat afin que soit retenu le quartier du « Chaperon Vert » et les quartiers environnants, du périphérique à la Vache Noire, parmi les « Grands Projets de Ville (GPV) » tels que définis par la circulaire du 22 octobre 1998.

Parallèlement, la Ville d'Arcueil a créé le 1er février 1999 l'opération de restructuration urbaine de la Vache Noire. Sa mise en œuvre a été confiée à la SADEV 94 dans le cadre d'une concession d'aménagement dite C.R.U. selon les principes édictés par la loi « Pacte de Relance pour la Ville » du 14 novembre 1996.

Cette procédure originale a permis de développer le projet urbain sur un vaste périmètre de 14 hectares sur la base d'une programmation mixte d'habitat et d'activités répondant aux spécificités suivantes :

- La requalification d'un quartier existant urbanisé dont le bâti peut être conservé en totalité, restructuré, ou être démoli,
- La résorption des dysfonctionnements urbains, sociaux et économiques,
- La promotion des interventions dans le domaine socio-économique,
- Le développement des interventions foncières.

Ces deux démarches ont débouché, en octobre 2000, à l'établissement de l'Opération de Restructuration Urbaine (ORU). L'opération a été retenue à l'échelon de l'intercommunalité des communes d'Arcueil et de Gentilly.

Sur Arcueil, la concession de restructuration urbaine des Portes d'Arcueil a conduit à la création de 2 secteurs d'aménagement sous la forme de zone d'aménagement concerté :

- La ZAC des Portes d'Arcueil créée le 28 février 2000
- La ZAC de la Vache Noire créée le 8 novembre 2001

Puis la procédure mise en place par l'ANRU est venue consolider le dispositif de l'ORU, en retenant dans un premier temps la démolition - reconstruction de la barre

de la « Vache Noire », puis en sélectionnant d'autre part le quartier du « Chaperon Vert » en site de « priorité n°2 ». Ce dossier est en cours d'instruction.

Pour réaliser le projet de renouvellement urbain du Chaperon Vert, la ville d'Arcueil a créé la ZAC « Voltaire Chaperon vert par délibération de son conseil municipal en date du 9 novembre 2006.

La programmation de l'opération d'aménagement Chaperon Vert s'inscrit également dans la continuité des actions menées dans le périmètre de la CRU de la Vache Noire :

Les objectifs principaux de ces opérations sont :

- La diversification de l'habitat
- L'implantation d'activités économiques et commerciales
- La réalisation d'équipements publics et par l'action culturelle
- L'amélioration des infrastructures et du réseau viaire

La combinaison des ces différentes démarches administratives et de ces grands objectifs d'aménagement et de programmation communs a créé l'opportunité d'insérer l'opération d'aménagement du Chaperon Vert dans l'opération de restructuration urbaine de la Vache Noire

Les avantages apportés par l'intégration de l'opération du Chaperon Vert dans l'opération de restructuration urbaine de la Vache Noire résident dans la maîtrise et la continuité nécessaire des missions usuelles pratiquées par la SADEV dans ce quartier, tel que l'action foncière ou l'accompagnement social. Le cadre de la CRU étant de plus une procédure d'aménagement particulièrement rodée et adaptée aux évolutions nécessaires pour mener un projet de renouvellement urbain ambitieux et complexe comme celui du Chaperon Vert.

En conséquence il est apparu nécessaire de modifier la convention initiale pour étendre son périmètre et ses actions et l'adapter au projet du Chaperon Vert dans le cadre du présent avenant n°6

Ceci exposé il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention de concession de restructuration urbaine du Quartier de la Vache Noire à Arcueil et son cahier des charges signés le 5 février 1999 ainsi que les cinq avenants signés respectivement les 28 février 2000, 2 mai 2000 ; 19 mars 2001 ; 18 avril 2002 et 18 mai 2006 à l'effet :

- D'étendre le périmètre de la CRU au périmètre de la ZAC du « Voltaire Chaperon Vert »
- D'intégrer la ZAC du Chaperon Vert dans le cadre de l'opération d'aménagement globale, et qui fera l'objet d'une sous opération
- De définir les conséquences notamment comptables, programmatiques et financières de l'intégration de la ZAC du chaperon vert dans le cadre de l'opération d'aménagement

ARTICLE 2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 « OBJET ET PERIMETRE DE LA CONCESSION » DU CAHIER DES CHARGES

L'article 1 du cahier de charges de concession est ainsi modifié :

« 1.1 En application des textes en vigueur et notamment des articles L 300-1, L 300-4, L 300-5 et suivants du Code de l'urbanisme ainsi que des articles L 1523-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, inclus son cahier des charges, la commune d'ARCUEIL confie à la SADEV 94 qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement globale dénommée « Quartier de la Vache Noire » dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par la dite Commune.

1.2 La concession porte sur un périmètre d'environ 30 hectares figurant sur le plan ci-joint en annexe 1 et comprenant les secteurs suivants :

- secteur Briand / Allende étendu (sites THOMSON et FRANCE TELECOM notamment),
- secteur Laplace,
- secteur de la Vache Noire (cité OPHLM et ZAC),
- secteur Marx Dormoy,
- Secteur Voltaire
- Secteur Chaperon Vert

L'aménagement de ces secteurs doit contribuer à la mise en oeuvre du projet urbain d'ensemble de la Commune et permettre la réalisation du programme global de construction suivant :

- ✓ 120.000 m² de bureaux
- ✓ 84.000 m² de logements
- ✓ 52.500 m² de commerces et d'équipements de loisirs

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Le programme des équipements publics arrêté par le concédant est détaillé en annexe 2 de la présente convention. Il détermine notamment la personne publique destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la Commune concédante ou d'autres collectivités ou groupements de collectivités.

1.3 La mission d'aménagement confiée à la SADEV 94 comprend la mise en œuvre de la ZAC « des Portes d'Arcueil », de la ZAC de la « Vache Noire », et de la ZAC « Voltaire Chaperon Vert » dont les périmètres, inclus dans le périmètre de l'opération globale concédée, figurent sur le plan joint en annexe 3. Les caractéristiques générales de ces ZAC sont définies dans leurs dossiers de création et de réalisation respectifs et sont cohérentes avec celles de l'opération globale d'aménagement sus décrites.

Les parties conviennent que si cela s'avère nécessaire pour faciliter la poursuite de l'opération objet de la présente concession, soit une ou plusieurs procédures de ZAC pourront être mises en place à l'intérieur de son périmètre soit une ou plusieurs procédures de ZAC pourront être supprimées. Toute instauration ou suppression d'une telle procédure d'urbanisme fera l'objet d'un avenant qui apportera à la présente concession les adaptations nécessaires. »

ARTICLE 3 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 « DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION » DU CAHIER DES CHARGES

Le deuxième alinéa de l'article 5 du cahier des charges est ainsi modifié :

« Sa durée est fixée à 16 années à compter de sa date de prise d'effet, la concession expirant au terme de cette durée. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement des missions du concessionnaire pour la durée nécessaire à cet achèvement ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation, exécutoire dans les conditions ci-dessus. »

ARTICLE 4 : AJOUT DE L'ARTICLE 19.Bis et 19.ter « PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE AU COUT DE L'OPERATION » AU CAHIER DES CHARGES

19.bis En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération d'aménagement objet de la présente concession est fixée à un montant global de 2 705 215 €uros H.T., T.V.A. au taux légal en vigueur en sus.

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée

délibérante de la Collectivité concédante, en fonction du bilan financier révisé. Tel sera notamment le cas en cas de modifications apportées par la Collectivité contractante au programme des équipements publics ou au programme des constructions de l'opération ayant pour effet de modifier la structure du bilan financier prévisionnel de l'opération. Tel sera le cas également en fonction de modification du plan d'engagement de l'ANRU pour la rénovation du quartier du Chaperon Vert.

A ce titre, le Concédant s'engagera à signer un protocole avec l'ANRU. La signature de ce protocole est un élément indispensable à l'équilibre financier de l'opération d'aménagement. L'absence de signature de ce protocole ferait supporter à l'opération d'aménagement le coût des acquisitions foncières et de la réalisation des équipements prévus au programme de l'opération et remettrait en cause les conditions financières de la concession d'aménagement.

Il apparaît que les subventions diverses accordées à l'opération, mobilisables auprès des financeurs CG 94 ; CAVB ; CRIDF, et Etat, dans le cadre du plan de financement ANRU, sont évaluées à un montant de 12 655 654 € HT. La ville reste responsable de l'obtention de ces différentes subventions vis à vis de l'aménageur. En cas de modification à la baisse de ce montant de subventions, la ville s'engage à revoir sa participation financière dans l'opération, de manière à retrouver l'équilibre financier général. Réciproquement, si le montant des subventions s'avère être supérieur aux prévisions, et à dépenses égales, l'aménageur s'engage à restituer à la ville le trop perçu.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où les conditions du marché de l'immobilier d'entreprise tertiaire ne permettrait pas la commercialisation du programme de bureaux, il pourra être apporté une transformation totale ou partielle du programme de bureaux en programme destiné à de l'habitat, afin de pas impacter l'équilibre financier de l'opération et ne pas recourir à une participation communale supplémentaire.

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, la Société pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du Code général des Collectivités territoriales.

19.ter La ville se réserve la faculté de ne pas percevoir les bonis financiers constatés sur une ou des ZAC sous opérations de la CRU « Vache noire » pour pouvoir réaffecter directement cet argent dans la participation financière de la ville nécessaire à l'équilibre financier d'une autre ZAC sous opération de la CRU « Vache Noire ».

ARTICLE 5 :

Les autres dispositions de la convention de concession de restructuration urbaine du Quartier de la Vache Noire à Arcueil, de son cahier des charges signés le 5 février 1999 ainsi que de leurs avenants signés respectivement les 28 février 2000, 2 mai 2000, 19 mars 2001, 18 avril 2002 et 18 mai 2006 qui n'auraient pas été modifiées par le présent avenant restent en vigueur.

Fait à Arcueil

Le

En deux exemplaires originaux

Pour la Commune

Le Maire



Pour le Maire,
M. Jean-Philippe
B. VINCENNES

Pour la SADEV 94

le Directeur Général

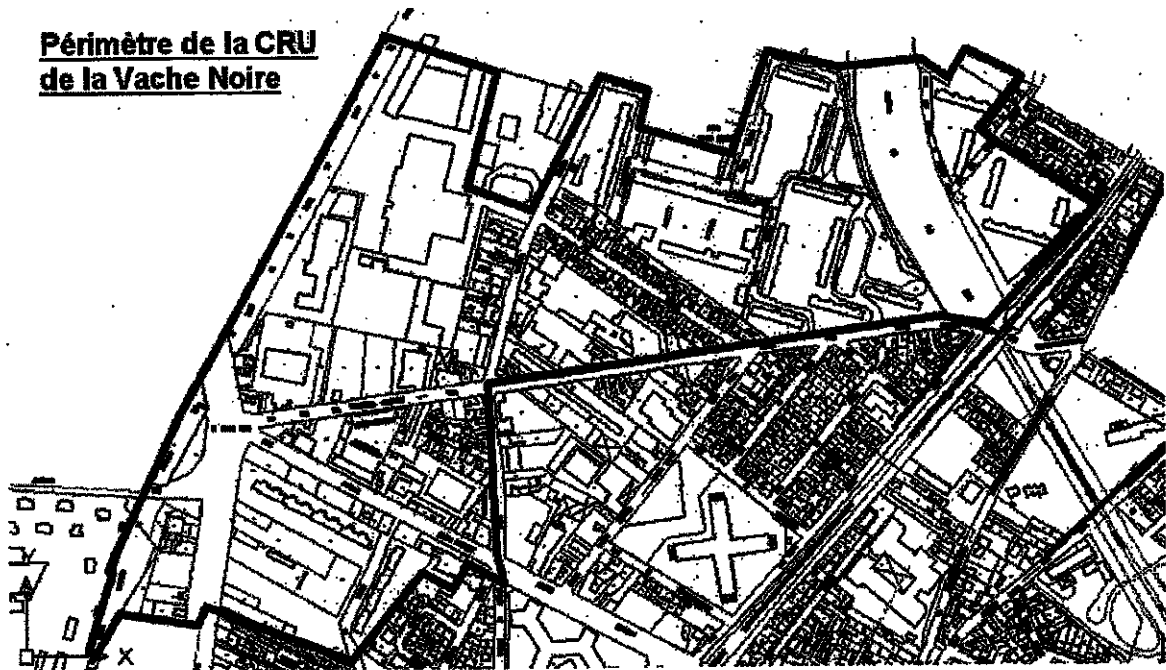
A handwritten signature in black ink, appearing to read "Olivier Hély".

SADEV 94

31, rue Anatole France
94306 VINCENNES Cedex
Tél. 01.43.98.44.80 / Fax : 01.43.98.44.69
Siret 341 214 971 00010 - APE 701C
Email : sadev94@sadev94.fr

Annexe 1 : périmètre de la CRU de la Vache noire

**Périmètre de la CRU
de la Vache Noire**



W

Annexe 2 : programme des équipements publics

Nature des Ouvrages	Superficies approximatives	Maître d'Ouvrage	Propriétaire	Gestionnaire	Estimation K€/HT
I - CREATION DE VOIES NOUVELLES					
a) Voies nouvelles Ouest parallèle à l'aqueduc de la Vanne	4 500 m ²	SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	1 134,37
b) Voie nouvelle Nord - de la voie nouvelle Ouest à la voie Lénine	3 920 m ²	SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	289,65
- réaménagement du tronçon existant jusqu'à l'avenue Lénine	-	-	-	-	-
c) Voie nouvelle Est comprise entre l'avenue Salvador Allende et la voie nouvelle Nord	2 600 m ²	SADEV 94			320,14
d) Aménagement du nouveau parvis de la place de la Vache Noire	1 700 m ²	SADEV 94 ou concessionnaire			731,76
e) Ouvrages d'accès à la ZAC des Portes d'Arcueil depuis la RN20 et le carrefour de la Vache Noire (suivant convention à passer entre l'Etat et le Concessionnaire titulaire de l'ouvrage)	A déterminer	SADEV 94 ou concessionnaire	Gestionnaire de l'ouvrage	Gestionnaire de l'ouvrage	2 286 à 3 048
f) Franchissement de l'aqueduc pour liaison voie Nord/rue Talheimer (Montrouge)		SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	914,69
g) Voie nouvelle Chaperon vert est ouest principale		SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	1 200
h) Voie nouvelle Chaperon vert est ouest secondaire		SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	540
i) Voie nouvelle plateau Mezagrán		SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	252
j) Reprise 1er, 3eme, 4eme, 5eme avenues		SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	540
k) allées paysagées		SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	320
II - TRAITEMENT PAYSAGER					
a) Aménagement d'un jardin à usage public (superficie minimale)	2 500 m ²	SADEV 94 ou constructeur	AFUL VILLE	AFUL VILLE	457,35
b) Traitement paysager partiel de l'aqueduc de la Vanne de la place de la Vache Noire à la limite Nord de la ZAC	7 200 m ²	SADEV 94/SAGEP	SAGEP	SAGEP	335,39
c) plaine de jeux		SADEV	COMMUNE	COMMUNE	400
d) parvis et square des équipements du chaperon vert		SADEV	COMMUNE	COMMUNE	250
III - EQUIPEMENTS (dans ou hors ZAC à proximité immédiate justifiés par le programme)					
a) construction d'une halte garderie, accueil de la petite enfance - 20 places -	A définir	Commune	Commune	Commune	457,35
b) extension du groupe scolaire Leplacé	A définir	Commune	Commune	Commune	381,12
c) Travaux de restructuration du centre culturel et centre de loisirs Jean Jaurès	A définir	Commune	Commune	Commune	304,9
d) travaux de rénovation, de restructuration et d'aménagement des abords des bâtiments d'ANIS GRAS	A définir	Commune	Commune	Commune	381,12
e) construction de l'école Voltaire de 18 classes		SADEV	Commune	Commune	10 730
f) construction d'un équipement socio culturel place Cachin		SADEV	Commune	Commune	3 100

SADEV94 – Avenant n° 6 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire

Annexe 3 : Périmètre des ZAC « Portes d'Arcueil », « Vache Noire » et « Voltaire Chaperon Vert »



■ ■ ■ ■ ■ **Périmètre ZAC Voltaire Chaperon Vert**

● ● ● ● ● **Périmètre ZAC Vache Noire**

————— **Périmètre ZAC des Portes d'Arcueil**

ky

Annexe 4 : Budget HT prévisionnel

Budget HT : ZAC DES PORTES D'ARCUEIL

	HT
	78 578 043
A : 50-Produits de gestion	2 916 358
	1 081 537
Sous-total recettes	62 577 535
B : 20-Acquisitions	-472 525
	-23 427 085
	-9 768 872
B : 40-Travaux	-16 282 581
	-200 000
B : 60-Honoraires techniques	-610 000
	-985 000
B : 60-Contratants	-5 000
	-215 250
B : A10-Commercialisation	-251 845
	-5 126 428
B : A50-Frais financiers	-3 564 291
	-6 382 186
B : A90-TVA non récupérable	-57 637
Sous-total dépenses	-67 278 584
RESULTAT	15 298 951

Budget HT : ZAC DE LA VACHE NOIRE

	HT
	39 807 513
A : 30-Subventions	773 957
	200 626
A : 60-Produits financiers	641
Sous-total recettes	40 782 731
B : 20-Acquisitions	-302 122
	-12 145 037
	-9 828 872
B : 40-Travaux	-6 326 990
	-339 255
B : 70-impôts et assurances	-168 000
	-105 000
B : A10-Commercialisation	-61 059
	-1 278 650
B : A30-Frais financiers	-732 449
	-3 188 369
B : A50-TVA non récupérable	-141 516
Sous-total dépenses	-33 846 338
RESULTAT	7 136 393

Bilan HT Voltaire Chaperon Vert

DEPENSES	
1- ETUDES	100 000
2- FONCIER	11 500 000
3- INVESTISSEMENTS	11 500 000
4- AMENAGEMENT	11 500 000
5- EQUIPEMENTS PUBLICS (MOBILITÉS)	11 500 000
6- FOND DE CONCOURS	2 574 383
7- TRAVAUX DIVERS	11 500 000
8- FRAIS GÉNÉRAUX	11 500 000
9- FRAIS FINANCIERS	11 500 000
10- TVA	0
TOTAL DES DEPENSES	61 308 742
RECETTES ET MOYENS DE FINANCEMENTS	
1- CHARGES FONCIERES LOGEMENTS	11 500 000
2- CHARGES FONCIERES TERTIAIRE	3 225 000
3- CHARGES FONCIERES COMMERCES	140 000
4- EQUIPEMENTS	11 500 000
5- PARTICIPATION VILLE D'ARCUEIL	11 500 000
Dont participation d'équilibre	2 705 215
Dont fond de concours	2 574 383
Dont apport foncier lotissement Curia	2 689 000
6- SUBVENTIONS	11 500 000
TOTAL RECETTES ET MOYENS DE FINANCEMENTS	54 169 444
SOLDE	0
SOLDE CUMULE	0



VILLE D'ARCUEIL
VAL DE MARNE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 29 MARS 2007

Nombre de Membres composant le Conseil Municipal	
En Exercice	33
Présents à la séance	20
Représentés	05
Excusés	00
Absents	08

L'an deux mil six, le 29 mars à 20 h 30,

Les Membres composant le Conseil Municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 23 Mars 2007, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la Présidence de Daniel BREUILLER, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

D. BREUILLER, Maire, C. METAIRIE, M. STAAT, A. BUYCK, JM. ARBERET, D. WEISSER, J. DELAHAIE, P. MIRVILLE, Adjoints, D. JACQUIN, G. BRETON, R. BOUBOUTOU, A. PELHUCHE, G. VIAUD, S. SAPOVAL, P. PLAZANET, F. ROMANO, F. KETFI, M. GAUDRY, I. FRIQUET, C. RANSAY, Conseillers Municipaux, lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS REPRESENTES :

F. MAILLARD, C. CORREIA, MC. GAIGNEUX, MT. BOISARD, M. FALLAH, ayant respectivement donné pouvoir à : JM. ARBERET, D. WEISSER, A. BUYCK, I. FRIQUET, C. RANSAY.

EXCUSE : /

ABSENTS : AM. GILGER, C. MERLHIOT, L. BONHOMME, MP. REYNAUD, C. LE LAY, W. PLAS, P. CHIEM-N'GUYEN, V. HUET-VISSUZAIN.

Le Président ayant ouvert la Séance, il est procédé, en conformité de l'Article L.2121.15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire.

M. Guillaume VIAUD, ayant réuni la majorité des suffrages est désigné pour remplir ces fonctions qu'il accepte.

DELIBERATION N°2007-DEL-27 :

Désignation de l'aménageur de la ZAC du Chaperon Vert Voltaire et signature d'un avenant n°6 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite Concession de Restructuration Urbaine (C.R.U.).

AFFICHE LA DÉLIBÉRATION

le 3/24/07

Parvenu en
Sous-Préfecture
de l'Hay-les-Roses

le 2/24/07

notifié

le 3/24/07

à Soubise



Objet : Désignation de l'aménageur de la ZAC du Chaperon Vert Voltaire et signature d'un avenant n°6 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.)

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L 2241-1 et L 2241-2,

Vu la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et ses décrets d'application du 31 juillet 2006,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 9 novembre 2006, approuvant le bilan de la concertation préliminaire à la création de la Z.A.C. Voltaire Chaperon Vert et créant la Z.A.C Voltaire Chaperon Vert,

Vu la délibération du Conseil municipal du 5 octobre 2006 lançant la procédure de mise en concurrence pour la passation d'une concession d'aménagement,

Vu la délibération n° 2006/197 du 14 décembre 2006 du Conseil Municipal procédant à l'élection des membres de la commission créée par la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et ses décrets d'application du 31 juillet 2006,

Vu la délibération du Conseil municipal du 1^{er} février 1999 engageant l'opération de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire et décidant d'en confier la réalisation à SADEV 94,

Vu la concession de restructuration urbaine passée entre la Ville et SADEV 94 le 22 avril 1999 et ses 5 avenants successifs dont le 5^{ème} adopté lors du Conseil Municipal du 18 mai 2006,

Considérant le projet de rénovation urbaine existant sur le quartier Voltaire Chaperon Vert à ce jour déposé auprès de l'ANRU et examiné par un 1^{er} C.T.P.,

Vu l'offre remise par SADEV 94 dans le cadre de la consultation lancée par la Ville pour la passation d'une concession d'aménagement de la ZAC Voltaire Chaperon Vert,

Vu le procès-verbal de la Commission susvisée, qui s'est réunie le 30 janvier 2007 et a émis un avis favorable sur la candidature de SADEV 94, préalablement à l'engagement des discussions prévues à l'article 300-7 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'offre remise par SADEV 94, et notamment la proposition consistant à étendre la Concession de Restructuration Urbaine des Portes d'Arcueil au périmètre de la ZAC Voltaire Chaperon Vert, par le biais d'un avenant à ladite concession,

Vu le projet d'avenant n°6 établi par SADEV 94 au terme des discussions engagées avec la Ville,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : Décide de retenir la société d'économie mixte SADEV 94, 31 rue Anatole France, 94306 Vincennes Cedex, comme lauréate de la mise en concurrence et de la choisir comme aménageur titulaire de la concession d'aménagement à intervenir pour la réalisation de la Z.A.C. dite Voltaire-Chaperon Vert

Article 2 : Décide de retenir la variante à l'offre de base remise par SADEV 94, c'est-à-dire d'intégrer la ZAC Voltaire-Chaperon Vert en tant que sous-opération de l'opération d'aménagement globale de la Concession de Restructuration Urbaine des Portes d'Arcueil, sous la forme d'un avenant n°6 à ladite concession et annexé à la présente délibération.

- Article 3 : Décide d'étendre le périmètre de la C.R.U. en y adjoignant le périmètre de la Z.A.C. Voltaire-Chaperon Vert tel que défini dans le dossier de création de Z.A.C. et figurant en annexe, modifiant l'article 1 de la convention.
- Article 4 : Décide de fixer la durée de la convention CRU à 16 ans, modifiant ainsi l'article 5 de ladite convention.
- Article 5 : Décide d'ajouter un article à la convention de concession d'aménagement qui stipule, en application de l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme :
- la participation de la Ville au coût de l'opération d'aménagement à un montant global de 2 705 215 euros HT,
 - Que le concédant, la Ville s'engage à signer un protocole avec l'ANRU,
 - que la Ville reste responsable de l'obtention des différentes subventions évaluées à un montant de 12 655 654 euros HT.
- Article 6 : Décide que le bilan HT prévisionnel de l'opération Voltaire Chaperon Vert est arrêté à 51 309 742 euros et figure annexé à la présente délibération.
- Article 7 : Décide que SADEV 94 sera, dans le cadre de la convention, maître d'ouvrage pour la réalisation des voiries et espaces publics du projet ainsi que du nouveau groupe scolaire dit « Voltaire » et du futur équipement socio-culturel place Marcel Cachin et modifie ainsi le programme des équipements publics tel qu'annexé à la présente délibération.
- Article 8 : Approuve l'avenant n°6 à la convention de concession de restructuration urbaine signée le 22 avril 1999 et autorise Monsieur le Maire à le signer.
- Article 9 : Ampliation de la présente délibération sera faite à :
- Monsieur le Sous-Préfet de l'Haÿ-les-Roses
 - Monsieur Cohen - Skalli, Directeur Général de SADEV 94

Pour extrait conforme au registre./.

Le Maire



Monsieur le Maire,
L'Adjoint délégué,
D. WEISSER

Objet : Désignation de l'aménageur de la ZAC du Chaperon Vert Voltaire et signature d'un avenant n°6 à la convention publique d'aménagement du quartier de la vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.)

La Ville d'Arcueil entend réaliser sur le quartier dit Chaperon Vert / Ilot Voltaire, un projet ambitieux de renouvellement urbain. Ce projet permettra : la recomposition urbaine du quartier en créant un maillage viaire qui permettra de le désenclaver, intégrera la reconstruction - démolition d'un immeuble de logements et la réhabilitation de logements sociaux, l'introduction d'une mixité des fonctions, la construction d'équipements publics et la reprise des espaces extérieurs publics ou privés.

Ce projet, objet d'un travail de plusieurs années, et ce en concertation avec la population, fait l'objet d'un dossier examiné par le Comité Technique Partenarial de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

La Ville par délibération du Conseil Municipal du 9 novembre 2006 a :

- approuvé le bilan de la concertation préliminaire à la création de la ZAC Voltaire Chaperon Vert
- crée la Z.A.C. Voltaire Chaperon Vert

La Ville par délibération du 5 octobre 2006 a lancé une procédure de mise en concurrence pour la passation d'une concession d'aménagement de cette Z.A.C.

Puis par délibération n° 2006/197 du 14 décembre 2006 le Conseil Municipal a élu les membres de la commission créée par la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et ses décrets d'application du 31 juillet 2006. Cette commission s'est réunie le 30 janvier 2007 et a émis un avis favorable sur la candidature de SADEV 94

Suite aux publicités parues, un document programme a été remis au candidat ayant répondu à ladite publicité. Une offre, comportant une variante au document programme, a été remise par ce candidat. Cette offre comprend conformément à la commande du document programme :

- Une note de présentation des caractéristiques de la rémunération du mandataire ainsi que sa décomposition,
- Un projet de convention de concession d'aménagement
- Un bilan financier prévisionnel de l'opération.
- Une note méthodologique

Elle comprend également

- Une proposition de variante à la convention de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération par le biais du passage d'un avenant n°6 à la C.R.U.

Cette offre a fait objet d'une analyse et d'une négociation à l'issue de laquelle il est proposé au Conseil Municipal :

1/ de retenir la SEM SADEV 94 comme lauréate de la mise en concurrence et de la choisir comme aménageur titulaire de la concession d'aménagement à intervenir pour la réalisation de la Z.A.C. dite Voltaire-Chaperon Vert

2/ de retenir la variante à l'offre de base remise par SADEV 94, c'est-à-dire d'intégrer la ZAC Voltaire-Chaperon Vert en tant que sous opération de l'opération d'aménagement globale de la Concession de Restructuration Urbaine des Portes d'Arcueil, sous la forme d'un avenant n°6 à ladite concession.

3/ d'étendre le périmètre de la C.R.U. en y adjoignant le périmètre de la Z.A.C. Voltaire Chaperon Vert tel que figure en annexe

4/ de fixer la durée de la convention CRU à 16 ans, donc de la proroger de 8 ans

5/ de fixer en l'application de l'article L300-5 du code de l'urbanisme la participation de la Ville au coût de l'opération d'aménagement à un montant global de **2 705 215 euros HT**

6/ de valider le fait que la Ville reste responsable de l'obtention des différentes subventions

7/ que le bilan HT prévisionnel est de **51 309 742 euros**

8/ le financement de la participation Ville ainsi qu'une partie de la trésorerie sera financée par prélèvement financiers sur la ZAC des Portes d'Arcueil et la ZAC de la Vache Noire inclus dans la CRU

9/ que la réalisation de la Z.A.C. comprend les principaux équipements suivants :

- o Les nouvelles rues créées (axe est-ouest principale et secondaire ...) ainsi que les travaux sur toutes les rues réaménagées (1^{ère}, 3^{ème}, 4^{ème}, et 5^{ème} avenue, avenue Lénine)
- o La promenade de l'A6 et les jardins familiaux
- o la création du nouveau groupe scolaire
- o l'équipement socio-culturel et un parking d'environ 50 places

Visa de l'Adjoint de secteur

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué,
D. WEISSER

Annexé à Del 42
La Délibération du
Conseil Municipal
d'Arcueil du
30/04/2009.....
Déposé en
Préfecture le
13/05/2009.....

**AVENANT N° 7
A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
DU QUARTIER DE LA VACHE NOIRE**

Entre

La commune d'ARCUEIL, représentée par son maire, Monsieur Daniel BREUILLER, agissant en vertu d'une délibération du conseil Municipal en date du 18 mai 2006,
Désignée ci après par les termes « la commune » ou « la collectivité », la « collectivité contractante » ou « le concédant »

D'une part

Et

La société d'aménagement (SADEV94), dont le siège social est 31 rue Anatole France 94306 VINCENNES CEDEX, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 10 099 050 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971, représentée aux présentes par son directeur général, Monsieur Nourrisson, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du conseil d'administration de la dite société en date du 29 avril 2009,

Désignée ci après par les termes « SADEV 94 » ou « l'aménageur » ou la « SEM » ou le « concessionnaire »

D'autre part

Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention de concession de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire à Arcueil et son cahier des charges, signés le 05 février 1999 ainsi que les six avenants signés respectivement les 28 février 2000, 2 mai 2000 ; 19 mars 2001 ; 18 avril 2002 ; 18 mai 2006 et de 29 mars 2007 à l'effet de porter le montant total de la participation de la Ville d'Arcueil à l'opération à 8 555 382 € HT pour prendre en compte les modifications apportées au plan d'engagement de l'ANRU et au programme des constructions de l'opération.

En complément de cette participation, une participation pour l'apport en nature par la ville à l'opération d'aménagement des terrains de l'îlot Joliot Curie est inscrite. La valeur d'acquisition de ces terrains est estimée à 2 688 000 € HT, et fait partie des dépenses inscrites au bilan prévisionnel.

ARTICLE 1 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 19.Bis « PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE AU COUT DE L'OPERATION » AU CAHIER DES CHARGES

Le premier alinéa de l'article 4 du cahier des charges est ainsi modifié :

« En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, la participation de la collectivité concédante au coût de l'opération d'aménagement objet de la présente concession est fixée à un montant global de 8 555 382 € HT, TVA au taux légal en vigueur

En complément de cette participation, une participation pour l'apport en nature par la ville à l'opération d'aménagement des terrains de l'îlot Joliot Curie est inscrite. La valeur d'acquisition de ces terrains est estimée à 2 688 000 € HT, et fait partie des dépenses inscrites au bilan prévisionnel. »

Le quatrième alinéa l'article 4 du cahier des charges est ainsi complété :

« Le montant cumulé prévisionnel des subventions diverses à la date du présent avenant est ramené à 11 460 705 euros »

Fait à Arcueil

Le 05.06.2009

En deux exemplaires originaux

Pour la Commune

Le Maire



Le Maire et par délégation
Denis WEISSER
Adjoint au Maire

Pour SADEV

Jean Pierre Nourrisson
Le Directeur Général

SADEV 94

31 Rue Anatole France
94306 VINCENNES CEDEX

Tel : 01 43 98 44 46

Fax : 01 43 98 87 49

SIRET 341 214 971 00010 - APE 4110 C

ANNEXE 4

Le tableau « Bilan HT Voltaire Chaperon Vert » est remplacé par le tableau suivant :

BILAN HT Voltaire Chaperon Vert

	<i>Budget en € HT</i>
	263 734
A : 10-Vente de charges foncières	24 290 250
	6 596 229
A : 30-Subventions	11 460 705
	11 243 382
	8 555 382
	2 688 000
A : 50-Produits de gestion	
A : 80-Crédits de TVA	
Sous-total recettes	53 854 300
	-230 000
B : 20-Acquisitions	-14 731 329
	-6 872 029
B : 40-Travaux	-4 836 879
	-22 969 229
B : 60-Honoraires techniques	-40 000
	-185 886
B : 80-Contentieux	
B : A10-Commercialisation	-64 000
	-100 000
B : A30-Frais financiers	-1 081 234
	-2 743 720
B : A50-TVA non récupérable	
Sous-total dépenses	-53 854 306

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 289-ZAC VOLTAIRE CHAPERON VERT-01-Aménagement - établi le 03/04/2009 à 16:18

Description des opérations En euros	Budget actualisé			2008	2009	2010	2011	2012	2013
	HT	TVA	TTC						
Budget en € HT									
A : 10-Vente de charges foncières	24 290 250	4 273 229	28 563 479		2 154 480	14 837 699	538 200	11 033 100	
A : 20-Produits d'activités	6 596 229	1 358 823	7 955 052						7 955 052
A : 30-Subventions	11 460 705		11 460 705		620 000	6 225 994		4 057 163	557 548
A : 40-Produits de gestion	11 243 382	1 733 409	12 976 791						12 976 791
A : 50-Produits de gestion	8 555 382								
A : 60-Produits financiers	2 688 000								
A : 80-Crédits de TVA									
Sous-total recettes	53 854 300	7 417 153	61 271 453		2 774 480	21 379 119	538 200	15 090 263	21 489 391
B : 20-Acquisitions	-14 731 329	-117 926	-14 849 255	-4 520 599	-2 752 203	-4 447 182	-817 003	-2 299 792	-12 476
B : 40-Travaux	-4 836 879	-948 028	-5 784 907	-47 862	-119 464	-1 422 244	-3 101 968	-842 619	-250 750
B : 60-Honoraires techniques	-40 000	-7 840	-47 840	-4 246	-15 642	-13 416	-13 416	-1 118	-2
B : 80-Contentieux	-185 886		-185 886						
B : A10-Commercialisation	-64 000	-12 446	-76 446	-797	-28 704	-23 234		-23 711	
B : A20-Frais financiers	-100 000	-19 600	-119 600						
B : A30-Frais financiers	-1 081 234		-1 081 234		-416 669	-569 364	-95 206		5
B : A50-TVA non récupérable	-2 743 720		-2 743 720						
Sous-total dépenses	-53 854 306	-5 706 702	-59 561 008	-6 843 531	-18 384 412	-15 030 501	-4 558 776	-6 025 889	-8 717 899
Sous-total trésorerie transitoire			-1 710 450	7 967 287	1 387 177	-1 116 000	-1 116 000	-12 690	-8 820 224
Trésorerie brute				1 123 756	-13 098 999	-7 866 381	-13 002 957	-3 951 273	-5



VILLE D'ARCUEIL
VAL DE MARNE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 30 AVRIL 2009

Nombre de Membres composant le Conseil Municipal	
En Exercice	33
Présents à la séance	26
Représentés	6
Excusés	0
Absents	1

L'an deux mil neuf, le 30 avril à 20 heures 30,

Les Membres composant le Conseil Municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 24 avril 2009, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la Présidence de Daniel BREUILLER, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

D. BREUILLER, Maire C.METAIRIE, D.WEISSER, M. STAAT, S.SAPOVAL, C.DELAHAIE, P.MIRVILLE, C.RANSAY Adjoints, E.OGIEZ, G.BACHELEY, F.KETFI, A.PELHUCHE, P.DEVEAUX, J.M.ARBERET, M.C.GAIGNEUX, R.ZANHE LOU, A.RAJCHMAN A.KOWACEVIC-FLAMARY, JS.SZAKOW, S.LABROUSSE, A.YONKEU, S.LERICQ, E.BLUM, C.DI GENNARO, D.JACQUIN, H.PECCOLO Conseillers Municipaux,

lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS REPRESENTES :

AM.GILGER, M.P.REYNAUD, J.F MARGUERIN, A.BOUCHAIB, F.CLAVURIER, S.GANNE-LEVY ayant respectivement donné pouvoir à : C.METAIRIE, A.PELHUCHE, G.BACHELEY, C.DELAHAIE, C.DI GENNARO, D.JACQUIN,

EXCUSE :

ABSENTS : C.BILKE,

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, en conformité de l'Article L.2121.15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire.

Monsieur E.BLUM ayant réuni la majorité des suffrages est désigné pour remplir ces fonctions qu'il accepte.

DELIBERATION 2009 DEL 72

Objet : Avenant n°7 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.)

AFFICHE LE COMPTE RENDU

11/05/2009

Parvenue en

Préfecture

du Val de Marne

le 13/05/2009

notifié

le 14/05/2009

à S.ADEV 94

Notifié l'avenant
15.06.09
Sadev 94



Pour l'Adjoint au Maire empêché

Nicole PELLUMBOU

Attachée Principale

Objet : Avenant n°7 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.)

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L 2241-1 et L 2241-2,

Vu la délibération du Conseil municipal du 1^{er} février 1999 engageant l'opération de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire et décidant d'en confier la réalisation à SADEV 94,

Vu la concession de restructuration urbaine passée entre la Ville et SADEV 94 le 22 avril 1999 et ses 5 avenants successifs,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 9 novembre 2006, créant la Z.A.C Voltaire Chaperon Vert,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2007 retenant SADEV 94 comme aménageur de la dite ZAC, intégrant la dite ZAC à la CRU sous forme d'un avenant 6 à la CRU, visant un bilan prévisionnel, un montant de subventions publiques et une participation Ville à hauteur de 2 705 215 euros HT

Vu la délibération du Conseil Municipal du 9 octobre 2008, approuvant la convention partenariale ANRU et ses annexes pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine intercommunal du quartier du Chaperon Vert

Considérant l'évolution de programme demandée par la Ville, pour que le groupe scolaire Voltaire soit « énergie zéro » et les dépenses supplémentaires induites à hauteur de 2,9 millions euros HT

Considérant que le montant global prévisionnel des subventions est ramené à 11 460 705 euros

Considérant la décision de l'ANRU de valoriser le terrain du HU à 2 500 000 € au lieu de 592 000 € ce qui implique une dépense supplémentaire sur la ZAC

Considérant l'utilité de simplifier la lecture des bilans de l'opération en retirant l'écriture de la ligne « fonds de concours » qui figurait en dépenses et en recettes

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : Décide que le bilan HT prévisionnel de l'opération Voltaire Chaperon Vert est arrêté à **53 854 300 euros** et figure annexé à la présente délibération.

Article 2 : Constate que les différentes subventions ont évolué et sont dans le cadre de la convention évaluées à un montant de 11 460 705 euros.

Article 3 : Décide de majorer la participation de la Ville au coût de l'opération d'aménagement, et de fixer celle-ci à un montant global de 8 555 382 euros HT,

Article 4 : Approuve l'avenant n°7 à la convention de concession de restructuration urbaine signée le 22 avril 1999 et autorise Monsieur le Maire à le signer.

Article 5 : Ampliation de la présente délibération sera faite à :

- Monsieur le Préfet, Préfecture du Val de Marne
- Monsieur Nourrisson, Directeur Général de SADEV 94

Pour extrait conforme au registre./.

Le Maire



Pour le Maire et par délégation
Denis WEISSER
Adjoint au Maire

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE

Objet : **Avenant n°7 à la convention publique d'aménagement du quartier de la Vache Noire dite concession de restructuration urbaine (C.R.U.)**

La Ville d'Arcueil réalise sur le quartier dit Chaperon Vert / îlot Voltaire, un projet ambitieux de renouvellement urbain. Ce projet a fait objet d'une signature de convention de rénovation urbaine avec l'A.N.R.U. et les autres partenaires le 28 novembre 2008

Par décision du Conseil Municipal la mise en œuvre de ce projet se réalise au sein de la ZAC dite Voltaire – Chaperon Vert et SADEV 94 a été choisi comme aménageur

Par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2007, La ZAC Voltaire-Chaperon Vert a été intégrée en tant que sous opération de l'opération d'aménagement globale de la Concession de Restructuration Urbaine des Portes d'Arcueil, sous la forme d'un avenant n°6 à ladite concession.

Le bilan prévisionnel de la convention de concession stipulait un bilan HT prévisionnel de 51 309 742 euros, un montant de subventions publiques de 12 655 654 euros, et une participation de la Ville au coût de l'opération d'aménagement à un montant global de **2 705 215 euros HT**

Entre le bilan prévisionnel de mars 2007 et la signature de la convention ANRU, différentes modifications substantielles de dépenses ou recettes ont été avérées :

- la ville a modifié le programme du groupe scolaire Voltaire en intégrant un objectif de performance énergétique « énergie zéro » nécessitant une dépense supplémentaire de 2,9 M€ HT
- suite à de nouvelles discussions, l'assiette foncière du HU a été valorisée par l'ANRU à 2 500 000 et non plus à 592 000, ce qui implique une dépense supplémentaire au bilan de la ZAC de 1 908 000 euros
- les subventions publiques ont baissé de 1 191 949 euros; (celle attribuée par l'ANRU par rapport à début 2007 a été ramenée à 4 389 543 euros et a donc baissé de 3 287 415 euros)

D'autre part, sadev94 propose que la ligne de fonds de concours identifiée en dépenses et recettes de 2 574 393 soit supprimée du bilan

Ainsi le bilan prévisionnel de l'opération se trouve modifié et porté à **53 854 300 euros HT**. Le montant total de subventions est ramené à **11 460 705 euros**

La participation de la Ville, en dehors de l'apport foncier du groupe scolaire Curie toujours valorisé à 2 688 000 euros, prévue à 2 705 215 euros se trouve majorée de 5 850 167 euros et est donc maintenant portée à **8 555 382 euros HT**

Visa de l'Adjoint de secteur


Pour le Maire et par délégation
Denis WEISSER
Adjoint au Maire

Annexé à Del 42
La Délibération du
Conseil Municipal
d'Arcueil du
30/04/2009.....
Déposé en
Préfecture le
13/05/2009.....

**AVENANT N° 7
A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
DU QUARTIER DE LA VACHE NOIRE**

Entre

La commune d'ARCUEIL, représentée par son maire, Monsieur Daniel BREUILLER, agissant en vertu d'une délibération du conseil Municipal en date du 18 mai 2006,
Désignée ci après par les termes « la commune » ou « la collectivité », la « collectivité contractante » ou « le concédant »

D'une part

Et

La société d'aménagement (SADEV94), dont le siège social est 31 rue Anatole France 94306 VINCENNES CEDEX, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 10 099 050 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971, représentée aux présentes par son directeur général, Monsieur Nourrisson, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du conseil d'administration de la dite société en date du 29 avril 2009,

Désignée ci après par les termes « SADEV 94 » ou « l'aménageur » ou la « SEM » ou le « concessionnaire »

D'autre part

Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention de concession de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire à Arcueil et son cahier des charges, signés le 05 février 1999 ainsi que les six avenants signés respectivement les 28 février 2000, 2 mai 2000 ; 19 mars 2001 ; 18 avril 2002 ; 18 mai 2006 et de 29 mars 2007 à l'effet de porter le montant total de la participation de la Ville d'Arcueil à l'opération à 8 555 382 € HT pour prendre en compte les modifications apportées au plan d'engagement de l'ANRU et au programme des constructions de l'opération.

En complément de cette participation, une participation pour l'apport en nature par la ville à l'opération d'aménagement des terrains de l'îlot Joliot Curie est inscrite. La valeur d'acquisition de ces terrains est estimée à 2 688 000 € HT, et fait partie des dépenses inscrites au bilan prévisionnel.

ARTICLE 1 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 19.Bis « PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE AU COUT DE L'OPERATION » AU CAHIER DES CHARGES

Le premier alinéa de l'article 4 du cahier des charges est ainsi modifié :

« En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, la participation de la collectivité concédante au coût de l'opération d'aménagement objet de la présente concession est fixée à un montant global de 8 555 382 € HT, TVA au taux légal en vigueur

En complément de cette participation, une participation pour l'apport en nature par la ville à l'opération d'aménagement des terrains de l'îlot Joliot Curie est inscrite. La valeur d'acquisition de ces terrains est estimée à 2 688 000 € HT, et fait partie des dépenses inscrites au bilan prévisionnel. »

Le quatrième alinéa l'article 4 du cahier des charges est ainsi complété :

« Le montant cumulé prévisionnel des subventions diverses à la date du présent avenant est ramené à 11 460 705 euros »

Fait à Arcueil

Le 05.06.2009

En deux exemplaires originaux

Pour la Commune

Le Maire



Le Maire et par délégation
Denis WEISSER
Adjoint au Maire

Pour SADEV

Jean Pierre Nourrisson
Le Directeur Général

SADEV 94

31 Rue Anatole France
94306 VINCENNES CEDEX

Tel : 01 43 98 44 46

Fax : 01 43 98 87 49

SIRET 341 214 971 00010 - APE 4110 C

ANNEXE 4

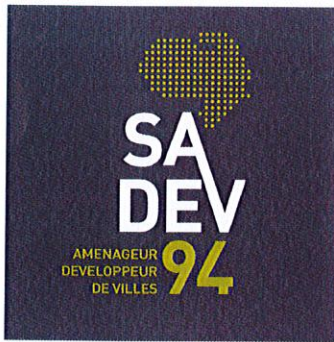
Le tableau « Bilan HT Voltaire Chaperon Vert » est remplacé par le tableau suivant :

BILAN HT Voltaire Chaperon Vert

	<i>Budget en € HT</i>
	263 734
A : 10-Vente de charges foncières	24 290 250
	6 596 229
A : 30-Subventions	11 460 705
	11 243 382
	8 555 382
	2 688 000
A : 50-Produits de gestion	
A : 80-Crédits de TVA	
Sous-total recettes	53 854 300
	-230 000
B : 20-Acquisitions	-14 731 329
	-6 872 029
B : 40-Travaux	-4 836 879
	-22 969 229
B : 60-Honoraires techniques	-40 000
	-185 886
B : 80-Contentieux	
B : A10-Commercialisation	-64 000
	-100 000
B : A30-Frais financiers	-1 081 234
	-2 743 720
B : A50-TVA non récupérable	
Sous-total dépenses	-53 854 306

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 289-ZAC VOLTAIRE CHAPERON VERT-01-Aménagement - établi le 03/04/2009 à 16:18

Description des opérations En euros	Budget actualisé			2008	2009	2010	2011	2012	2013
	HT	TVA	TTC						
Budget en € HT									
A : 10-Vente de charges foncières	24 290 250	4 273 229	28 563 479		2 154 480	14 837 699	538 200	11 033 100	
A : 20-cessions d'activités	6 596 229	1 358 823	7 955 052						7 955 052
A : 30-Subventions	11 460 705		11 460 705		620 000	6 225 994		4 057 163	557 548
A : 40-Produits de gestion	11 243 382	1 733 409	12 976 791						12 976 791
A : 50-Produits de gestion	8 555 382								
A : 60-Produits financiers	2 688 000								
A : 80-Crédits de TVA									
Sous-total recettes	53 854 300	7 417 153	61 271 453		2 774 480	21 379 119	538 200	15 090 263	21 489 391
B : 20-Acquisitions	-14 731 329	-117 926	-14 849 255	-4 520 599	-2 752 203	-4 447 182	-817 003	-2 299 792	-12 476
B : 40-Travaux	-4 836 879	-948 028	-5 784 907	-47 862	-119 464	-1 422 244	-3 101 968	-842 619	-250 750
B : 60-Honoraires techniques	-40 000	-7 840	-47 840	-4 246	-15 642	-13 416	-13 416	-1 118	-2
B : 80-Contentieux	-185 886		-185 886						
B : A10-Commercialisation	-64 000	-12 446	-76 446	-797	-28 704	-23 234		-23 711	
B : A20-Frais financiers	-100 000	-19 600	-119 600						
B : A30-Frais financiers	-1 081 234		-1 081 234		-416 669	-569 364	-95 206		5
B : A50-TVA non récupérable	-2 743 720		-2 743 720						
Sous-total dépenses	-53 854 306	-5 706 702	-59 561 008	-6 843 531	-18 384 412	-15 030 501	-4 558 776	-6 025 889	-8 717 899
Sous-total trésorerie transitoire			-1 710 450	7 967 287	1 387 177	-1 116 000	-1 116 000	-12 690	-8 820 224
Trésorerie brute				1 123 756	-13 098 999	-7 866 381	-13 002 957	-3 951 273	-5



Approuvé à
la délibération du
Conseil Municipal
en date du
15/01/15
adopté en
séance le
27/01/15

VILLE D'ARCUEIL
OPERATION DE RESTRUCTURATION URBAINE DU QUARTIER DE LA VACHE NOIRE
CONCESSION D'AMENAGEMENT
AVENANT N°8 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA VACHE
NOIRE SIGNEE LE 22 AVRIL 1999

Entre

La commune d'Arcueil, représentée par son maire, M. Daniel BREUILLER, agissant en vertu d'une délibération du conseil Municipal en date du 15 janvier 2015 désignée ci après par les termes « la commune » ou « la collectivité », la « collectivité contractante » ou « le concédant »

D'une part

Et

La société d'aménagement (SADEV94), dont le siège social est 31 rue Anatole France 94306 VINCENNES CEDEX, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital 10 099 050 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971, représentée aux présentes par son directeur général, M. Jean-Pierre NOURRISSON, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du Conseil d'Administration de la dite société en date du 29 Avril 2009

Désignée ci après par les termes « SADEV 94 » ou « l'aménageur » ou la « SEM » ou le « concessionnaire »

D'autre part

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit

Par convention de concession de restructuration urbaine délibérée en conseil Municipal le 5 février 1999 et signée le 22 avril 1999, la Commune d'Arcueil a confié à SADEV 94 la mission de définir l'opération d'aménagement du quartier de la Vache Noire qui portait sur les secteurs suivants :

- Secteur Briand-Allende (site THOMSON notamment),
- Secteur Allende-Laplace,
- Secteur de la Vache Noire (cité OPHLM et ZAC)
- Secteur RN20-Marx Dormoy.

Cette concession a fait l'objet d'un avenant n°1 signé le 13 mars 2000 intégrant parmi les missions de SADEV 94, la réalisation de la ZAC des Portes d'Arcueil.

L'avenant n°2, signé le 5 juin 2000 ajoute aux missions de l'aménageur, celle de réaliser la ZAC de la Vache noire.

L'avenant n°3 conclu le 19 mars 2001 stipule que le périmètre de l'opération d'aménagement objet de la concession couvre 14 hectares et comprend les secteurs suivants :

- Secteur Briand-Allende (étendu à THOMSON et FRANCE TELECOM),
- Secteur Laplace,
- Secteur de la Vache Noire,
- Secteur Marx Dormoy.

L'avenant n°4, signé le 18 avril 2002 traite essentiellement des relations à mettre en place entre SADEV 94 et le SAF 94.

L'avenant n°5, signé le 18 mai 2006 modifie la rédaction de l'article 1^{er} « OBJET » de la concession pour qu'il y soit précisé qu'elle porte sur l'opération globale dont le périmètre inclut deux ZAC, celle des Portes d'Arcueil et celle de la Vache noire. Cet avenant a également eu pour objet de proroger de douze ans, la durée du contrat de concession.

L'avenant n°6, signé le 29 mars 2007 ajoute au périmètre de l'opération, le secteur Voltaire et Chaperon vert. Cet avenant modifie également le programme de l'opération pour y intégrer la réalisation de la ZAC Voltaire – Chaperon vert. Par ailleurs, il proroge la durée de la concession de 16 ans, à compter de la date de prise d'effet et fixe la participation du concédant au cout de l'opération à la somme de 2 705 215 € HT.

Enfin, l'avenant n°7, signé le 5 juin 2009 porte la participation de la Commune au cout de l'opération à 8 555 382 € HT en apport en numéraire et 2 688 000 € par apport d'un terrain à l'opération, soit un montant global TTC de 11 243 382 € HT (l'apport du terrain n'étant pas soumis à TVA).

La réalisation de la ZAC des Portes d'Arcueil confiée à SADEV 94 dans le cadre des avenants n°1 et n°3 à la concession étant aujourd'hui achevée et la ZAC ayant été clôturée par une délibération de la Ville d'Arcueil en date du 11 décembre 2008, il est proposé de procéder à sortie dans le cadre de la présente CRU.

Par ailleurs, malgré l'état d'avancement important des secteurs de l'opération d'aménagement en cours objet des ZAC de la Vache Noire du Chaperon vert, une partie des lots et des espaces publics ne sont pas encore livrés.

Ainsi l'îlot Laplace (logements) inclus dans la ZAC de la Vache noire et l'îlot Aristide Briand (Bureaux) devraient-ils être livrés en 2018.

Concernant la ZAC du Chaperon vert, le lot 4B/C devrait être livré fin 2016, le lot 8 dans le courant 2017 et le lot 9 en 2020.

La finalisation des travaux d'aménagement ci-après correspondants aux derniers espaces publics de la ZAC du Chaperon vert est quant à elle prévue en 2017 :

- Aménagement du débouché vers la rue Voltaire
- Aménagement du débouché vers l'avenue Lénine
- Requalification de la rue Voltaire
- Requalification de la rue du Chaperon vert
- Aménagement du débouché de la rue du Chaperon vert vers l'avenue Jean Jaurès.

Il apparait ainsi nécessaire de proroger la durée de la convention publique d'aménagement pour une durée de sept ans afin de finaliser la commercialisation et la construction des programmes restants ainsi que pour achever les travaux d'espaces publics et permettre ensuite la clôture de l'opération globale.

Enfin, dans la mesure où une partie des dépenses de travaux réalisés par SADEV 94 dans le cadre de la sous-opération de la ZAC du Chaperon vert répondent à des demandes de la collectivité contractante (modification de programme, demandes nouvelles etc.) non prévues initialement, il est convenu que la Ville d'Arcueil augmente sa participation d'un montant de 1 250 000 € HT, soit 1 500 000 € TTC, afin de compenser ces dépenses.

D'autre part, une partie des dépenses supplémentaires comptabilisées d'un montant de 806 338 € (montant non soumis à TVA) relève de la responsabilité de SADEV 94 (erreurs d'estimations, de conception ou de réalisation et autres aléas). Il est donc convenu que cette somme vienne en déduction des charges imputées au bilan de l'opération, dites de « rémunération ».

Ceci exposé il a été convenu ce qui suit

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention de concession de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire à Arcueil et son cahier des charges, signés le 22 avril 1999 ainsi que les sept avenants signés respectivement les 13 mars 2000 ; 5 juin 2000 ; 19 mars 2001 ; 18 avril 2002 ; 18 mai 2006, 29 mars 2007 et le 5 juin 2009, à l'effet de :

- sortir la sous opération de la ZAC des Portes d'Arcueil qui est aujourd'hui achevée.
- Modifier la durée de la concession pour permettre l'achèvement des différents programmes et des espaces publics et ainsi la proroger de 7 (sept) ans, à compter de la signature du présent avenant.
- Porter le montant total de la participation de la Ville d'Arcueil à l'opération à 12 493 382 € HT, soit 14 420 236,87 € TTC pour prendre en compte les travaux supplémentaires liés à des demandes nouvelles de sa part ainsi qu'acter la baisse de la rémunération de SADEV 94 pour un montant de 806 338 € (montant non soumis à TVA) dans le cadre du bilan de la sous opération de la ZAC du Chaperon vert.

ARTICLE 2 : CLOTURE DE LA SOUS-OPERATION DE LA ZAC DES PORTES D'ARCUEIL

Vu les articles 19 et 20 du titre II de la convention de CRU,

Vu l'article 23 du titre III de la convention de CRU,

Vu l'article 26 du titre III de la convention de CRU,

Vu la délibération 2008DEL200 du conseil municipal du 11 décembre 2008 qui supprime la Z.A.C. des Portes d'Arcueil

Il est décidé de sortir de la CRU, la sous opération de la ZAC des Portes d'Arcueil.

ARTICLE 3 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 «OBJET ET PERIMETRE DE LA CONCESSION »

L'article 1 du cahier des charges de concession est ainsi modifié :

1.2 *La concession porte sur un périmètre d'environ 30 hectares figurant sur le plan ci-joint en annexe 1 et comprenant les secteurs suivants :*

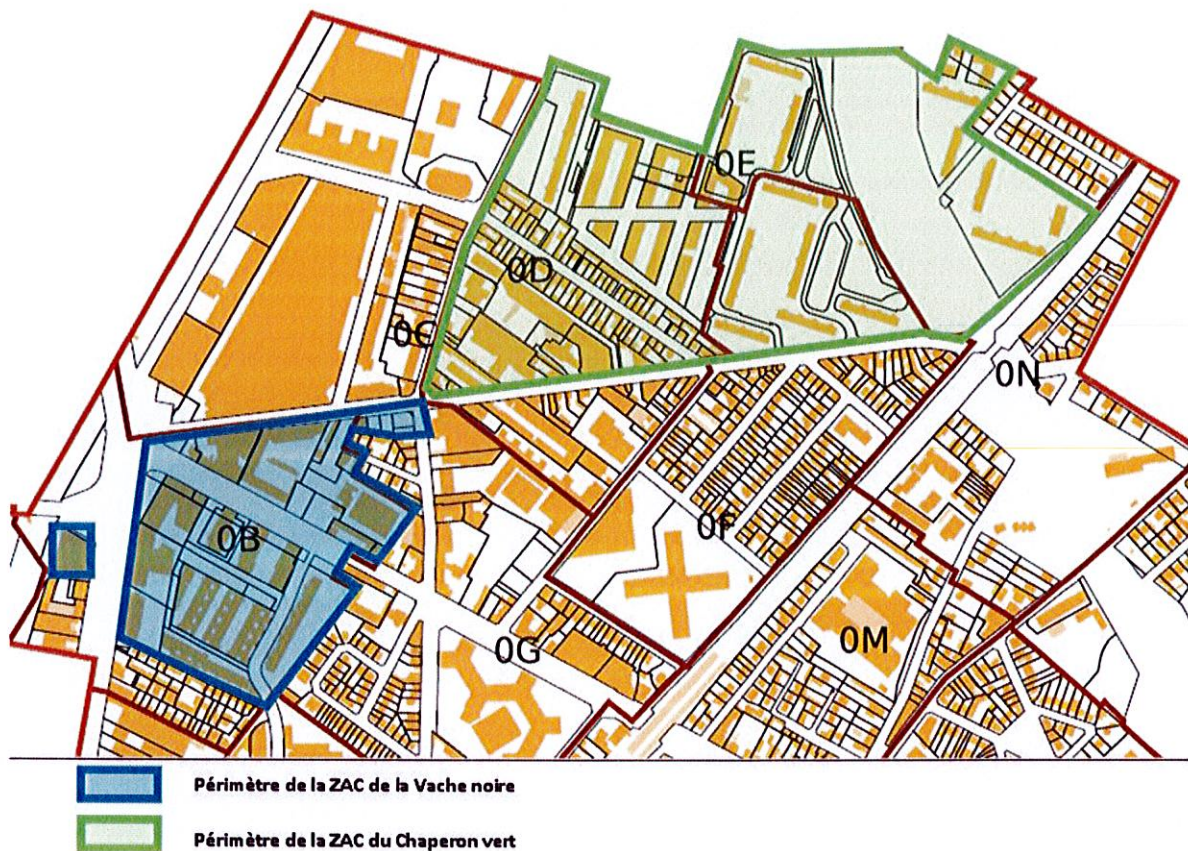
- *Secteur Briand / Allende étendu (site THOMSON et FRANCE TELECOM notamment)*
- *Secteur Laplace,*
- *Secteur de la Vache Noire (cité OPHLM et ZAC),*
- *Secteur Marx Dormoy*
- *Secteur Voltaire*
- *Secteur Chaperon vert.*

1.3 La mission d'aménagement confiée à SADEV94 comprend la mise en œuvre de la ZAC de la Vache noire et de la ZAC du Chaperon vert dont les périmètres, inclus dans le périmètre de l'opération globale concédée, figurent sur le plan joint en annexe 3. Les caractéristiques générales de ces ZAC sont définies dans leurs dossiers de création et de réalisation respectifs et sont cohérentes avec celles de l'opération globale d'aménagement sus décrites.

ARTICLE 4 : MODIFICATION DE L'ANNEXE 3 « PERIMETRE DES ZAC »

L'annexe 3 est remplacée par le plan suivant :

ANNEXE 3 : PERIMETRE DES ZAC DE LA VACHE NOIRE ET DU CHAPERON VERT



**ARTICLE 5 MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 « DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION »
AU CAHIER DES CHARGES**

Le deuxième alinéa de l'article 5 du cahier des charges est ainsi modifié :

« Sa durée est fixée à 23 (vingt-trois) années à compter de sa date de prise d'effet, la concession expirant au terme de cette durée. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement des missions du concessionnaire pour la durée nécessaire à cet achèvement ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus. »

**ARTICLE 6 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 19.Bis « PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE AU
COUT DE L'OPERATION » AU CAHIER DES CHARGES**

Le premier alinéa de l'article 19 bis du cahier des charges est ainsi modifié :

« En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, la participation de la collectivité concédante au coût de l'opération d'aménagement objet de la présente concession est fixée à un montant global de 12 493 382 € HT, soit 14 420 236,87 € TTC.

ARTICLE 7 : MODIFICATION DE L'ANNEXE 4 « BUDGET HT PREVISIONNEL »

Le tableau « Bilan HT Voltaire Chaperon Vert » est remplacé par le tableau suivant

BILAN HT Voltaire Chaperon Vert

RECETTES	
Section budgétaire	Budget en € HT
10-Vente de Charges Foncières	29 794 332,43
20-Cessions Collectivités	6 596 229,00
30-Subventions	10 007 693,00
40-Participations	12 493 382,00
50-Produits de Gestion	2 620 788,27
60-Produits Financiers	-
80-Crédits de TVA	-
70-Moyens de Financement	-
TOTAL RECETTES	61 512 424,70
DEPENSES	
Section budgétaire	Budget en € HT
10-Etudes	246 400,63
20-Acquisitions	17 209 340,44
30-Mise en État des Sols	6 766 950,59
40-Travaux	10 374 789,80
50-Travaux de Construction	23 189 930,27
60-Honoraires Techniques	60 000,00
70-Impôts et Assurances	263 302,00
80-Contentieux	-
90-Gestion Locative	-
A10-Commercialisation	50 200,00
A20-Frais Divers	55 000,00
A30-Frais Financiers	486 234,00
A40-Rémunération Société	2 810 275,97
A50-TVA non Récupérable	-
70-Moyens de Financement	-
A60-Remboursement Financements	-
A780-TVA	-
TOTAL DEPENSES	61 512 423,70
RESULTAT BRUT	0,00

ARTICLE 8 : DIMINUTION DE LA REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

Vu l'article 22 du titre II de la convention de CRU,

Vu l'augmentation des couts de travaux relevant de la maitrise d'ouvrage SADEV 94 (erreurs d'estimations, de conception ou de réalisation et autres aléas) dans le cadre de la sous-opération de la ZAC du Chaperon vert,

Il est acté que SADEV 94 diminuera sa rémunération à hauteur de 806 338 € (somme non soumise à TVA).

ARTICLE 9 :

Les autres dispositions de la convention de concession de restructuration urbaine du quartier de la Vache Noire à Arcueil et de son cahier des charges signés le 22 avril 1999 ainsi que les sept avenants signés respectivement les 13 mars 2000 ; 5 juin 2000 ; 19 mars 2001 ; 18 avril 2002 ; 18 mai 2006, 29 mars 2007 et le 5 juin 2009, qui n'auraient pas été modifiées par le présent avenant restent en vigueur.

Fait à ARCUEIL

Le ...30/01/2015

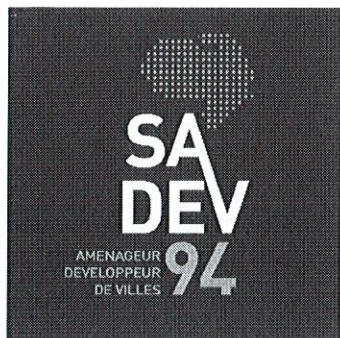
en deux exemplaires originaux



Pour la Commune
Le Maire
M. Daniel BREUILLER

Pour la société
Le Directeur Général
M. Jean-Pierre NOURRISSON

SADEV 94
31, Rue Aristote France
94306 VINCENNES CEDEX
Tél. : 01 43 98 44 40
Fax : 01 43 98 44 69
SIRET 341 21 071 00010 - APE 4110 C



SADEV 94

Recu le

- 2 DEC. 2016

Annexé à
La Délibération du *b7*
Conseil Municipal
d'Arcueil du
.....
Déposé en
Préfecture le
29/11/16
.....

VILLE D'ARCUEIL
OPERATION DE RESTRUCTURATION URBAINE DU QUARTIER DE LA VACHE NOIRE
CONCESSION D'AMENAGEMENT
AVENANT N°9 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA VACHE
NOIRE SIGNEE LE 22 AVRIL 1999

Entre

La commune d'Arcueil, représentée par son maire, M. Daniel BREUILLER, agissant en vertu d'une délibération du conseil Municipal en date du 28 janvier 2016 désignée ci-après par les termes « la commune » ou « la collectivité », la « collectivité contractante » ou « le concédant »

D'une part

Et

La société d'aménagement (SADEV94), dont le siège social est 31 rue Anatole France 94306 VINCENNES CEDEX, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital 10 099 050 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971, représentée aux présentes par son directeur général, M. Jean-Pierre NOURRISSON, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du Conseil d'Administration de la dite société en date du 29 Avril 2009

Désignée ci après par les termes « SADEV 94 » ou « l'aménageur » ou la « SEM » ou le « concessionnaire »

D'autre part

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit

Par concession de restructuration urbaine (CRU) approuvée par délibération du conseil municipal de la commune d'ARCUEIL en date du 1^{er} février 1999 et signée le 22 avril 1999, la commune d'ARCUEIL a confié à la SADEV 94 la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée « Quartier de la Vache Noire »,

Cette convention inscrit et régit les relations entre le concédant et le concessionnaire au sein du périmètre de restructuration urbaine. Elle spécifie notamment les missions de l'aménageur, ses droits et obligations, les modalités de travail, les relations financières entre la Ville et SADEV 94.

La CRU comporte plusieurs sous-opérations, faisant chacune l'objet d'une procédure de ZAC distincte, d'une programmation et d'un bilan financier spécifiques et à chacune :

- ZAC de la Vache Noire
- ZAC du Chaperon Vert,
- ZAC des Portes d'Arcueil, désormais clôturée.

1/ La ZAC des Portes d'Arcueil

Le conseil municipal de la commune d'ARCUEIL a par délibération en date du 11 décembre 2008 approuvé la clôture de la ZAC des Portes d'Arcueil, en raison de l'achèvement de l'opération d'aménagement.

2/ La ZAC de la Vache Noire

La ZAC a été créée en juin 1987. Transférée de la SEMASEP à SADEV 94, elle a été intégrée à la CRU par l'avenant n°2 à la concession d'aménagement approuvé par délibération du conseil municipal de la commune d'ARCUEIL en date du 4 mai 2000.

3/ La ZAC du Chaperon Vert

La ZAC du Chaperon Vert a été créée en novembre 2006. La concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC est attribuée en novembre 2007 à SADEV 94 qui, lors de la remise de son offre, a proposé de l'intégrer par avenant n°6 à la CRU dont le périmètre est élargi et la durée de la convention portée à 16 années.

La convention ANRU a été signée le 28 novembre 2008.

Un avenant n°7 à la CRU a été approuvé au Conseil du 30 avril 2009. Celui-ci, suite à la signature de la convention ANRU qui stabilisait les subventions ANRU et affinait des dépenses, validait une participation de la Ville à l'opération de 8 555 382 euros HT hors l'apport du foncier de l'école Joliot-Curie chiffré à 2 688 000 € pour un bilan prévisionnel de 60,262 M d'euros HT.

Le projet de renouvellement urbain mis en œuvre par l'aménageur au travers de la CRU s'achèvera en 2020 ainsi qu'il l'a été confirmé lors du Comité Politique Partenarial ANRU en novembre 2014.

Par un avenant n° 8 en date du 15 janvier 2015 il a été convenu entre les parties :

- De supprimer expressément de la CRU l'opération des Portes d'Arcueil,
- De prolonger le délai de la CRU de 7 ans
- D'acter une augmentation de la participation Ville de 1 500 000 € TTC portant ainsi la participation de la ville à 12 493 382 HT
- D'acter la baisse de la rémunération de l'aménageur de 806 338 € HT pour l'opération Chaperon Vert.

La liste du programme des équipements publics (PEP) que doit réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage Sadev 94 comprend notamment un équipement socio-culturel, situé au rez-de-chaussée du lot 8 place Marcel Cachin.

La commune d'Arcueil a décidé de supprimer cet équipement de quartier, lié directement à l'opération d'aménagement concédée, et d'y substituer la réalisation d'un centre municipal de santé (CMS). Contrairement à l'équipement public socio-culturel qui compte tenu de ses caractéristiques constituait un équipement de l'opération d'aménagement concédée, le centre municipal de santé constitue un équipement primaire excédant les besoins du seul quartier, et ne peut donc être réalisé et financé par Sadev 94, ainsi que le prévoit l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme.

Cette suppression du programme des équipements publics entraîne donc la suppression de la dépense afférente dans le bilan de la ZAC (-3 100 000 €). Compte-tenu du fait que cet équipement a été financé par la participation de la Ville d'Arcueil, il a été initialement convenu entre Sadev 94 et la Ville, que cette dernière soit remboursée du montant des travaux de construction de l'équipement.

Il a toutefois été constaté que ce remboursement dégraderait fortement le bilan de la ZAC compte-tenu des prévisions de recettes de charges foncières attendues revues à la baisse et de l'augmentation globale des dépenses de l'opération. Il a ainsi été convenu que la Ville renonce à percevoir l'intégralité de ce remboursement. Sur la base du résultat négatif que générerait le remboursement intégral du CSC (-1 761 803 € HT), il est acté qu'il serait reversé à la Ville d'Arcueil, le delta entre le coût de l'équipement (pour rappel 3 100 000 € HT) et le résultat négatif prévisionnel soit le montant de 1 338 196,36 € HT. Il est proposé que ce montant soit transféré à la Ville sous forme d'un trop perçu de participation faisant ainsi baisser la participation de la Ville d'Arcueil.

Il est donc pour ces raisons nécessaire de modifier la concession d'aménagement afin : d'extraire du programme des équipements public le centre socio-culturel ; d'indiquer que le nouvel équipement sera réalisé par la commune d'Arcueil ; de modifier le bilan prévisionnel de la ZAC et d'acter la baisse de la participation de la Ville d'Arcueil.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 – Objet de l’opération

- 1.1** La commune d’ARCUEIL décide de substituer à l’équipement socio-culturel (CSC) prévu place Marcel Cachin, un centre municipal de santé (CMS) qui, compte tenu de sa vocation collective excédant les besoins de la ZAC, sera réalisé par la Commune.
- 1.2** L’Annexe 2 de la concession d’aménagement (Programme prévisionnel des équipements publics) est remplacée par l’Annexe n° 1 du présent avenant n° 9, dénommée « Annexe 2 - Programme prévisionnel des équipements publics », ainsi qu’il l’est stipulé à l’article 3 ci-après.
- 1.3** L’Annexe 4 de la concession d’aménagement (Budget HT prévisionnel) est remplacée par l’Annexe n° 2 du présent avenant n° 9, dénommée « Annexe 4 - Budget HT prévisionnel », ainsi qu’il l’est stipulé à l’article 3 ci-après.
- 1.4** Le montant de la participation de la Ville d’Arcueil à l’opération est réduite à 11 155 185,64 € HT.

Article 2 – Bilan financier prévisionnel

Le nouveau bilan prévisionnel joint en annexe est approuvé

Article 3 - Annexes

- 3.1** L’Annexe 2 de la concession d’aménagement (Programme prévisionnel des équipements publics) est remplacée par l’Annexe n° 1 du présent avenant n° 9, dénommée « Annexe 2 - Programme prévisionnel des équipements publics »
- 3.1** L’Annexe 4 de la concession d’aménagement (Budget HT prévisionnel) est remplacée par l’Annexe n° 2 du présent avenant n° 9, dénommée « Annexe 4 - Budget HT prévisionnel »

Article 4 – Participation de la collectivité au cout de l’opération

4.1 Le premier alinéa de l’article 19 bis est ainsi modifié :

« En application de l’article L.300-5 du Code de l’urbanisme, la participation de la collectivité concédante au coût de l’opération d’aménagement objet de la présente concession est fixée à un montant global de 11 155 185,64 € HT, dont 8 467 185,64 € HT de participation soit 10 160 622,77 TTC auxquels sont ajoutés les 2 688 000 € HT (pas de TVA) de la valorisation du foncier de l’ancienne école Joliot-Curie soit un montant total de 12 848 622, 77 euros TTC. »

Article 5 – Autres dispositions

Les autres clauses de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement du Quartier de la Vache Noire et ses avenants n° 1 à 8 non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

Article 6 – Entrée en vigueur

Le présent avenant à la concession d'aménagement est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La commune d'ARCUEIL le notifiera à Sadev 94 en lui faisant connaître la date à laquelle à laquelle la délibération approuvant le projet de convention et autorisant Monsieur le Maire à le signer aura été reçue par le Préfet de Département du VAL-DE-MARNE rendant cette délibération exécutoire. Il prendra effet à compter de la date de la réception par Sadev 94 de cette notification.

ANNEXE 1 : MODIFICATION DE L'ANNEXE 2 « PROGRAMME PREVISIONNEL DES EQUIPEMENTS PUBLICS »

Le tableau « Programme prévisionnel des équipements publics » est remplacé par le tableau suivant.

Nature des ouvrages	Maîtrise d'Ouvrage	Propriétaire	Gestionnaire	Financement	Coût estimatif Hors foncier (K€ / HT)
Voie nouvelle Chaperon vert est-ouest principale « Joliot Curie » (rue Villa Mélanie)	SADEV 94	COMMUNE / CAVB	COMMUNE / CAVB	SADEV 94 / CAVB	1300
Voie nouvelle Chaperon vert est-ouest secondaire (rue Alice Millat)	SADEV 94	COMMUNE / CAVB	COMMUNE / CAVB	SADEV 94 / CAVB	580
Voie nouvelle Plateau Mazagran	SADEV 94	COMMUNE / CAVB	COMMUNE / CAVB	SADEV 94 / CAVB	262
Reprise 1 ^{ère} , 3 ^{ème} , 4 ^{ème} , 5 ^{ème} avenues et extension	SADEV 94	COMMUNE / CAVB	COMMUNE / CAVB	SADEV 94 / CAVB	708
Reprise de la voirie existante Voltaire	SADEV 94	COMMUNE / CAVB	COMMUNE / CAVB	SADEV 94 / CAVB	250
Allées paysagées	SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	SADEV 94	320
Plaine de jeux	SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	SADEV 94	400
Parvis et square des équipements du chaperon vert	SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	SADEV 94	250
Construction de l'école Voltaire	SADEV 94	COMMUNE	COMMUNE	SADEV 94	10 730

ANNEXE 2 : MODIFICATION DE L'ANNEXE 4 « BUDGET HT PREVISIONNEL »

Le tableau « Budget HT prévisionnel » est remplacé par le tableau suivant

RECETTES	
Libellé	Budget
10 - Ventes de charges foncières	29 428 271,93
20 - Cessions collectivités	6 596 229,00
30 - Subventions	10 713 439,62
40 - Participations	11 248 558,64
50 - Produits de gestion	3 035 145,98
60 - Produits financiers	42,00
TOTAL RECETTES	61 021 687
DEPENSES	
Libellé	Budget
10- Etudes	388 100,63
20- Acquisitions	18 035 668,67
30- Mise en état des sols	7 696 035,50
40- Travaux	10 855 146,35
50- Travaux de construction	20 099 805,78
60- Honoraires techniques	85 000,00
70- Impôts et assurances	321 886,00
80 - Contentieux	-
90- Gestion locative	6 500,00
A10-Commercialisation	60 200,00
A20- Frais divers	32 000,00
A30- Frais financiers	587 907,25
A40- Rémunération société	2 853 437,00
A50 -TVA non récupérable	-
TOTAL DEPENSES	61 021 687,18
RESULTAT	- 0

Fait à ARCUEIL

Le 10/11/2016

en deux exemplaires originaux



Pour la Commune
Le Maire
M. Daniel BREUILLER

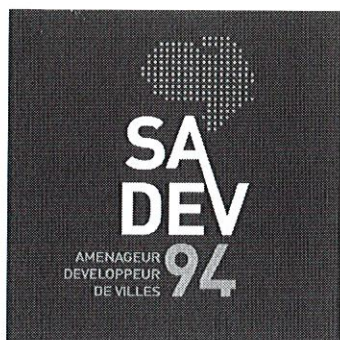


Pour le Maire et par délégation
Max STAAT
Adjoint au Maire

Pour la société
Le Directeur Général
M. Jean-Pierre MOURRISSON



SADEV 94
31, Rue Anatole France
94306 VINCENNES CEDEX
Tel : 01 43 98 44 40
Fax : 01 43 98 44 69
SIRET 941 214 971 99910 - APE 4110 C



Annexé à
la Délibération du 21
Conseil Municipal
d'Arcueil du
21.02.17
Déposé en
Préfecture le
13/02/17

VILLE D'ARCUEIL
OPERATION DE RESTRUCTURATION URBAINE DU QUARTIER DE LA VACHE NOIRE
CONCESSION D'AMENAGEMENT
AVENANT N°10 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA VACHE
NOIRE SIGNEE LE 22 AVRIL 1999

Entre

La commune d'Arcueil, représentée par son maire, M. Christian METAIRIE, agissant en vertu d'une délibération du conseil Municipal en date du 10 décembre 2016 désignée ci-après par les termes « la commune » ou « la collectivité », la « collectivité contractante » ou « le concédant »

D'une part

Et

La société d'aménagement (SADEV94), dont le siège social est 31 rue Anatole France 94306 VINCENNES CEDEX, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital 10 099 050 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro B 341 214 971, représentée aux présentes par son directeur général, M. Jean-Pierre NOURRISSON, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du Conseil d'Administration de la dite société en date du 29 Avril 2009

Désignée ci après par les termes « SADEV 94 » ou « l'aménageur » ou la « SEM » ou le « concessionnaire »

D'autre part

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit

Par concession de restructuration urbaine (CRU) approuvée par délibération du conseil municipal de la commune d'ARCUEIL en date du 1^{er} février 1999 et signée le 22 avril 1999, la commune d'ARCUEIL a confié à la SADEV 94 la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée « Quartier de la Vache Noire »,

Cette convention inscrit et régit les relations entre le concédant et le concessionnaire au sein du périmètre de restructuration urbaine. Elle spécifie notamment les missions de l'aménageur, ses droits et obligations, les modalités de travail, les relations financières entre la Ville et SADEV 94.

La CRU comporte plusieurs sous-opérations, faisant chacune l'objet d'une procédure de ZAC distincte, d'une programmation et d'un bilan financier spécifiques et à chacune :

- ZAC de la Vache Noire
- ZAC du Chaperon Vert,
- ZAC des Portes d'Arcueil, désormais clôturée.

1/ La ZAC des Portes d'Arcueil

Le conseil municipal de la commune d'ARCUEIL a par délibération en date du 11 décembre 2008 approuvé la clôture de la ZAC des Portes d'Arcueil, en raison de l'achèvement de l'opération d'aménagement.

2/ La ZAC de la Vache Noire

La ZAC a été créée en juin 1987. Transférée de la SEMASEP à SADEV 94, elle a été intégrée à la CRU par l'avenant n°2 à la concession d'aménagement approuvé par délibération du conseil municipal de la commune d'ARCUEIL en date du 4 mai 2000.

3/ La ZAC du Chaperon Vert

La ZAC du Chaperon Vert a été créée en novembre 2006. La concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC est attribuée en novembre 2007 à SADEV 94 qui, lors de la remise de son offre, a proposé de l'intégrer par avenant n°6 à la CRU dont le périmètre est élargi.

Par un avenant n°5 en date du 18 mai 2006, les conditions de versement d'un éventuel résultat bénéficiaire à la Commune dans tous les cas d'expiration de la présente concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, ou en cas de suppression d'une sous-opération ont été modifiées. Il y'est ainsi acté qu'en cas de résultat bénéficiaire, le concessionnaire reversera 80% de son montant à la Commune.

Depuis, le résultat prévisionnel de la sous-opération de la ZAC de la Vache noire initialement estimé à 7 136 392 € HT a sensiblement augmenté. Il est ainsi aujourd'hui de 11 582 814 € au CRACL 2015 soit une augmentation de 4 446 422 € HT.

Cette hausse est notamment liée à l'augmentation des surfaces de logements et de bureaux commercialisés, supérieures aux estimations initiales.

Compte-tenu de cette amélioration, et d'un commun accord, il est décidé entre SADEV 94 et la Commune qu'en cas de résultat bénéficiaire de la sous-opération de la ZAC de la Vache noire, le concessionnaire reversa 83% de son montant à la Commune. Il est donc nécessaire de modifier la concession d'aménagement afin d'acter cette modification de la part de reversement d'un éventuel résultat bénéficiaire à la Commune.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 – Objet de l’opération

1.1 Le paragraphe 26-1 « Arrêté des comptes de l’opération d’aménagement » est ainsi modifié :

« Arrêté des comptes de l’opération d’aménagement ou de la sous-opération

Dans tous les cas d’expiration de la présente concession d’aménagement pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme ou en cas de suppression d’une sous-opération et compte-tenu des dispositions de l’article 23 précisant que si de résultat bénéficiaire, le concessionnaire reversera 83% de son montant à la Commune, il devra être établi un arrêté des comptes de l’opération ou de la sous-opération à la date d’expiration du contrat ou de la suppression de la ZAC, d’où il résultera un solde d’exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des avances consenties par le concédant »

1.2 Le paragraphe 26-1-3 « Règlement final » est ainsi modifié :

« Si le solde d’exploitation est positif, le concessionnaire doit verser 83% de son montant au concédant.

Si le solde des financements repris par le concédant est positif, le concessionnaire devra au concédant le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par le concédant. »

1.3 L’annexe n°4 de la concession d’aménagement (Budget HT prévisionnel) est remplacée par l’Annexe n° 1 du présent avenant n° 10, dénommée « Annexe 4 - Budget HT prévisionnel », ainsi qu’il l’est stipulé à l’article 2 ci-après.

Article 2 – Bilan financier prévisionnel

Le nouveau bilan prévisionnel joint en annexe est approuvé

Article 3 – Autres dispositions

Les autres clauses de la concession d’aménagement pour la réalisation de l’opération d’aménagement du Quartier de la Vache Noire et ses avenants n° 1 à 9 non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

Article 5 – Entrée en vigueur

Le présent avenant à la concession d’aménagement est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

ANNEXE 1 : MODIFICATION DE L'ANNEXE 4 « BUDGET HT PREVISIONNEL »

Le tableau « Budget HT prévisionnel » de la ZAC de la Vache noire est remplacé par le tableau suivant

ZAC de la Vache Noire

PRODUITS			
Libellé	Budget	Engagé	Facturé
10 - Ventes de charges foncières	56 299 979,75	45 022 328,36	45 022 328,36
30 - Subventions	584 994,65	584 994,65	584 994,65
40 - Participations	445 950,00	445 950,00	445 950,00
50 - Produits de gestion	1 086 606,30	1 086 248,60	1 086 233,18
60 - Produits financiers	640,94	640,94	640,94
TOTAL RECETTES	58 418 171,64	47 140 162,55	47 140 147,13

CHARGES			
Libellé	Budget	Engagé	Facturé
10 - Etudes	398 186,04	336 045,69	333 575,68
20 - Acquisitions	17 649 896,14	17 720 169,02	17 478 596,08
30 - Mise en état des sols	11 555 502,07	9 584 989,04	9 292 140,97
40 - Travaux	8 486 433,45	7 768 884,68	7 519 020,24
50 - Travaux de construction	1 313 143,56	1 313 143,56	1 300 137,45
60 - Honoraires techniques	430 000,00	413 193,85	391 818,85
70 - Impôts et assurances	686 807,56	648 074,70	652 703,70
80 - Contentieux	30 000,00	11 143,34	11 143,34
90 - Gestion locative	534 877,06	288 060,12	272 769,59
A10 - Commercialisation	351 207,92	330 517,92	327 421,42
A20 - Frais divers	449 402,03	442 991,17	442 645,99
A30 - Frais financiers	465 632,46	465 632,46	464 632,46
A40 - Rémunération société	4 302 556,78	3 913 132,53	3 913 132,53
A50 - TVA non récupérable	181 632,80	181 632,80	181 632,80
TOTAL RECETTES	46 835 277,87	43 417 610,88	42 581 371,10

Fait à ARCUEIL

Le 2 février 2017

en deux exemplaires originaux

Pour la Commune
Le Maire
M. Christian METAIRIE



Pour le Maire et par délégation
Max STAAT
Adjoint au Maire

Pour la société
Le Directeur Général
M. Jean-Pierre NOURRISSON

A stylized handwritten signature in red ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.



CONVENTION DE DETERMINATION DES CONDITIONS FINANCIERES ET PATRIMONIALES DU TRANSFERT DE LA ZAC DU COTEAU

-
ARCUEIL (94)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, collectivité locale créée par le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial T12 dont le siège est à Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne, 2 avenue Youri Gagarine), représentée par son président Monsieur Michel LEPRETRE, habilité à cet effet par délibération du Conseil territorial en date du 21 décembre 2019 dont ampliation est annexée aux présentes,

Ci-après dénommé « l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre » ou « l'EPT »

d'une part

ET

La Commune d'Arcueil, dûment habilitée à cet effet, par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2019, ci-après dénommée « la Commune »,

d'autre part,

Ensemble dénommées « les Parties »

Table des matières

PREAMBULE.....	3
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION.....	3
ARTICLE 2 : CONSEQUENCES PATRIMONIALES	4
2-1 Modalités d’acquisitions de l’opération d’aménagement	4
2-2 Biens propriétés de la commune.....	4
ARTICLE 3 : CONSEQUENCES FINANCIERES.....	4
3.1 Participations.....	4
3.2 Subventions	5
3.3 Fonds de concours de l’aménageur	5
3.4 Garanties d’emprunt	5
3.5 Avances de trésorerie.....	6
3-6 Résultats d’opérations.....	6
ARTICLE 4 : CONSÉQUENCES ACCESSOIRES	6
4-1 Conséquences sur les délibérations et sur les actes	6
4-2 Conséquences sur les contentieux en cours	7
ARTICLE 5 - SUIVI DE LA CONVENTION.....	7
ARTICLE 6 : AVENANT	8
ARTICLE 7 : COMPÉTENCE CONTENTIEUSE	8
ARTICLE 8 : ÉLECTION DE DOMICILE.....	8
ARTICLE 9 : PRISE D’EFFET ET DUREE	8
LISTE DES ANNEXES	9

PREAMBULE

Aux termes de l'article L. 5219-5 IV du Code général des collectivités territoriales, *«l'Etablissement Public Territorial exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences prévues au II de l'article L. 5219-1 du présent code, soumises à la définition d'un intérêt métropolitain mais non reconnues comme telles »*.

Au nombre de ces compétences figurent la définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

Par délibération du Conseil métropolitain n°CM2017/12/08/04 du 8 décembre 2017, la Métropole du Grand Paris a défini l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement du territoire. Les opérations d'aménagement qui n'ont pas été déclarées d'intérêt métropolitain relèvent donc de la compétence de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre depuis le 1^{er} janvier 2018.

Par délibération n°2018-02-13_903 du Conseil Territorial du 13 février 2018, précisée par délibération n°2018-12-18_1263 du 18 décembre 2018, l'EPT a ainsi constaté le transfert de la ZAC du Coteau, opération d'aménagement concédée auprès de la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV'94).

L'EPT se substitue, dès lors, de plein droit à la commune dans l'ensemble de ses droits et obligations, dans toutes ses délibérations et tous ses actes relatifs à cette opération tels que les contrats en cours conformément aux dispositions prévues à l'article L 5211-5 du Code général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Conformément aux dispositions des articles L.5211-5 et L.5219-5 du CGCT, les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers sont décidées par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requise, au plus tard deux ans après la définition de l'intérêt métropolitain.

Dans ce cadre, les parties ont convenu d'acter le transfert de l'opération au bénéfice de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et de préciser les conséquences juridiques et financières liées au changement de personne publique concédante.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

L'objet de la présente convention est de déterminer les conséquences du transfert de la compétence aménagement de la ville vers l'EPT en matière de :

- Maitrise et de cession foncière de biens immobiliers détenus par la ville ;
- Gestion de flux financiers de l'opération d'aménagement (participation et subventions aux équipements publics, fonds de concours, garanties d'emprunts, avances de trésorerie, boni /déficit...)

Il vise également à préciser les conséquences sur les actes administratifs pris antérieurement au transfert (délibérations, contentieux, traités de concession...) et nécessaires à l'exercice de la compétence transférée.

ARTICLE 2 : CONSEQUENCES PATRIMONIALES

2-1 Modalités d'acquisitions de l'opération d'aménagement

En application de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire peut être chargé par le Concédant d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris le cas échéant, par voie d'expropriation ou de préemption.

La Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV'94) a été chargée par la ville d'Arcueil d'acquérir les biens nécessaires à la ZAC du Coteau. Cette disposition est prévue par l'article 2 du traité de concession.

2-2 Biens propriétés de la commune

Les biens immobiliers appartenant à la COMMUNE compris initialement dans le périmètre de la ZAC et nécessaires à l'opération d'aménagement ont d'ores et déjà été acquis par la SADEV'94.

Il n'existe, par conséquent, aucun transfert à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre de biens immeubles nécessaires et/ou utilisés pour les besoins de la ZAC. Les dispositions de l'article L5211-5 III du CGCT ne trouvent pas à s'appliquer.

ARTICLE 3 : CONSEQUENCES FINANCIERES

Par délibération du Conseil Territorial du 13 février 2018, un principe commun de neutralité financière a été adopté.

Il est convenu que la COMMUNE continue de porter intégralement les risques et les conséquences financières de l'opération visée, en ayant pris l'initiative de la concession avant le transfert de la compétence aménagement.

Toute dépense ou recette qui serait supportée par l'EPT, sera refacturée ou restituée à la commune.

3.1 Participations

En application de l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme, le concédant peut accorder une participation financière sous forme d'apport financier ou d'apport en terrains.

L'article 21-5 de la concession d'aménagement conclue antérieurement au transfert de compétence ne prévoit aucune participation financière de la COMMUNE à l'AMENAGEUR.

Aucun transfert de charge n'est, dès lors, à constater.

Toute nouvelle demande de participations financières destinées au financement des équipements publics communaux de l'opération sera conclue dans le cadre d'une convention tripartite subventionnement qui permettra à la COMMUNE de verser directement une participation financière à l'AMENAGEUR avec l'accord de l'EPT.

Toute nouvelle demande de participations financières destinée à l'équilibre de l'opération sera versée par l'EPT à charge pour la COMMUNE de lui rembourser cette participation.

3.2 Subventions

En application de l'article L. 300-5 III du Code de l'urbanisme, l'opération d'aménagement peut bénéficier, avec l'accord préalable du concédant, de subventions versées par l'Etat, des collectivités territoriales et leurs groupements ou des établissements publics. Cette disposition est prévue par l'article 21.7 du traité de concession.

Aucune subvention n'a été contractualisée par la COMMUNE pour cette opération d'aménagement.

Aucun transfert de charge n'est, dès lors, à constater.

Toute nouvelle demande de subvention destinée au financement des équipements publics sera conclue selon les dispositions du traité de concession.

3.3 Fonds de concours de l'aménageur

Un fonds de concours peut être versé par le concessionnaire lorsque les besoins en matière d'équipements publics ne sont pas satisfaits dans le cadre de l'opération. Cette disposition est prévue dans le cadre de la délibération du Conseil municipal du 30 décembre 2012.

Un fonds de concours a été mis en place pour participer à la reconstitution de la salle polyvalente de la commune et pour la valorisation des équipements scolaires représentant une participation financière de l'aménageur de 3 068 000 €.

Selon les délibérations du 27 septembre 2018 et du 3 octobre 2019 modifiant l'encaissement du lissage du fonds de concours, les versements ont été effectués suivant l'échéancier suivant :

- 2011 : 800 000 €
- 2012 : 1 028 000 €
- 2013 : 420 000 €
- 2014 : 410 000 €

Il reste à verser 410 000 € HT en 2019.

Il est convenu que ces versements seront réalisés au bénéfice de la COMMUNE s'agissant d'équipements publics communaux.

Tout nouveau fond de concours sera versé à la COMMUNE ou à l'EPT en fonction de la nature de l'équipement visé.

3.4 Garanties d'emprunt

En application de l'article L. 2252-1 du CGCT, le concédant peut accorder à une personne de

droit privé une garantie d'emprunt ou son cautionnement. Cette disposition est prévue par l'article 9 du traité de concession modifié par avenants successifs.

Une garantie communale a été accordée à la SADEV'94 à hauteur de 7 200 000 € représentant 80% d'un emprunt de 9 000 000 € contracté auprès de la Caisse d'Epargne Ile-de-France. Cette garantie a été approuvée par la délibération n°2018DEL76 du Conseil municipal d'Arcueil du 20 juin 2018.

Il est convenu que la COMMUNE s'engage à maintenir la garantie accordée à la SADEV'94.

Toute nouvelle demande de garantie d'emprunt sera contractée par l'EPT dans le respect des conditions et limites résultant de l'article L. 2252-1 du CGCT.

3.5 Avances de trésorerie

En application de l'article L. 1523-2 4° du CGCT, le concédant peut accorder des avances de trésorerie. Cette disposition est prévue par l'article 21-5 du traité de concession.

Aucune avance de trésorerie n'a été réalisée sur cette opération.

Aucun transfert de charge n'est, dès lors, à constater.

Toute nouvelle demande d'avance de trésorerie sera contractée par l'EPT dans le respect des conditions et limites résultant de l'article L. 1523-2 4° du CGCT.

3-6 Résultats d'opérations

Un règlement final peut permettre de déterminer les modalités de règlement à terminaison de l'opération. Cette disposition est prévue par l'article 30-1-3 du traité de concession modifié par avenants successifs.

L'opération de la ZAC du Coteau n'est pas clôturée.

« Si le solde d'exploitation est positif, le concessionnaire doit verser à la Commune une part du résultat financier observé.

Comme exposé dans l'article 26, la répartition proposée du résultat d'opération est basée sur la répartition au prorata des surfaces constructibles sur les entités foncières initiales de chaque partenaire (Sadev et Ville), sur la base de la programmation prévisionnelle initiale.

Cette répartition du résultat est donc de :

- 40 % pour l'aménageur ;*
- 60 % pour le concédant.*

Les situations financières de l'opération avant le transfert de compétence, au 31 décembre 2017 (annexées au CRACL 2017) et après le transfert de compétence, au 31 décembre 2018 (annexées au CRACL 2018) comparées au bilan prévisionnel à terminaison figurent en annexe 1.

ARTICLE 4 : CONSÉQUENCES ACCESSOIRES

4-1 Conséquences sur les délibérations et sur les actes

Conformément aux dispositions de l'article L.5211-5 III du CGCT, l'EPT est substitué de plein droit au 1^{er} janvier 2018 à la commune dans toutes les délibérations et actes relatifs à la ZAC du Coteau. Les principales délibérations et les principaux actes sont reportés en annexes 2 et 3.

Il est convenu que la commune communiquera à l'EPT, copie de l'ensemble des délibérations et actes éventuellement manquants dans un délai de 6 mois à compter de la signature de la dernière des parties.

Il est constant que les contrats transférés à l'EPT sont exécutés dans les conditions antérieures jusqu'à leur échéance, sauf accord contraire des parties.

S'agissant du contrat de concession d'aménagement et de ses avenants, il est précisé que le transfert de la ZAC du Coteau entraînera la nécessité de modifier dans un avenant qui sera conclu entre l'EPT, la COMMUNE et l'AMENAGEUR un certain nombre de dispositions afin de tenir compte des conséquences du transfert de la compétence.

Il en est notamment :

- de la remise des équipements publics de la ZAC dont la gestion relève exclusivement de la compétence de la COMMUNE ;
- de la remise des équipements publics de la ZAC dont la gestion relève exclusivement de la compétence de l'EPT ;
- de la faculté de rachat des biens destinés à être cédés aux tiers et qui n'ont pas été vendus en fin de concession ;

La substitution de l'EPT aux contrats conclus par la COMMUNE n'entraîne aucun droit à résiliation ou à indemnisation pour les cocontractants.

La COMMUNE informe les cocontractants de cette substitution.

4-2 Conséquences sur les contentieux en cours

Aucun contentieux n'est constaté à la date du transfert de compétence.

ARTICLE 5 : SUIVI DE LA CONVENTION

En vue de faciliter l'application de la présente convention, un comité suivi annuel entre l'EPT et la COMMUNE sera organisé à l'initiative de l'EPT. Il associera le concessionnaire et se déroulera en amont de l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRACL) de l'opération d'aménagement concernée.

Ce comité permettra de formaliser la coordination administrative, juridique et financière prévue dans le cadre de la délibération du Conseil territorial du 13 février 2018 en permettant notamment de :

- Partager une vision commune entre la COMMUNE et l'EPT des actions entreprises par l'aménageur dans la perspective des délibérations à venir sur les CRACL par chacun des organes délibérants ;
- Faciliter le rapprochement des différents services COMMUNE/EPT concernés par l'opération d'aménagement (services techniques...).
- Déterminer la nature et le montant des flux financiers (participations...) nécessaires à la préparation du budget de l'année n+1 et par conséquent de la CLECT ;

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Situation financière comparée au bilan prévisionnel à terminaison
annexée au CRACL 2017 et au CRACL 2018

Annexe 2 : Liste des délibérations

Annexe 3 : Liste des actes

ANNEXE 1 :

Situation financière au 31 décembre 2017 comparée au bilan prévisionnel à terminaison annexée au
CRACL 2017

Situation financière au 31 décembre 2018 comparée au bilan prévisionnel à terminaison annexée au
CRACL 2018

BILAN SYNTHÉTIQUE HT

PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Vente de Charges Foncières	35 323 637,16	5 323 637,16	5 323 637,16	0,00
20-Cessions Collectivités	0,00	0,00	0,00	0,00
50-Produits de Gestion	87 927,44	87 927,44	87 927,44	0,00
60-Produits Financiers	0,00	34,71	34,71	34,71
80-Crédits de TVA	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget principal produits	35 411 564,60	5 411 599,31	5 411 599,31	34,71
30-Subventions	0,00	0,00	0,00	0,00
40-Participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget intercalaire produits	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	35 411 564,60	5 411 599,31	5 411 599,31	34,71

CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Etudes	698 000,00	529 335,50	512 315,00	0,00
20-Acquisitions	8 031 210,59	7 966 559,02	7 963 543,08	3 830,69
30-Mise en État des Sols	5 657 831,82	1 047 084,74	1 044 634,74	1 840,00
40-Travaux	3 209 528,00	772 379,48	698 266,19	3 061,00
50-Travaux de Construction	0,00	0,00	0,00	0,00
60-Honoraires Techniques	73 302,06	43 359,00	34 380,00	850,00
70-Impôts et Assurances	156 195,00	120 288,54	120 288,54	16 646,00
80-Contentieux	625 343,00	19 745,54	19 745,54	0,00
90-Gestion Locative	0,00	0,00	0,00	0,00
A10-Commercialisation	400 000,00	148 221,69	138 121,69	0,00
A20-Frais Divers	3 226 000,00	2 664 799,91	2 664 888,33	0,00
A30-Frais Financiers	865 000,00	865 000,00	66 154,29	0,00
A40-Rémunération Société	2 812 459,18	1 725 000,00	1 725 000,00	75 000,00
A50-TVA non Récupérable	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget principal charges	25 754 869,65	15 901 773,42	14 987 337,40	101 227,69
TOTAL CHARGES	25 754 869,65	15 901 773,42	14 987 337,40	101 227,69
Résultat brut (% marge / recettes)	9 656 694,95 (27,27%)	-10 490 174,11 (-193,85%)	-9 575 738,09 (-176,95%)	-101 192,98 (-291538,40%)
Résultat net (% marge / recettes)	9 656 694,95 (27,27%)	-10 490 174,11 (-193,85%)	-9 575 738,09 (-176,95%)	-101 192,98 (-291538,40%)
Avancement résultat comptable à retenir	15,28% x	9 656 694,95 =	1 475 737,21	

Trésorerie prévisionnelle
TTC

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 310-ZAC DU COTEAU-01-Aménagement - établi le 09/07/2018 à 16:52

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé								
10-Vente de Charges Foncières	31 900 000	35 323 637	7 043 433	42 367 070	6 367 070			36 000 000		
20-Cessions Collectivités										
50-Produits de Gestion		87 927	26 218	114 145	114 145					
60-Produits Financiers					35	-35				
Sous-total recettes	31 900 000	35 411 564	7 069 651	42 481 215	6 481 250	-35		36 000 000		
10-Etudes	-563 000	-698 000	-91 082	-789 082	-566 258	-173 567	-49 255			-2
20-Acquisitions	-8 221 804	-8 031 211	-19 567	-8 050 778	-7 979 860	-18 522	-42 061	-10 333		-2
30-Mise en État des Sols	-4 986 761	-5 657 832	-1 127 085	-6 784 917	-1 249 570	-142 414	-5 392 930			-3
40-Travaux	-3 253 528	-3 209 528	-629 261	-3 838 789	-832 194	-273 109	-2 733 487			1
60-Honoraires Techniques		-73 302	-14 536	-87 838	-40 109	-3 600	-17 960	-17 192	-8 976	-1
70-Impôts et Assurances	-151 195	-156 195	-5 918	-162 113	-128 648	-1 942	-7 869	-7 291	-8 172	-8 191
80-Contentieux	-125 000	-625 343	-122 567	-747 910	-23 616	-225 948	-225 948	-151 157	-121 241	
90-Gestion Locative										
A10-Commercialisation	-400 000	-400 000	-78 400	-478 400	-146 012		-152 988	-179 400		
A20-Frais Divers	-3 231 000	-3 226 000	-31 554	-3 257 554	-2 666 237	-136 710	-257 522	-197 081		-4
A30-Frais Financiers	-865 000	-865 000		-865 000	-66 155	-266 282	-266 282	-266 282		1
A40-Rémunération Société	-2 503 856	-2 812 459		-2 812 459	-1 725 000	-857 552	-37 713	-37 713	-116 769	-37 712
Sous-total dépenses	-24 301 144	-25 754 870	-2 119 970	-27 874 840	-15 423 659	-2 099 646	-9 184 015	-866 449	-255 158	-45 913
Sous-total trésorerie transitoire		1	269 782	-4 502 027	216 080	8 588 855	-2 426 748	-6 026 748	-2 426 748	-2 426 718
Trésorerie brute					-8 726 329	-2 237 155	-13 847 918	15 258 885	12 576 979	10 104 348

BILAN SYNTHÉTIQUE HT

PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Vente de Charges Foncières	35 323 637,16	5 323 637,16	5 323 637,16	0,00
20-Cessions Collectivités	0,00	0,00	0,00	0,00
50-Produits de Gestion	87 927,44	87 927,44	87 927,44	0,00
60-Produits Financiers	0,00	34,71	34,71	0,00
80-Crédits de TVA	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget principal produits	35 411 564,60	5 411 599,31	5 411 599,31	0,00
30-Subventions	0,00	0,00	0,00	0,00
40-Participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget intercalaire produits	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	35 411 564,60	5 411 599,31	5 411 599,31	0,00

CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
10-Etudes	698 000,00	675 240,50	547 020,00	34 705,00
20-Acquisitions	8 031 211,00	7 967 528,33	7 963 543,08	0,00
30-Mise en État des Sols	5 657 831,82	1 058 112,24	1 053 554,74	8 920,00
40-Travaux	3 209 528,00	852 927,44	754 039,15	55 772,96
50-Travaux de Construction	0,00	0,00	0,00	0,00
60-Honoraires Techniques	73 302,06	45 509,00	36 530,00	2 150,00
70-Impôts et Assurances	156 195,00	137 141,17	137 141,17	16 852,63
80-Contentieux	625 343,00	19 745,54	19 745,54	0,00
90-Gestion Locative	0,00	0,00	0,00	0,00
A10-Commercialisation	400 000,00	148 221,69	138 121,69	0,00
A20-Frais Divers	3 226 000,00	2 664 888,03	2 664 976,45	88,12
A30-Frais Financiers	865 000,00	884 313,32	100 271,99	34 117,70
A40-Rémunération Société	2 812 459,18	1 800 000,00	1 800 000,00	75 000,00
A50-TVA non Récupérable	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total budget principal charges	25 754 870,06	16 253 627,26	15 214 943,81	227 606,41
TOTAL CHARGES	25 754 870,06	16 253 627,26	15 214 943,81	227 606,41
Résultat brut (% marge / recettes)	9 656 694,54 (27,27%)	-10 842 027,95 (-200,35%)	-9 803 344,50 (-181,15%)	-227 606,41
Résultat net (% marge / recettes)	9 656 694,54 (27,27%)	-10 842 027,95 (-200,35%)	-9 803 344,50 (-181,15%)	-227 606,41
Avancement résultat comptable à retenir	15,28% x	9 656 694,54 =	1 475 737,15	

**Trésorerie prévisionnelle
TTC**

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 310-ZAC DU COTEAU-01-Aménagement - établi le 19/07/2019 à 14:35

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2018	2019	2020	2021	2022
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé							
10-Vente de Charges Foncières	35 323 637	35 323 637	7 043 433	42 367 070	6 367 070				36 000 000
20-Cessions Collectivités									
50-Produits de Gestion	87 927	503 587	109 350	612 937	114 145	498 792			
Sous-total recettes	35 411 564	35 827 224	7 152 783	42 874 494	6 375 702	498 792			36 000 000
10-Etudes	-698 000	-698 000	-91 082	-789 082	-601 010	-71 670	-116 400		-2
20-Acquisitions	-8 031 211	-8 031 211	-19 567	-8 050 778	-7 979 860	-29 993	-40 924		-1
30-Mise en État des Sols	-5 657 832	-5 657 832	-1 127 085	-6 784 917	-1 260 274	-3 991 311	-1 533 329		-3
40-Travaux	-3 209 528	-3 209 528	-629 261	-3 838 789	-894 274	-87 770	-2 856 743		-2
60-Honoraires Techniques	-73 302	-73 302	-14 536	-87 838	-43 709	-768	-14 463	-14 463	-14 435
70-Impôts et Assurances	-156 195	-156 195	-5 918	-162 113	-145 501	-4 357	-3 359	-3 603	-5 293
80-Contentieux	-625 343	-625 343	-122 567	-747 910	-23 616	-301 264	-226 473	-196 557	
90-Gestion Locative									
A10-Commercialisation	-400 000	-400 000	-78 400	-478 400	-146 012	-55 229	-277 159		
A20-Frais Divers	-3 226 000	-3 226 000	-31 554	-3 257 554	-2 666 342	-410 000	-175 674	-5 534	-4
A30-Frais Financiers	-865 000	-865 000		-865 000	-85 468	-194 883	-194 883	-194 883	-194 883
A40-Rémunération Société	-2 812 459	-2 812 459		-2 812 459	-1 800 000		-297 148	-636 255	-79 056
Sous-total dépenses	-25 754 870	-25 754 870	-2 119 970	-27 874 840	-15 646 066	-5 147 245	-5 736 555	-1 051 295	-293 679
Sous-total trésorerie transitoire				-2 426 297	9 321 628	4 874 110	-5 536 980	-5 536 980	-5 548 075
Trésorerie brute					51 264	276 921	-10 996 614	-17 584 889	12 573 357

ANNEXE 2 :

- Délibération du Conseil municipal du 13/12/2007 approuvant le dossier de création de la ZAC
 - Délibération du Conseil municipal du 17/01/2008 approuvant le traité de concession
- Délibération du Conseil municipal du 06/05/2010 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC
 - Délibération du Conseil municipal du 15/01/2015 approuvant l'avenant n°1
 - Délibération du Conseil territorial du 20/06/2018 approuvant l'avenant n°2



VILLE D'ARCUEIL
VAL DE MARNE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 13 DECEMBRE 2007

Nombre de Membres composant le Conseil Municipal	
En Exercice	32
Présents à la séance	20
Représentés	5
Excusés	
Absents	7

L'an deux mil sept, le 13 décembre à 20h30,

Les Membres composant le Conseil Municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 7 décembre 2007, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la Présidence de Daniel BREUILLER, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

D. BREUILLER, Maire, C. METAIRIE, M. STAAT, F. MAILLARD, A. BUYCK, JM. ARBERET, D. WEISSER, J. DELAHAIE, P.MIRVILLE, Adjoint, C.MERLHIOT, G. BRETON, MP. REYNAUD, A. PELHUCHE, G. VIAUD, MC.GAIGNEUX, F.ROMANO, F.KETFI, M. GAUDRY, R.SAILLEY, C. RANSAY, **Conseillers Municipaux**, lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Délibération 2007DEL 191

*Création de la Zone
d'Aménagement Concerté du
Coteau*

ABSENTS REPRESENTES :

A.M.GILGER, R.BOUBOUTOU, P.PLAZANET, I. FRIQUET, M.FALLAH,
ayant respectivement donné pouvoir à : A.BUYCK, C.METAIRIE, A.PELHUCHE, M.GAUDRY, C.RANSAY.

AFFICHE LE COMPTE RENDU

..... 19.12.07

EXCUSES :

ABSENTS :

D. JACQUIN, C. LE LAY, C. CORREIA, S.SAPOVAL, W. PLAS, P.CHIEM-N'GUYEN, V.HUET-VISSUZAINÉ

Le Président ayant ouvert la Séance, il est procédé, en conformité de l'Article L.2121.15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire.

Monsieur Guillaume VIAUD, ayant réuni la majorité des suffrages est désigné pour remplir ces fonctions qu'il accepte.

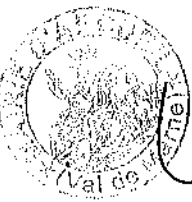
Parvenu en

..... 3.01.08

AFFICHÉ LA DÉLIBÉRATION

Le..... 4.01.08

Le Secrétariat Général
L'attachée principale déléguée
Nicole PERLEMBOU



Objet : Création de la Zone d'Aménagement Concerté du Coteau

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R 311.1, R311-2, R311-5, R311 6,

Vu le Code de l'Environnement et notamment son article R122-3,

Vu la délibération n°2007/105 du Conseil Municipal du 28 juin 2007 exécutoire le 5 juillet 2007 qui lançait la concertation préalable à la création de la ZAC et en déterminait les modalités,

Vu la délibération n° 2007/106 du Conseil Municipal du 28 juin 2007 exécutoire le 5 juillet 2007 lançant la procédure de mise en concurrence pour la passation d'une concession d'aménagement

Considérant que ce projet de développement urbain de grande ampleur se pose principalement en terme d'entrée de Ville, de valorisation du Parc Départemental du Coteau, de reconversion d'un site en déshérence en site de développement économique tertiaire, mais également de développement de l'offre de logements

Considérant que la procédure de zone d'aménagement concerté est l'outil le plus pertinent pour réaliser cette vaste opération d'aménagement urbain,

Considérant l'approbation par le présent conseil Municipal en sa séance du 13 décembre 2007 de prendre acte du bilan de la concertation préalable,

Vu le dossier de création de la ZAC dite du Coteau annexé

DELIBERE

Article 1 : Décide de créer une Zone d'Aménagement Concerté sur la partie du territoire de la commune délimitée au plan annexé.

Article 2 : Décide de dénommer cette ZAC, « ZAC du Coteau »

Article 3 : Décide d'approuver le dossier de création de la ZAC du Coteau

Article 4 : Décide de réaliser cette Z.A.C. par voie de concession d'aménagement

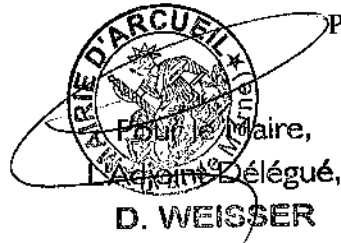
Article 5 : Décide de mettre à charge des constructeurs le coût des équipements publics à réaliser correspondant aux besoins des habitants et usagers des constructions à édifier sur la zone et décide en conséquence d'exclure la ZAC du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipement

Article 6 : Décide que le programme global de construction à édifier à l'intérieur de la zone sera d'environ 70 000 à 75 000 mètres carrés

Article 7 : La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues dans le code de l'urbanisme et au code général des collectivités territoriales :

- affichage pendant un mois en Mairie d'Arcueil
- mention insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département
- publication au recueil des actes administratifs

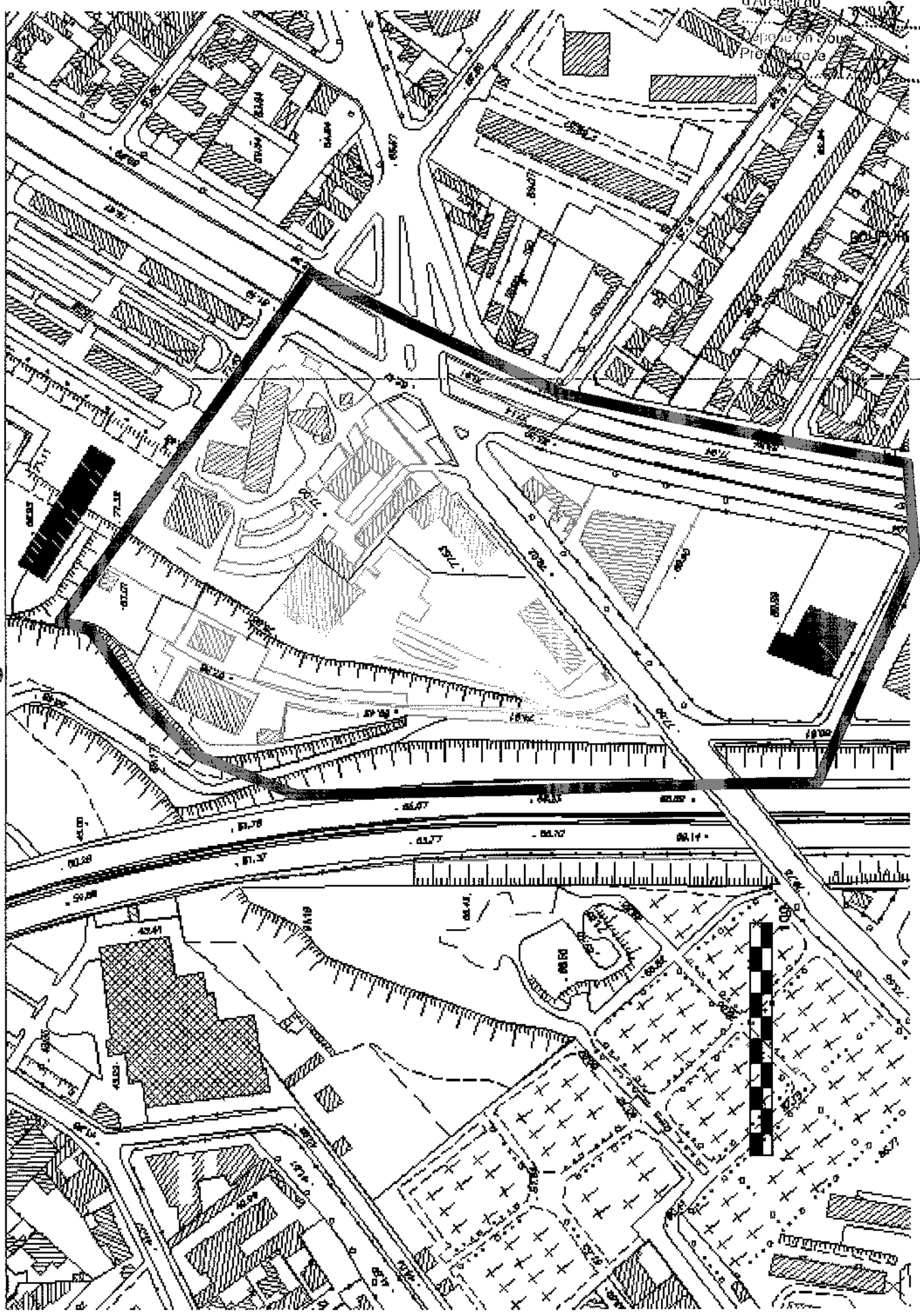
Il est précisé que le dossier de création de Z.A.C. pourra être consulté à l'accueil de la Mairie d'Arcueil pendant la durée d'affichage de l'acte de création.



Pour extrait conforme au registre. / ..

Le Maire

Périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée du Coteau





VILLE D'ARCUEIL
VAL DE MARNE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 17 JANVIER 2008

Nombre de Membres composant le Conseil Municipal	
En Exercice	32
Présents à la séance	18
Représentés	06
Excusés	00
Absents	08

L'an deux mil huit, le 17 janvier à 20 h 30,

Les Membres composant le Conseil Municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 11 Janvier 2008, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la Présidence de Daniel BREUILLER, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

D. BREUILLER, Maire, C. METAIRIE, A. BUYCK, JM. ARBERET, J. DELAHAIE, P. MIRVILLE Adjoints, G. BRETON, R. BOUBOUTOU, MP. REYNAUD, A. PELHUCHE, G. VIAUD, MC. GAIGNEUX, S. SAPOVAL F. ROMANO, F. KETFI, M. GAUDRY, R. SAILLEY, C. RANSAY, **Conseillers Municipaux**, lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS REPRESENTES :

M. STAAT, AM. GILGER, F. MAILLARD, D. WEISSER, P. PLAZANET, C. BERTIN ayant respectivement donné pouvoir à : F. KETFI, A. PELHUCHE, J. DELAHAIE, P. MIRVILLE, A. BUYCK, M. GAUDRY.

EXCUSE : /

ABSENTS : C. MERLHIOT, D. JACQUIN, C. LE LAY, C. CORREIA, W. PLAS, P. CHIEM-N'GUYEN, M. FALLAH, V. HUET-VISSUZAINÉ.

Le Président ayant ouvert la Séance, il est procédé, en conformité de l'Article L.2121.15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire.

M. Guillaume VIAUD, ayant réuni la majorité des suffrages est désigné pour remplir ces fonctions qu'il accepte.

DELIBERATION N°2008 DEL 6 :
Désignation de l'aménageur de la ZAC du Coteau et signature de la convention de concession d'aménagement.

AFFICHE LE COMPTE RENDU
Le 22/01/2008

Parvenu en

D.D.E

le 27/02/2008 (del + conv)

notifié le 12/01/2008 (del)

à la SADEV 94

notifié le 3/03/2008 (conv)

à la SADEV

Le Secréariat Général
L'attachée principale déléguée
Nicole PERLEMBOU



Objet : Désignation de l'aménageur de la ZAC du Coteau et signature de la convention de concession d'aménagement

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L 2241-1 et L 2241-2,

Vu la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et ses décrets d'application du 31 juillet 2006,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2007, approuvant le bilan de la concertation préliminaire à la création de la Z.A.C. du Coteau et celle créant la Z.A.C du Coteau,

Vu la délibération du Conseil municipal du 28 juin 2007 lançant la procédure de mise en concurrence pour la passation d'une concession d'aménagement,

Vu la délibération du 28 juin 2007 procédant à l'élection des membres de la commission créée conformément à la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et ses décrets d'application du 31 juillet 2006,

Vu le procès-verbal de la Commission susvisée, qui s'est réunie le 5 décembre 2007 et a émis un avis favorable sur la candidature de SADEV 94, préalablement à l'engagement des discussions prévues à l'article 300-7 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'offre remise par SADEV 94 dans le cadre de la consultation lancée par la Ville pour la passation d'une concession d'aménagement de la ZAC du Coteau,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : Décide de retenir la société d'économie mixte SADEV 94, 31 rue Anatole France, 94306 Vincennes Cedex, comme lauréate de la mise en concurrence et de la choisir comme aménageur titulaire de la concession d'aménagement à intervenir pour la réalisation de la Z.A.C. dite du Coteau

Article 2 : Décide de fixer la durée de la convention à 7 ans.

Article 3 : Précise, en application de l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme : la Ville ne versera aucune participation, ni financière ni en terrain, à l'opération d'aménagement.


Article 4 : Décide que le bilan HT prévisionnel de l'opération du Coteau est arrêté à **23 062 K€ HT en dépenses et 31 900 K€ HT en recettes**. Le bénéfice sera respectivement réparti entre la Ville et l'aménageur selon une clef de 47% et 53%

Article 5 : Approuve la convention de concession d'aménagement et autorise Monsieur le Maire à la signer.

Article 6 : Ampliation de la présente délibération sera faite à :

- Monsieur le Sous-Préfet de l'Haÿ-les-Roses
- Monsieur Cohen – Skalli, Directeur Général de SADEV 94

Pour extrait conforme au registre./.

 Maire
Maire,
délégué,
D. WEISSER



REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE-EGALITE-FRATERNITE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 6 MAI 2010

L'an deux mil dix, le 6 mai à 20 heures 30,

Les membres composant le Conseil municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 30 avril 2010, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Daniel Breuiller, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Daniel Breuiller, **Maire**, Christian Métairie, Denis Weisser, Sylvie Sapoval, Carine Delahaie, Patrick Mirville, Christiane Ransay, **Adjoint**, Eliane Ogiez, Guy Bacheley, Francine Kefi, Antoine Pelhuiche, Patrice Deveaux, Rosalie Zanche Lou, Alain Bouchaib, Amigo Yonkeu, Sophie Lericq, Emmanuel Blum, Isabelle Dumez, Antoine De Palaminy, **Conseillers municipaux**, lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

MEMBRES REPRESENTES :

Max Staat	par	Francine Kefi
Anne-Marie Gilger-Trigon	par	Antoine Pelhuiche
Marie-Pierre Reynaud	par	Christian Métairie
Jean-Michel Arberet	par	Carine Delahaie
Jean François Marguerin	par	Guy Bacheley
Anne Rajchman	par	Patrice Deveaux
Sophie Labrousse	par	Sophie Lericq

MEMBRES EXCUSES : Annie Kowacevic-Flamary, Calogero Di Gennaro, Dominique Jacquin, Sarah Ganne-Levy, Nathalie Auchapt

MEMBRES ABSENTS : Jean-Samuel Szakow, Karim Makouf.

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code précité, à l'élection d'un secrétaire.

Monsieur Emmanuel Blum, ayant réuni la majorité des suffrages est désigné pour remplir ces fonctions qu'il accepte.

Nombre de membres composant le Conseil municipal	
En Exercice	33
Présents à la séance.....	19
Représentés	7
Excusés	5
Absents	2

Délibération
2010DEL48b

Objet : Approbation du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Coteau.

AFFICHE LE COMPTE RENDU

le: ~~12 MAI 2010~~

Parvenus en Préfecture

le: 26 MAI 2010

Notifié 27 MAI 2010

.....

Affiché le26.MAI 2010



V. Bey

Pour l'Adjoint au Maire empêché
Valérie BEY
Attachée Principale

Objet : Approbation du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Coteau.

Le Conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants, L.300-2, L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants,

Vu les délibérations du Conseil Municipal du 13 décembre 2007, n° 2007 DEL 190 et n° 2007 DEL 191, tirant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC, approuvant le dossier de création de la ZAC du Coteau et autorisant Monsieur le Maire à élaborer le dossier de réalisation,

Vu la délibération du Conseil municipal du 17 janvier 2008, désignant la société d'économie mixte SADEV94 comme aménageur titulaire de la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC du Coteau, et approuvant la convention de concession d'aménagement.

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 25 juin 2009 approuvant la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Arcueil et le bilan de la concertation,

Vu le rapport et la délibération (ci-annexés) du Conseil général du 16 décembre 2002 décidant de la prise en considération du projet de parc départemental,

Vu le Compte Rendu aux Collectivités Locales (CRACL) de la ZAC du Coteau concédée à la SADEV 94, pour l'exercice 2008 (ci-annexé),

Vu le dossier de réalisation de la ZAC du Coteau (ci-annexé), comprenant :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
 - le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
 - les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps,
- dossier établi conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme,

Après en avoir délibéré,

Par 25 voix pour,
0 voix contre
1 Abstention (A. De Palaminy)

Article 1^{er}: Approuve Le dossier de réalisation de la ZAC du Coteau (ci-annexé), établi conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme.

Article 2 : La présente délibération fera l'objet des mesures d'information et de publicité édictées par l'article R.311-9 du Code de l'urbanisme à savoir :

- La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie.
- La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- La présente délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

Article 3 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Article 4 : Les litiges concernant cette délibération doivent être portés devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois après son affichage ou sa notification.

Article 5 : Ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet, Préfecture du Val de Marne,
- Monsieur le sous-Préfet de l'Haÿ-les-Roses,
- Monsieur le Trésorier Principal, Trésorerie du Nord Val de Bièvre,
- Monsieur le Directeur Général de la SADEV 94.

Fait à Arcueil, le 6 mai 2010

Le Maire,



Fait et par délégation

Yanis WEISSER

Adjoint au Maire



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 15 JANVIER 2015

Les membres composant le Conseil municipal d'Arcueil, légalement convoqués par le Maire le 9 janvier 2015, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Daniel Breuiller, Maire.

**Nombre de membres
composant le
Conseil municipal**

En Exercice.....	35
Présents à la séance.....	24
Représentés.....	8
Excusés.....	0
Absents.....	3

MEMBRES PRESENTS :

Daniel Breuiller **Maire**, Christian Métairie, Anne-Marie Gilger, Max Staat, Anne Rajchman, Jean-Michel Arberet, Juliette Mant, **Adjoint(e)s**, Christiane Ransay, Francine Ketfi, Antoine Pelhuche, Kamel Rouabhi, Philippe Mauguin, Olivier Nadiras, Delphine Lavogade, Ludovic Sot, Constance Blanchard, Kévin Védie, Sarah Ganne-Levy, Karim Baouz, Denis Truffaut, Nina Smarandi, **Conseiller(ère)s municipaux(ales)**, lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer, en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales,

MEMBRES REPRESENTES :

Carine Delahaie	par Max Staat
Emmanuel Blum	par Juliette Mant
Maryvonne Rocheteau	par Olivier Nadiras
Jocelyne Cavazza	par Kévin Védie
Simon Burkovic	par Hélène Peccolo
Marielle Frosini	par Christian Métairie
Dominique Jacquin	par Sarah Ganne-Levy
Eric Martin	par Denis Truffaut

MEMBRE EXCUSE :

/

MEMBRES ABSENTS :

Lucie Dauvergne, Amigo Yonkeu, François Doucet.

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du code précité, à l'élection d'un secrétaire.

Monsieur Kévin Védie ayant réuni la majorité des suffrages est désigné pour remplir ces fonctions qu'il accepte.

AFFICHE LE COMPTE RENDU

le : 26/01/15

Parvenue en Préfecture

le : 27/01/15

Notifié

le 29/01/15

avant le 23/02/15

SADEV

Affiché le 26/01/15



Pour l'Adjoint au Maire empêché
Fanny JOYEAU
Attachée



SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 15 JANVIER 2015

Objet : Zac du Coteau - Approbation de l'avenant n°1 à la convention de concession d'aménagement prorogeant la concession de 7 ans

Le Conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L 300-5,

Vu la délibération du Conseil municipal du 13 décembre 2007 approuvant le dossier de création de la Z.A.C. du Coteau et décidant de la réaliser par voie de concession d'aménagement,

Vu la délibération du Conseil municipal du 17 janvier 2008 décidant de confier à la SADEV 94 la concession d'aménagement de la Z.A.C. du Coteau et autorisant M. le Maire à signer la convention de concession d'aménagement,

Vu le projet d'avenant n°1 à la convention de concession d'aménagement de la Z.A.C. du Coteau,

Considérant que la convention de concession d'aménagement de la Z.A.C. du Coteau arrive à échéance en février 2015,

Considérant le potentiel de développement du site de la Z.A.C. du Coteau à moyen voire long terme pour réaliser un programme d'activités économiques,

Considérant que pour mener à bien l'opération d'aménagement, il s'avère nécessaire de proroger la durée de la concession jusqu'en 2022,

Après en avoir délibéré,

**Par 29 voix pour,
0 voix contre
3 abstentions (Denis Truffaut, Eric Martin, Nina Smarandi)**

Article 1^{er} : Autorise Monsieur le Maire à signer l'avenant n°1 à la convention de concession d'aménagement de la Z.A.C. du Coteau ainsi que tout document y afférent.

Article 2 : Les litiges concernant cette délibération doivent être portés devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois après son affichage ou sa notification.

Article 3 : Ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet, Préfecture du Val de Marne,
- Monsieur Nourrisson, Directeur général de SADEV 94



Arcueil, le 15 janvier 2015
Le Maire
Max STAAT
Adjoint au Maire



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 26 juin 2018

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2018-06-26_1072

Arcueil

Avenant n°2 à la concession d'aménagement avec
Sadev 94 pour la réalisation de la ZAC du Coteau

L'an deux mille dix-huit, le 26 juin à 19h15 les membres du Conseil de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 20 juin 2018.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Abs		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	X		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	X		P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	X		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	Abs	Patrice SAC	P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	X		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	X		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Abs	Jean-Luc LAURENT	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	X		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Abs	Arielle MERRINA	P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	X		P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	X		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	X		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Abs		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		P
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	X		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Abs	Anne-Marie GILGER-TRIGON	P
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		P
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	X		P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	X		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	X		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	X		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	X		P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	Abs	André DELUCHAT	P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Abs	Edith PESCHEUX	P
l'Hay-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	X		P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Abs	Pierre SEGURA	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	X		P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Abs		P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	X		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	X		P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	X		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Abs		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	X		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	X		P
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	X		P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Abs	Sébastien BENETEAU	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	X		P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Abs	Richard DOMPS	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	X		P
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	X		P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	X		P

Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	X		P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	X	(2)	P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs	Didier GONZALES	P
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Abs	Marie CHAVANON	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Abs		P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		P
Orly	Mme	JANODET	Christine	X		P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	X	(3)	P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	X		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	X		P
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	X		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Abs	Annie GRIVOT	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs		P
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	X		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	X		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESSENS	Evelyne	Abs	Alain LIPIETZ	P
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	X		P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	X		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	Abs		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	Abs		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	X		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	X		P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	Abs		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		P
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Abs		P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	X		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	X		P
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Abs		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs	Pierre CHIESA	P
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Abs	Robin REDA	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	X		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	X		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Abs	Hocine TMIMI	P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	X		P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Abs	Remi CHICOT	P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	X		P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	X		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	X		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	X		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	X		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs		P
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Abs	Jean-Marc BOURJAC	P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	X		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	X	Patrick DAUDET (1)	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	X		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	X		P
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	X	Laurent SAUERBARCH (4)	P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs	Jacques FOULON	P
Villejuif	M.	YEBOUET	Elie	Abs	Alain AFFLATET	P

(1) Départ 1008 (2) Arrivé 1066 (3) Arrivé 1097 (4) Départ 1103

Secrétaire de Séance : Monsieur Robin REDA

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire - 92				
N° de délibération	Présents	Absents	Pouvoirs	Votants
999 à 1007	53	39	20	73
1008 à 1065 (1)	52	40	21	73
1066 à 1096 (2)	53	39	21	74
1097 à 1102 (3)	54	38	21	75
1103 à 1120 (4)	53	39	22	75

Exposé des motifs

Suite à la création de la ZAC du Coteau en 2007, la Ville d'Arcueil a concédé en février 2008 son aménagement à la SADEV 94. Puis, le programme initial de bureaux ("City Zen Parc") n'ayant pu se réaliser en temps voulu, la concession a fait l'objet d'un 1er avenant approuvé par délibération du Conseil municipal d'Arcueil du 15 janvier 2015, permettant de la proroger jusqu'en janvier 2022.

La Ville d'Arcueil s'est par ailleurs portée candidate en juillet 2016 à l'appel à projet "Inventons la Métropole du Grand Paris" sur le site du Coteau, en vue d'y susciter des projets innovants. Après avoir été retenu (parmi 54 autres sites) et au terme d'un processus de sélection, le jury a désigné lauréat, à l'unanimité, le projet « Écotone » de la Compagnie de Phalsbourg en septembre 2017.

Ce projet prévoit un pôle tertiaire inspiré du bio-mimétisme portant la programmation globale de la ZAC à 81 870 m² de SDP dont 58 120 m² de SDP de bureaux. « Écotone » comprend également des espaces de laboratoire, de co-working, de restaurants et commerces, un hôtel, une résidence chercheurs et jeunes actifs, une crèche... Le lauréat, à la fois promoteur, investisseur et gestionnaire des espaces de bureaux, s'engage sur les lieux pendant 10 ans.

Ce 2e avenant au contrat de concession d'aménagement a pour objet de modifier son article 1.2 en actualisant le programme global des constructions de la ZAC – compte-tenu de l'augmentation des surfaces à vocation économique – évoluant de 65 000 m² de SHON à 83 000 m² de SDP.

De plus, cet avenant modifie les articles 26 et 30-1 du contrat fixant la répartition du résultat financier de l'opération observé à la clôture des comptes de la ZAC, si celui-ci est positif, entre la Ville d'Arcueil et la SADEV 94.

Compte-tenu de l'engagement de la Ville pour réussir à trouver un nouveau projet à vocation économique (via l'appel à projet susmentionné) et, en conséquence, la limitation notable des risques financiers pour l'aménageur, la perception du bénéfice à clôture de la ZAC augmente de 47 % à 60 % pour la Ville d'Arcueil et diminue de 53 % à 40 % pour la SADEV 94.

Suite à l'avis favorable du Conseil municipal de la ville d'Arcueil en date du 20 juin 2018, il est proposé au Conseil territorial d'approuver l'avenant n°2 au traité de concession avec la SADEV 94 pour la réalisation de la ZAC du Coteau à Arcueil et d'autoriser le Président à signer ledit avenant.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L300-5 ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Arcueil en date du 13 décembre 2007 approuvant le dossier de création de la ZAC du Coteau et décidant de la réaliser par voie de concession d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Arcueil en date du 17 janvier 2008 décidant de confier à la SADEV 94 la concession d'aménagement de la ZAC du Coteau et autorisant M. le Maire à signer la convention de concession d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Arcueil en date du 15 janvier 2015 autorisant M. le Maire à signer l'avenant n°1 à la convention de concession d'aménagement de la ZAC du Coteau ainsi que tout document y afférent ;

Vu le procès-verbal du jury de l'appel à projet Inventons la Métropole du Grand Paris en date du 25 septembre 2017 désignant le projet Ecotone porté par la Compagnie de Phalsbourg lauréat ;

Vu l'avenant n°1 à la convention de concession d'aménagement de la ZAC du Coteau signé le 23 février 2015 ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Arcueil en date du 20 juin 2018 donnant un avis favorable sur l'avenant n°2 à la convention de concession d'aménagement de la ZAC du Coteau ;

Vu le projet d'avenant n°2 à la convention de concession d'aménagement de la ZAC du Coteau ci-annexé ;

Considérant la nécessaire augmentation de surface du programme global des constructions de la ZAC du Coteau résultant du projet désigné lauréat de l'appel à projet Inventons la Métropole du Grand Paris sur le site du Coteau ;

Considérant l'évolution de la répartition des résultats de la ZAC du Coteau à la clôture de ses comptes entre la Ville d'Arcueil et la SADEV 94 ;

Considérant la compétence de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière d'aménagement depuis le 1^{er} janvier 2018 ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve l'avenant n°2 au contrat de concession d'aménagement de la ZAC du Coteau tel qu'annexé à la présente.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer ledit avenant.
3. Précise que les litiges concernant cette délibération doivent être portés devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois après son affichage ou sa notification.
4. Transmet ampliation de la présente délibération à :
 - Monsieur le Préfet du Val-de-Marne,
 - Monsieur le Directeur général de la SADEV 94.
5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 74

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 4 juillet 2018 ayant été publiée le 4 juillet 2018



Choisy-le-Roi, le 29 juin 2018
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

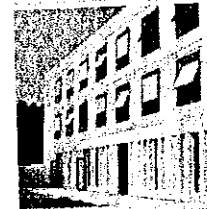
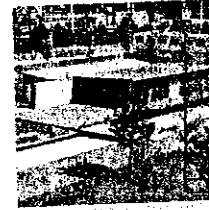
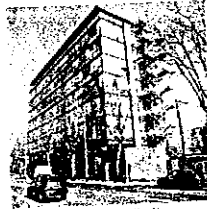
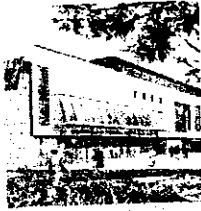
ANNEXE 3 :

- Traité de concession

- Avenant n°1

- Avenant n°2

27/07/2008
Déposé en : D.D.E
7/08/2008



PARTIE III

LA PROPOSITION DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

COMMUNE D'ARCUEIL

**OPERATION
ZAC DU COTEAU**

CONCESSION D'AMENAGEMENT

Janvier 2008

CONCESSION D'AMENAGEMENT

La Commune d'ARCUEIL, représentée par Monsieur BREUILLER, son Maire, agissant en vertu d'une délibération en date du 17 janvier 2008, ci-après dénommé « la Commune » ou « la Ville » ou « la collectivité »

D'UNE PART,

ET:

La SADEV 94, Société d'Aménagement des Villes et du Département du Val de Marne, société anonyme d'économie mixte locale, au capital de 10.099.050 euros, inscrite au R.C.S. de Créteil sous le numéro B 341 214 971, dont le siège social est situé au 31, rue Anatole France à Vincennes (Val de Marne), agissant par Monsieur Edgard COHEN-SKALLI, son Directeur Général, habilité par une délibération du Conseil d'Administration en date du 26 novembre 2003, ci-après dénommée la « SEM » ou « l'aménageur » ou « l'aménageur public »

D'AUTRE PART.

SOMMAIRE

PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	9
PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	16
PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	26
PARTIE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	33

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1.

Le contexte

Le 28 juin 2007, le Conseil Municipal a décidé d'ouvrir la concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le site INRETS-RICARDO.

A l'origine de ce projet, une réflexion engagée lors de l'élaboration du PLU à partir du constat suivant :

- le départ annoncé des terrains de l'INRETS (propriété de l'Etat),
- la présence de terrains à l'intérieur de la ZAC Ricardo, qui n'ont pas encore trouvé de vocation,
- le projet de couverture de l'autoroute A6b prévue en 2008 / 2009,
- la localisation stratégique du site, proche de Paris et desservi par un réseau routier développé en fait un enjeu très important pour l'avenir de la commune.

Le Conseil Municipal du 3 mai 2007, a mis en place un périmètre d'étude, solution transitoire, en attendant l'élaboration d'un projet d'ensemble.

L'étude de ce projet est aujourd'hui suffisamment avancée. Elle définit un programme et des principes d'urbanisme qui permettent de créer une Zone d'Aménagement Concerté afin d'engager la réalisation concrète du projet. La ZAC est l'outil opérationnel par lequel la Ville conduira la réalisation de ce projet, en concertation avec les habitants et l'ensemble des partenaires concernés.

Les objectifs

Réaliser une véritable entrée de ville

Le site se trouve sur un lieu stratégique, il est desservi par un réseau routier important, notamment par l'autoroute A6b, qui permet de rejoindre rapidement Paris. Visible depuis l'A6a, il bénéficie d'un « effet vitrine ».

L'aménagement de ce site permettra la requalification de cette entrée de ville, grâce à la mise en place d'un projet de qualité, respectueux des objectifs de développement durable.

Créer une nouvelle centralité pour le quartier du plateau

Le quartier du Plateau est situé à la limite du territoire de trois communes, relativement éloigné des centres-villes et des principaux équipements. La topographie joue un rôle important dans ce secteur, du fait du fort dénivelé qui existe entre le plateau et le fond de la vallée. La couverture de l'autoroute A6b permettra de « recoudre » ce territoire, en s'appuyant sur un développement des commerces et des services de proximité (brasseries, restaurants, etc.).

Accueillir des activités économiques dans un lieu privilégié
Grâce à la proximité du parc du Coteau, ainsi qu'aux accès routiers nombreux et à l'effet vitrine sur l'A6a, il est possible d'envisager un développement économique de haute qualité sur ce site et notamment l'accueil d'activités tertiaires, bureaux de grands sièges sociaux, par exemple. Par ailleurs, la ville souhaite que le projet puisse s'articuler autour des différents aspects du développement durable (développement des énergies renouvelables, toitures végétalisées, infiltration des eaux pluviales à la parcelle, création de garages à vélos, etc.)

Réaliser un projet dans le respect des principes du développement durable

La ville souhaite que le projet puisse s'articuler autour des différents aspects du développement durable : développement des énergies renouvelables, toitures végétalisées, infiltration des eaux pluviales à la parcelle, création de garages à vélos, etc.

Développer une offre limitée en logements

Le projet vise également à répondre aux besoins en logements qui restent importants sur la commune, mais de manière limitée car l'objectif n'est pas d'augmenter de manière significative le nombre d'habitants du quartier du Plateau.

Créer une vaste entrée sur le parc du Coteau

Un des points forts du projet est le prolongement du parc départemental et sa large ouverture sur les sites environnants, créant ainsi un vaste plateau vert. Il se trouve sur le passage de la coulée verte départementale et bénéficiera à ce titre d'orientations paysagères précises.

Pour ce faire, la Ville d'Arcueil a souhaité nommer un aménageur afin de concrétiser le lancement opérationnel du projet évoqué ci dessus

Les missions confiées à l'aménageur sont les suivantes :

- Les acquisitions foncières
- Les études pré- opérationnelles complémentaires
- La mise en états des sols
- La réalisation des travaux d'aménagement (travaux VRD et espaces publics)
- La coordination des acteurs et partenaires du projet
- La commercialisation des droits à construire et le suivi des permis de construire des opérateurs
- La rétrocession des emprises publiques à la collectivité
- La clôture de l'opération
- Les missions de communication et de concertation
- La conduite générale de l'opération d'aménagement

Les missions opérationnelles sont essentiellement composées de travaux de mises en état des sols, d'infrastructures et de constructions d'équipements. La commercialisation des droits à construire représente entre 70 000 et 80 000 m² SHON environ. Les recettes de charges foncières devront couvrir les dépenses nécessaires à l'aménagement de ce nouveau site, de façon à ce que la ville ne verse pas de participation financière d'équilibre à l'opération et dégager un bénéfice.

La procédure d'urbanisme choisie par la Ville d'Arcueil pour réaliser l'opération d'aménagement est la ZAC, qui a été créée par délibération du conseil municipal le 13 décembre 2007.

Au regard de ce contexte et de ces objectifs la commune d'Arcueil a décidé :

- Par délibération en date du 28 juin 2007 de lancer une consultation en vue de l'attribution d'une concession d'aménagement pour la ZAC du Coteau ;
- Par délibération en date du 17 janvier 2007 de confier à la SADEV 94, Société d'Aménagement des Villes et du Département du Val de Marne, société anonyme d'économie mixte locale, au capital de 10.099.050 euros, inscrite au R.C.S. de Créteil sous le numéro B 341 214 971, dont le siège social est situé au 31, rue Anatole France à Vincennes (Val de Marne), agissant par Monsieur Edgard COHEN-SKALLI, son Directeur Général, habilité par une délibération du Conseil d'Administration en date du 26 novembre 2003, en application des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales dans leur rédaction issue de la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement

Lors de la même séance l'assemblée municipale a approuvé différentes dispositions liées à la mise en place de la concession d'aménagement :

- d'ordre financier d'une part, pour ce qui traite du bilan et de l'échéancier prévisionnels, des modalités prévisionnelles de financement du programme prévisionnel des équipements publics,

- d'ordre administratif d'autre part, pour ce qui concerne l'attribution de compétences nécessaires à la SADEV 94, dans le domaine touchant la maîtrise foncière : délégation du droit de préemption urbain renforcé et

l'extension du bénéfice de la déclaration d'utilité publique si cette DUP devait être décidée.

2. Le Conseil d'administration de la Société sera informé de la signature de la présente concession d'aménagement.

3. Le programme prévisionnel global de construction à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement ainsi que le programme des équipements publics est précisé à l'article 1 de la présente concession.

La nature des tâches à réaliser par la SEM pour la réalisation de ces programmes est précisée à l'article 2 de la présente concession d'aménagement.

Il est par ailleurs précisé que la Collectivité assurera la compatibilité future de son projet de ZAC avec les documents d'urbanisme en vigueur sur les secteurs concernés du PLU, par le biais d'une procédure de modification de ce dernier, qui a été soumis à enquête publique du 2 avril au 2 mai 2007 et approuvé par Décision du Conseil Municipal le 28 juin 2007.

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles la SEM réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I :

MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

1.1. En application des textes en vigueur et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère à la SEM qui accepte, la charge de la réalisation de l'opération d'aménagement dite « du Coteau ».

1.2. Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en annexe 1 des présentes.

Les missions opérationnelles sont essentiellement composées de travaux de mises en état des sols, d'infrastructures et de VRD.

La programmation s'appuie sur :

- un ensemble immobilier tertiaire de 62 000 m² SHON
- une programmation commerciale de 3 000 m² SHON
- un immeuble de logements sociaux de 2 000 m² SHON
- un immeuble de logements en accession de 6 000 m² SHON

L'aménageur pourra réaliser directement et pour son compte tout ou partie de ces programmes immobiliers.

ARTICLE 2 - MISSIONS DE LA SEM

2.1. Les missions d'ingénieries liées à l'opérationnel :

En vue de la réalisation de sa mission, la SEM prendra en charge les tâches suivantes :

a) **Procéder aux études** nécessaires à la finalisation du projet, et notamment :

- ♦ L'actualisation du plan d'organisation spatiale de l'opération, en tenant compte de la mise en œuvre d'une politique de développement durable
- ♦ Les études de réceptivité des programmes à l'îlot ou à la parcelle,
- ♦ Les études nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
- ♦ toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer avant tout engagement, toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants,
- ♦ Par ailleurs, la SEM pourra en tant que de besoin être associée aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourrait avoir à être menée par la Commune pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.

b) **Acquérir** les propriétés nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement :

- ♦ Négociations avec les propriétaires fonciers, entreprises et exploitants présents sur le site en vue d'acquisitions foncières ou d'actions communes de valorisation foncière,
- ♦ La SADEV 94 agira en étroite concertation avec la Commune et l'informerait de chacune des négociations qu'elle compte entreprendre,
- ♦ Pour mener à bien sa mission, la SADEV 94 devra suivre les éventuelles déclarations d'intentions de vendre sur le périmètre de la Concession et poursuivre les négociations amiables,
- ♦ La SADEV 94 devra assurer avec les Services des Domaines tous les rapports nécessaires à la fixation des évaluations des immeubles à acquérir et éventuellement des indemnités à verser,
- ♦ La SADEV 94 pourra se faire assister de tous intervenants tels que notamment géomètres, avocats, notaires, huissiers ou autres, dont l'intervention serait nécessaire pour l'accomplissement de sa mission,
- ♦ En outre la SADEV 94, dans le cadre d'une opération de ZAC dont elle assurerait la réalisation au titre de la présente Concession, pourra acquérir les propriétés, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation (si DUP), prendre à bail emphytéotique, à construction, à réhabilitation ou à bail simple, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre

de la Concession, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la Concession,

- ♦ Gérer les biens acquis, mettre en état les sols et, si nécessaire, démolir les bâtiments existants,
- ♦ Les négociations foncières et les accords qui pourront intervenir devront, le cas échéant, prévoir impérativement en conditions suspensives des clauses liées à l'approbation devenue définitive du dossier de réalisation de procédure d'urbanisme ou de toute autre procédure opérationnelle et à l'approbation par le Conseil Municipal de l'avenant à la présente Concession confiant ladite opération à la SADEV 94,
- ♦ Devra le cas échéant, libérer les biens acquis de leurs occupants ; reloger des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi ; indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier.

c) **Communication et information** : assistance à la commune dans son action d'information de la population et des milieux professionnels et institutionnels (Réalisation des outils de communication : maquettes du projet, plaquettes de présentation, dossiers de presse, site internet, vidéos, journal de l'opération, expositions temporaires et permanentes, participation aux réunions publiques et aux colloques, maison du projet et de la communication, etc.).

2.2. Les missions opérationnelles :

a) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

b) **Aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Commune, ou aux autres collectivités publiques intéressées (Etat, Département du Val de Marne...), aux établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux délégataires et concessionnaires de services publics ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés ;

c) **De façon générale**, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement et nécessaires au renouvellement urbain du secteur et à son bon fonctionnement, intégrés au programme de l'opération, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération.

d) Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs préalablement agréés par la Commune, aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions économiques possibles. Organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.

e) **Assurer** l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :

- ♦ assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains,
- ♦ assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
- ♦ tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
- ♦ d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tous temps une complète information de la Commune sur les conditions de déroulement de l'opération.

ARTICLE 3 - MISSIONS DE LA COLLECTIVITÉ

3.1. La Collectivité concédante s'engage, pour sa part, à :

- Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités destinataires des équipements publics sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 19 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement.
- S'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération.
- Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses nécessaires à la réalisation de l'opération.

- Réaliser ou faire réaliser les équipements publics spécifiques à l'opération qui par nature sont à sa charge, s'ils ne sont pas déjà confiés à la SEM dans le cadre de la présente concession d'aménagement.
- En tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour recueillir les subventions versées à l'opération d'aménagement par les partenaires publics de l'opération (Etat, ANRU, Région, Département, etc.) conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme et des deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales.
- Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement des travaux d'aménagement et de réalisation des équipements publics, sous réserve que la réception définitive des travaux ait été prononcée et le paiement total des sommes dues effectué.

3.2. La Commune s'interdit d'interférer dans la réalisation des tâches relevant de la maîtrise d'ouvrage du concessionnaire telles que listées à l'article 2 ci-avant, sans y avoir été invité par ledit concessionnaire ou sans avoir obtenu au préalable son aval.

3.3. Pour l'exécution de la présente concession la Collectivité désigne son représentant légal Monsieur le Maire, M. Breuiller, avec faculté de déléguer à un élu du conseil municipal d'Arcueil le pouvoir de la représenter pour l'exécution de la présente concession et notamment pour donner l'accord de la Collectivité sur les avant-projets d'exécution et pour donner son accord sur les remises d'ouvrage qui la concerne. La Collectivité pourra, à tout moment, modifier cette désignation sous réserve d'en informer la Société par tous moyens de son choix.

ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante la notifiera à la Société en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par la Société de cette notification.

Sa durée est fixée à 7 (sept) années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'accomplissement de l'ensemble des missions de la Société et de la Collectivité concédante si celle-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant signé entre les parties constatera cette expiration anticipée.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété de la Collectivité, ou s'il y a lieu, de la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressé, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

La Société s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 6 - ASSURANCES

La Société doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur.

Elle doit fournir des garanties suffisantes.

La Société communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la Collectivité.

ARTICLE 7 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Toute cession de la concession d'aménagement ou tout changement de concessionnaire doivent faire l'objet d'un avenant à la présente concession d'aménagement conclu entre la Collectivité, le concessionnaire cédant et le concessionnaire. Cet avenant ne pourra, en tout état de cause, avoir pour effet de modifier un des éléments essentiels de la présente concession d'aménagement tels que sa durée, les missions de l'aménageur, ses modalités financières, le périmètre et le programme de l'opération d'aménagement.

Faute par la Société de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, elle encourt le retrait de la concession d'aménagement par la Collectivité.

ARTICLE 8 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par la Collectivité à la Société en application de la présente concession d'aménagement seront versées au compte ouvert :

SEM

Etablissement bancaire : Société Générale

N° de compte : 00020504589

Clef RIB : 61

Code banque : 30003

Code guichet : 04160

ARTICLE 9 – REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et la Société au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif dans le ressort duquel se trouve la partie défenderesse.

PARTIE II :

**MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA
CONCESSION D'AMENAGEMENT**

ARTICLE 10 - ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

La Société fait établir en tant que de besoin un plan et un état parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet de la présente concession.

Ce plan de l'état initial de l'opération doit être conforme aux normes fixant les tolérances applicables aux levés à grande échelle effectués par les services publics. Ce plan et cet état foncier seront mis à jour au fur et à mesure de la réalisation de l'opération afin que la Société puisse d'une part rendre compte annuellement à la Collectivité des acquisitions et des cessions réalisées et d'autre part être en mesure de donner des descriptions précises du patrimoine de l'opération lors de la liquidation de celle-ci.

**ARTICLE 11 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES
IMMEUBLES**

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, la Société peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2.1.b) de la présente concession d'aménagement.

11.1 Acquisitions amiables

La SEM procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

11.2 Droit de préemption

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du Code de l'urbanisme, la Collectivité délègue au concessionnaire son droit de préemption urbain ainsi que le cas échéant son droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en annexe 1. La Société exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1^{er} du Livre II du Code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire.

Les terrains et les immeubles bâtis acquis antérieurement par la Collectivité contractante en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à gré à la Société, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

11.3 DUP

Dans le cas où aucun accord amiable n'aurait pu intervenir entre les propriétaires et le concessionnaire pour les terrains situés dans le périmètre de l'opération, la Société pourra, après accord de la Collectivité, mettre en œuvre une procédure d'expropriation. Elle établira, dans ce cas, au compte de l'opération tous les documents nécessaires à l'intervention du ou des actes déclaratifs d'utilité publique et aux enquêtes parcellaires.

11.4 Acquisition des biens expropriés par la Collectivité

Les immeubles d'ores et déjà expropriés par la Collectivité seront cédés de gré à gré à la Société. Les cessions s'effectueront dans les conditions prévues aux articles L. 21-1 et suivants du Code de l'expropriation, le présent contrat, compte tenu notamment de son article 18, valant cahier des charges au sens des articles L. 21-3 et L. 21-4 du Code de l'expropriation. Le prix de cession sera au moins égal au prix d'acquisition ou à l'indemnité d'expropriation, majoré des frais exposés par la Collectivité, sauf à ce que le concédant l'apporte à l'opération dans le cadre des dispositions de l'article 21 ci-après.

11.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

11.5.1 Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du Code général des collectivités territoriales, la Société présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. La Société adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

11.5.2 De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la Société dresse chaque année un tableau des acquisitions et cession immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice, qu'elle présente à la Collectivité.

ARTICLE 12 – RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Lorsque pour réaliser sa mission de concessionnaire la Société acquiert des immeubles bâtis, la Collectivité assure en liaison avec le concessionnaire et les administrations intéressées et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

Elle empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Collectivité concédante, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

La Société doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe à la Société.

ARTICLE 13 - CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES

Pour l'exécution de sa mission, la Société peut, conformément à l'article 15 ci-après, faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés dont le concours en qualité de Maître d'œuvre pour des missions permanentes ou limitées, s'avère utile.

La Société peut également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières.

La rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics ou privés et des spécialistes désignés dans les conditions indiquées ci-dessus, qui est à la charge de l'opération, est fixée dans les limites éventuellement prévues par les textes en vigueur pour le concours qu'ils apportent aux collectivités locales, aux établissements publics et aux organismes en dépendant.

ARTICLE 14 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION

14-1- Les équipements prévus à l'article 1 ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la Collectivité.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité concédante et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

14-2- Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par la SEM doivent être acceptés par la Collectivité et le cas échéant par les autres personnes intéressées.

14-3- Les avant-projets et projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 2 mois à compter de leur réception.

ARTICLE 15 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES D'ETUDE, DE MAITRISE D'OEUVRE ET DE TRAVAUX

Les contrats ou marchés de travaux, d'étude et de maîtrise d'œuvre sont passés par la Société dans les conditions fixées par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au Code des marchés publics.

La Collectivité contractante peut être représentée au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury de la SEM appelé à intervenir dans la procédure de passation.

ARTICLE 16 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

16.1. La Société assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Elle assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont elle a la charge en qualité de maître d'ouvrage concessionnaire et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à la Société et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participe la Collectivité concédante ou la collectivité ou groupement de collectivités destinataire auquel les ouvrages doivent être transférés.

Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés et la Société doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

16.2. La Société est investie, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux Collectivités publiques en matière de travaux publics.

Elle demeure, en même temps, soumise à toutes les obligations qui en découlent.

ARTICLE 17 – INDEMNITES AUX TIERS

La Société suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de la Société dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la concession.

Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 29 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de la Société, les indemnités en cause sont à sa charge définitive à titre de pénalité, ainsi qu'il est dit à l'article 28 ci-après.

ARTICLE 18 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

18.1 Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par la Société, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, la Société informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

18.2 La Société notifie à la Collectivité contractante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 3.3. ci avant.

18.3 Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant, pour les terrains situés dans le périmètre de la ZAC, obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par la Société et comprend trois titres :

- 1°) Le titre I^{er} détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 21-3 du Code de l'expropriation.
- 2°) Le titre II définit les droits et obligations de la Société et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par la Société devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

- 3°) Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Ce cahier des charges devra préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains à l'intérieur de la ZAC être approuvé par le Maire de la Ville [...] conformément à ce qui est dit à l'article L. 311-6 2° alinéa du Code de l'urbanisme.

18.4 A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant à la Collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 19 ci-après.

De même si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, la Société a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la Collectivité, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

ARTICLE 19 - REMISE DES OUVRAGES

19.1 La Collectivité concédante est tenue de reprendre ceux des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement qui ne sont pas destinés à être cédés aux constructeurs, et notamment les voiries, espaces libres et réseaux. Le transfert de propriété de ces ouvrages et équipements au profit de la Collectivité concédante, ainsi que leur terrain d'assiette, a lieu de plein droit dès leur achèvement. L'achèvement est, au sens du présent article, réputé accompli au plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public et, pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

19.2 Dès que les conditions permettant de constater l'achèvement de ces ouvrages sont réunies, la Société doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le concessionnaire à remédier aux défauts constatés. En cas de refus ou d'abstention de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci est considérée comme accomplie de fait dès l'ouverture au public ou, pour les réseaux, dès leur mise en exploitation.

Les personnes publiques autres que le concédant, les concessionnaires de service public et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés sont invités aux opérations de remise. La Collectivité concédante leur remet les ouvrages en présence du concessionnaire.

Le concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité concédante ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

En outre, dans les meilleurs délais à compter de la remise des équipements et ouvrages, la Société fournit à la Collectivité concédante et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes une collection complète des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

19.3 A la remise des ouvrages à Collectivité concédante, le concessionnaire soumet à sa signature un procès-verbal et une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité à savoir :

a) Identification de l'ouvrage

b) Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

- coût d'acquisition des terrain d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
- coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
- coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
- autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

c) Participation éventuellement due par la Collectivité selon les dispositions prévues à l'article 21 ci-après, majorée de la TVA.

ARTICLE 20 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par la Société. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 19 précédent, la Collectivité, ou les autres personnes publiques compétentes assureront l'entretien desdits équipements ou ouvrages.

PARTIE III :

MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 21- FINANCEMENT DES OPERATIONS

21.1 Les charges supportées par la Société pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

La Société est autorisée à percevoir des acomptes des bénéficiaires de cession ou de concession d'usage de terrains et immeubles bâtis.

21.2 La Société peut également recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du Code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la convention à conclure entre la Commune et le constructeur sur proposition de la Société. Cette convention sera soumise à l'avis préalable de la Société concessionnaire.

Le montant de la participation à verser par chaque constructeur sera fixé au regard du coût des équipements publics à réaliser dans la ZAC pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers de celle-ci.

21.3 Le Concessionnaire peut contracter tout financement externe nécessaire au financement de l'opération. Préalablement, il doit obtenir l'accord de la Collectivité concédante sur l'organisme prêteur, la nature du prêt, sa durée, son montant et le taux d'intérêt.

Cette stipulation vaut également pour des relais de trésorerie exceptionnels.

Si la Société utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, elle est autorisée à percevoir une rémunération au taux de 3.80 %.

21.4 La Société peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure après accord de la Collectivité.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, la Société pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme et de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement.

Une convention signée par la Société, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment les conditions dans lesquelles la Société rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

21.5 Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération d'aménagement objet de la présente concession est fixée à un montant global de 0 (zéro) €uros H.T., T.V.A. au taux légal en vigueur en sus.

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, en fonction du bilan financier révisé. Tel sera notamment le cas en cas de modifications apportées par la Collectivité contractante au programme des équipements publics de l'opération ayant pour effet de modifier la structure du bilan financier prévisionnel de l'opération.

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, la Société pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du Code général des Collectivités territoriales.

ARTICLE 22 – COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS

Pour permettre à la Collectivité concédante et/ou aux autres personnes publiques visées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application du dit article et de L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales, la Société doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

22.1 Ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la Collectivité concédante ayant décidé de participer au coût de l'opération et l'Etat, des collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales ou des établissements publics devant verser des subventions à l'opération, la Société adresse chaque année à la Collectivité, pour approbation avant le 31 décembre, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1°/ bilan financier prévisionnel global actualisé défini à l'article 23 ci-après,
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 23 ci-après,
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé aux articles 11.6.2 et 18.1 ci-avant,
- 4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

22.2 Le cas échéant, le compte-rendu financier rend compte de l'utilisation des subventions visées à l'article 21.4 ci-avant versées à l'opération par l'Etat, des collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales ou des établissements publics, dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

22.3 La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. Ces documents sont soumis dans un délai de trois mois au vote de l'organe délibérant de la Collectivité concédante.

22.4 A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par la Société, la Collectivité concédante peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la

réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par la Société pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

ARTICLE 23 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

La Société établit un bilan financier prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnel de l'année à venir.

23.1 Le bilan financier prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de la Société visés en annexe 1 de présentes, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 13, les indemnités prévues à l'article 17, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par la Société de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 25 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion et la participation définie à l'article 21.4. ci-avant, due par la Collectivité concédante au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de son versement.

23.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité dans les conditions de l'article L. 1523-2 4° du Code général des collectivités territoriales et, le cas échéant, le montant de la participation ou de l'avance due par la Collectivité concédante au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 21.4 ci-avant et la ou les dates de son versement.

23.3 Le bilan et le plan de trésorerie prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 septembre de chaque année s'ils font état d'un versement de

participation ou d'avance par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 24 - GARANTIE D'EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 23, la Collectivité concédante accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

La Collectivité concédante s'engage également à mettre à la disposition de la Société le produit des emprunts qu'elle aurait contracté pour la réalisation de l'opération, la Société ayant l'obligation de prendre en charge le paiement des annuités dans le cadre de l'opération.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de la Société.

Les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs de la Société auront le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration de la Société par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du Code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte du bilan financier prévisionnel défini à l'article 23 que la Société n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante ou la personne publique garante inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par la Collectivité ou la personne publique aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que la Société doit rembourser, sous réserve de ce qui est dit à l'article 30 ci-après.

ARTICLE 25 – IMPUTATION DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT DE LA SEM

25.1 Le concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte fonctionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état

d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention du concessionnaire, sont dites « rémunérations ».

25.2 La nature des charges couvertes par la rémunération correspond notamment aux coûts suivants imputés dans la partie structure de la comptabilité de la société :

- Les coûts de direction générale de la Société.
- Les coûts d'administration générale de la Société. Ces coûts concernent :
 - L'ensemble des salaires, charges sociales et coûts directement liés au personnel des services administratifs et financiers de la Société.
 - Tous les frais généraux non directement affectables à l'opération.
 - Les impôts et taxes liés aux salaires des personnels de direction et d'administration, la T.V.A. non récupérable sur les frais généraux évoqués précédemment, ainsi que tous les autres impôts et taxes et versements assimilés non directement affectables à la convention.
 - L'ensemble des salaires, charges sociales et coûts directement liés au personnel des services de production de la Société.
- Les dotations aux amortissements et les provisions propres à la Société.
- Les coûts financiers liés aux besoins en fonds de roulement de la Société.
- Les charges exceptionnelles comptabilisées.

25.3 Pour les missions prévues à l'article 2, l'aménageur aura droit à une rémunération hors taxes calculée comme suit :

25.3.1 Assiette de rémunération :

La rémunération est égale à 3 % du montant TTC des dépenses (études, mise en état des sols, travaux de VRD, frais divers...) et des recettes (cessions de charges foncières).

25.3.2 Mission de commercialisation des programmes :

La rémunération de commercialisation est égale à 2% du montant TTC des recettes provenant des cessions de charges foncières destinées aux programmes de logements en accession ou sociaux, commerces et bureaux et hors cessions au concédant des terrains nécessaires aux équipements publics et autres rétrocessions de terrains à la commune.

25.3.3 Mission de liquidation de l'opération :

Une rémunération de liquidation sera perçue par la Société pour les opérations de liquidation et de clôture, égale à 0,4 % du montant TTC des dépenses de l'opération dans sa globalité.

Les postes budgétaires d'acquisition du foncier « ville et sadev 94 », le poste « fond de concours » et le poste « frais financiers » sont exclus des calculs de rémunération.

25.3.4 Perception de la rémunération

Pour la perception de la rémunération prévue aux articles 25.3.1 et 25.3.2, une base forfaitaire à hauteur de 300 000 € HT/an majorée de la TVA au taux en vigueur, sur les 6 premières années de l'opération, le solde étant versé au constat de l'achèvement de l'opération

Une base annuelle calculée sur la rémunération au pourcentage détaillée aux articles 25.3.1 et 25.3.2 effectivement réalisée au cours de l'exercice et diminuée de la base forfaitaire perçue au cours de l'année définie à l'article 25.3.4.

La rémunération définie à l'article 25.3.3 sera imputée au compte de l'opération lors du quitus donné par la ville à l'aménageur, lors de la présentation du bilan de clôture de l'opération.

25.4 Les pourcentages fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de la Société pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 22.4 ci-dessus.

25.5 La rémunération annuelle de la Société est calculée en appliquant les règles définies au paragraphe 25.2 et 25.3 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elle sera imputée semestriellement par la Société au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par moitié, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 23.

PARTIE IV :
**MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION
D'AMÉNAGEMENT**

ARTICLE 26 - REGLEMENT FINAL DES OPERATIONS

Ainsi qu'il est précisé à l'article 30 ci-après, à l'expiration de la concession d'aménagement, le bilan de clôture est arrêté par la Société et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité contractante au coût de l'opération d'aménagement. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 21 de la présente concession éventuellement modifié par voie d'avenant et approuvé avant la date d'expiration de la concession.

Lorsque le bilan de clôture de l'opération d'aménagement objet de la présente concession fait apparaître un excédent, la SEM verse à la Commune une part du résultat financier observé.

La répartition proposée du résultat d'opération est basée sur la répartition au prorata des surfaces constructibles sur les entités foncières initiales de chaque partenaire (Sadev et Ville), sur la base de la programmation prévisionnelle initiale.

Soit la décomposition suivante :

	total bureaux/ commerces	Sadev	ville
surface	65 000	34500	30500
recette brute	8 837 948	4 690 911	4 147 037
en %	136	53%	47%

Cette répartition du résultat est donc de :

- 53% pour SADEV 94
- 47 % pour la Ville

Il est convenu que cette clef de répartition initiale de « 53/47 » devienne définitive quelque soit l'évolution du projet.

Cette répartition permet donc de reverser 4 197 037 € à la ville sur la base du résultat prévisionnel global estimé à 8 837 948 €HT au jour de la signature de la présente concession.

Par ailleurs, SADEV s'engage à reverser à la ville (hors acquisitions foncières pour les futures emprises du par cet des constructions), et comme stipulé dans son offre à la consultation d'aménageur, des fonds de concours pour la reconstitution des salles polyvalent de la ville et pour la valorisation des équipements scolaires de 1 650 000€

Enfin, il sera constaté lors du règlement final de l'opération la réalisation ou pas des espaces publics « Rue de Malleret Joinville », « Rue de Gentilly » ainsi que les « voies pompiers ». Si ces espaces publics n'ont pas été réalisés, SADEV reversera sous forme financière directe à la commune et pour un montant maximum de 1 341 125 € H, lors de la clôture de l'opération, si ces provisions ne sont pas dépensées et constatées.

ARTICLE 27- RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

27.1. RACHAT

Moyennant le respect d'un préavis de six mois, la Collectivité pourra notifier à la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité de la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

27.2. RESILIATION

27.2.1. Ni la Commune, ni la SEM n'ont le pouvoir de résiliation unilatérale de la concession d'aménagement de plein droit, sauf en cas de force majeure ou dans les cas prévus au dernier alinéa du présent article.

La concession peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

Au cas où la procédure publique de modification ou de révision du PLU impacterait l'opération d'aménagement objet des présentes dans des conditions rendant l'opération incompatible d'une part avec le programme mentionné à l'article 1 de la présente concession et d'autre part avec les conditions financières de sa réalisation telles que figurant au bilan de l'annexe n° 2, la Commune se réserve le droit de procéder à la résiliation de la concession après que l'aménageur ait recherché toutes solutions d'adaptation possible du programme et du bilan financier prévisionnel en découlant.

27.2.2. Le concessionnaire ou le concédant pourra demander la résiliation de la concession en cas de force majeure.

27.2.3. Le concessionnaire pourra solliciter la résiliation en cas de bouleversement de l'économie générale du contrat liée notamment à des faits qui ne lui sont pas imputables ou à des tâches nouvelles d'intérêt général mises à sa charge ou en cas d'impossibilité d'exécuter sa mission décrite dans l'article 2. La résiliation prendra effet au terme d'un préavis de trois mois courant la notification de la décision de résiliation, le déséquilibre résultant des charges d'intérêt général ou provenant de faits non imputables au concessionnaire étant immédiatement à la charge de la Collectivité concédante.

27.2.4. Au cas où la Société ferait l'objet d'un jugement de redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L. 621-28 du Code de commerce, que sur décision expresse ou tacite de l'administrateur de renoncer à la continuation de la concession d'aménagement.

En cas de liquidation judiciaire de la Société, la concession d'aménagement sera automatiquement résiliée, comme il est dit à l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales.

27.2.5. La concession d'aménagement sera aussi résiliée sur la seule décision de l'une des parties, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet du Département en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ou en cas d'avis défavorable de la Chambre Régionale des Comptes saisie en application de l'article L. 1524-2 du Code général des collectivités territoriales.

27.3. DECHEANCE

La Collectivité ne peut prononcer de plein droit la déchéance de la Société.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat et notamment dans le respect des obligations leur incombant notamment au titre des articles 2, 3 et 21.4 ci-avant, chacune d'elle pourra demander au juge de prononcer la cessation de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de trois mois.

ARTICLE 28 - PENALITES

En cas de faute commise par la Société ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, la Collectivité concédante pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif.

Pour le cas de faute lourde dans l'exécution de sa mission, la Société supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers

ARTICLE 29 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Collectivité est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de la Société, selon les modalités suivantes :

29.1 Il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par elle affectés à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement objet de la présente concession et non encore revendus. Pour ce qui concerne les autres biens :

29.1.1 En cas de liquidation judiciaire de la Société :

Les biens acquis ou réalisés par la Société et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante.

En contrepartie de la remise de ces biens par la Société à la Collectivité concédante, celle-ci versera à la Société une indemnité calculée comme il est dit à l'article 30.3.2. ci-après.

29.1.2 Dans les autre cas d'expiration de la convention :

Sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant être remis à la Collectivité contractante dès leur achèvement, la Collectivité exercera ses droits de reprise ou de retour :

- Les biens de retour seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis à la Collectivité selon les modalités prévues à

l'article 19.1. ci-avant. Les biens de retour qui ne seraient pas achevés à la date d'expiration de la convention, feront l'objet d'une remise partielle à la Collectivité qui devra en poursuivre la réalisation.

- La Collectivité deviendra dès l'expiration de la concession d'aménagement, sauf accord express contraire des deux parties, propriétaire de l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis ou des volumes destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elle pourra solliciter du juge un jugement constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publié ;

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé en tenant compte de la valeur desdits biens telle qu'elle résulte du dernier « état » prévisionnel présenté par la Société et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 22 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée par le financement de l'opération.

29.3 La Collectivité contractante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par la Société vis-à-vis de tiers, à l'exclusion des seuls contrats de travail, et est, le cas échéant, tenue de garantir la Société des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la concession d'aménagement sur des actions contractuelles.

La Collectivité sera de la même façon tenue de garantir la Société de toute condamnation qui serait prononcée contre cette dernière après l'expiration de la concession d'aménagement, sur des actions non contractuelles du fait de son activité de concessionnaire, sauf faute lourde de sa part.

Par suite, la Collectivité sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.

La Collectivité devra se substituer à la Société, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours.

Toutefois, sur demande expresse de la Collectivité et pour une durée limitée, la Société pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

ARTICLE 30 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après :

30.1. Arrêté des comptes de l'opération publique d'aménagement

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement à terme ou avant terme et compte tenu des dispositions de l'article 26, le concessionnaire reversera une part du résultat financier observé (sur la base d'une répartition au prorata des surfaces constructibles sur les entités foncières initiales de chaque partenaire (Saddev et Ville) à la Commune, il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des avances consenties par la Collectivité contractante.

30.1.1 – Solde d'exploitation

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les participations telles que fixées à l'article 21.4. ci-avant à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil).

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par la SEM du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les rémunérations de la Société exigibles contractuellement ;
- la TVA dont est éventuellement redevable la Société au titre de cette opération de transfert et d'arrêté des comptes.

30.1.2 – Solde des financements repris par la Collectivité concédante

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- les avances consenties par la Collectivité concédante, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales.

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par la Société sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité.

30.1.3 – Règlement final

Si le solde d'exploitation est positif, le concessionnaire doit verser à la Commune une part du résultat financier observé.

Comme exposé dans l'article 26, la répartition proposée du résultat d'opération est basée sur la répartition au prorata des surfaces constructibles sur les entités foncières initiales de chaque partenaire (Sadev et Ville), sur la base de la programmation prévisionnelle initiale.

Cette répartition du résultat est donc de :

- 53% pour SADEV 94
- 47 % pour la Ville

Il est convenu que cette clef de répartition initiale de « 53/47 » devienne définitive quelque soit l'évolution du projet.

Le règlement final s'opérera dans les conditions prévues à l'article 30.4 ci-après.

Si le solde des financements repris pas le concédant est positif, le concessionnaire devra au concédant le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par le concédant.

30.2. Opération de liquidation et rémunération de leur coût

Après l'expiration de la concession d'aménagement, la Société a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transfert des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement ou de liquidation judiciaire de la Société, ces tâches seront assurées, sous le contrôle ou par un administrateur judiciaire, ou en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

La rémunération due à la Société pour cette tâche particulière accomplie au terme de la convention est prévue à l'article 25.3 ci-dessus.

Toutefois, en cas de rachat ou de résiliation anticipée, compte tenu de la nécessité de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à la Société une indemnité spéciale de liquidation égale à 50 % plus T.V.A., de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus, en sus de ladite rémunération de liquidation.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de la Société, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus T.V.A., cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de la liquidation prévue à l'article 25.3 ci-dessus.

30.3 Indemnité pour cessation anticipée de la concession d'aménagement

30.3.1 En cas de rachat ou de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de la SEM

La Collectivité devra en outre à la Société une indemnité égale à 15 % de la rémunération dont la SEM se trouve privée du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la T.V.A. Cette indemnité n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 27.3.

30.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de la SEM

L'indemnité due par la Collectivité concédante à la Société en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de la Société correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par la Société figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier bilan financier prévisionnel présenté par la Société et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 22 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

30.3.3 En cas de déchéance prévue à l'article 27.3

La Société n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue aux deux derniers alinéas de l'article 30.2.

Il n'y aura lieu qu'à arrêté des comptes comme indiqué dans le 30.1 ci-dessus.

30.4 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes, rémunérations et indemnités doit être intégralement versé par la Société à la Collectivité ou par la Collectivité à la Société, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, la Société aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, à une avance suffisante pour couvrir ce déficit et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers COURUS.

30.5 Intérêts moratoires :

Toute somme due par la Collectivité concédante à la Société, comme toute somme due par la Société à la Collectivité, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts dans les conditions prévues en matière de marchés publics.

ARTICLE 31 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS

La Société fera l'obligation à chacune des personnes liées à elle par des contrats afférents à l'opération publique d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité concédante après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant de la Société refuserait un tel transfert de son contrat, la Collectivité serait tenue de mettre à la disposition de la Société, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

Fait à Arcueil
Le 15/02/2008
En quatre exemplaires originaux

Pour la SEM
Le Directeur Général

Monsieur Edgard COHEN-SKALLI

SADEV 94
31, rue Anatole France
94306 ANCIENNES COURTES
TÉL. 01 47 46 44 69
SIRET 342 214 971 00010 APE 701 C

Pour la Commune
Le Maire,

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué,

D. WEISSER



Pièces annexées :

- Périmètre de l'opération
- Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

COMMUNE D'Arcueil

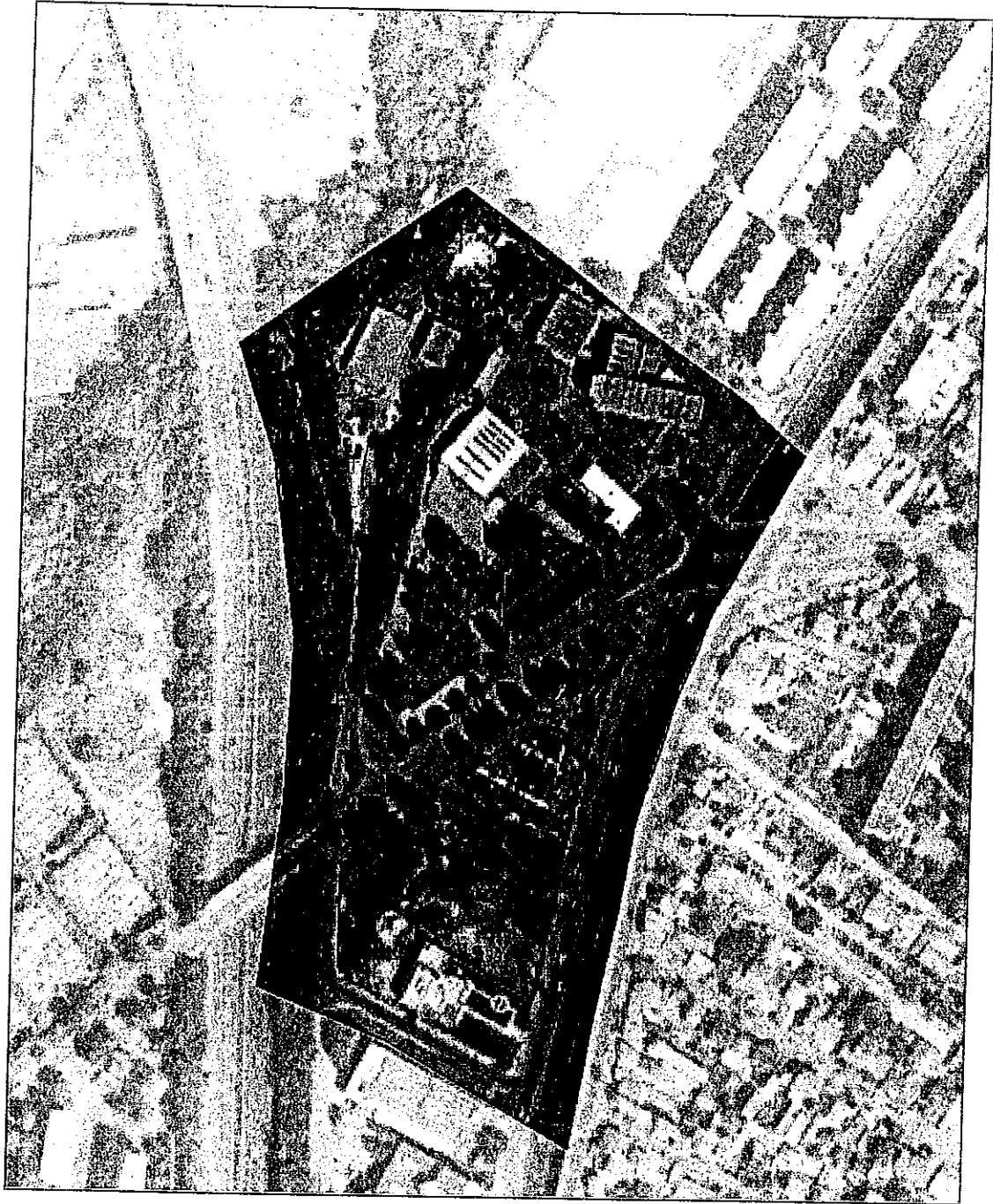
**OPERATION
« ZAC du Coteau »**

CONCESSION D'AMENAGEMENT

ANNEXE 1

PERIMETRE DE L'OPERATION

JANVIER 2008



DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

COMMUNE D'ARCUEIL

**OPERATION
« ZAC du Coteau »**

CONCESSION D'AMENAGEMENT

ANNEXE 2 :

**BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE
PREVISIONNEL**

JANVIER 2008

15/01/15
d'élaboration
signature le
27/01/15

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

COMMUNE D'ARCUEIL

OPERATION D'AMENAGEMENT « ZAC DU COTEAU »

AVENANT N°1

**A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
DE LA ZAC DU COTEAU SIGNEE EN DATE DU 15 FEVRIER 2008**

DECEMBRE 2014

ENTRE :

La Commune d'ARCUEIL, représentée par son Maire, Monsieur Daniel BREUILLER, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal du 15 janvier 2015,
Ci-après dénommée « la Commune » ou « la collectivité publique cocontractante » ou « la Collectivité »

D'UNE PART,

ET :

La SADEV 94, Société d'Aménagement des Villes et du Département du Val de Marne, société anonyme d'économie mixte locale, au capital de 10.099.050 euros, inscrite au R.C.S. de Créteil sous le numéro B 341 214 971, dont le siège social est situé au 31, rue Anatole France à Vincennes (Val de Marne), agissant par Monsieur Jean-Pierre NOURRISSON, son Directeur Général, habilité par une délibération du Conseil d'Administration en date du 29 Avril 2009,

Ci-après dénommée la « SEM » ou « l'aménageur » ou Sadev 94 »

D'AUTRE PART.

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Par convention de concession d'aménagement signée le 15 février 2008 la Commune d'ARCUEIL a confié à la SADEV 94 la réalisation de la Z.A.C. du COTEAU située sur son territoire, en bordure de l'A6 et des territoires des Villes de Gentilly et du Kremlin Bicêtre.

La programmation définie dans la Concession d'aménagement s'appuyait sur :

- un ensemble immobilier tertiaire de 62 000 m² SHON
- une programmation commerciale de 3 000 m² SHON
- un immeuble de logements sociaux de 2 000 m² SHON
- un immeuble de logements en accession de 6 000 m² SHON

Les grands objectifs poursuivis par l'opération sont, selon la Concession, les suivants :

Réaliser une véritable entrée de ville

Le site se trouve sur un lieu stratégique, il est desservi par un réseau routier important, notamment par l'autoroute A6b, qui permet de rejoindre rapidement Paris. Visible depuis l'A6a, il bénéficie d'un « effet vitrine ».

L'aménagement de ce site permettra la requalification de cette entrée de ville, grâce à la mise en place d'un projet de qualité, respectueux des objectifs de développement durable.

Créer une nouvelle centralité pour le quartier du plateau

Le quartier du Plateau est situé à la limite du territoire de trois communes, relativement éloigné des centres-villes et des principaux équipements. La topographie joue un rôle important dans ce secteur, du fait du fort dénivelé qui existe entre le plateau et le fond de la vallée. La couverture de

l'autoroute A6b permettra de « recoudre » ce territoire, en s'appuyant sur un développement des commerces et des services de proximité (brasseries, restaurants, etc.).

Accueillir des activités économiques dans un lieu privilégié

Grâce à la proximité du parc du Coteau, ainsi qu'aux accès routiers nombreux et à l'effet vitrine sur l'A6a, il est possible d'envisager un développement économique de haute qualité sur ce site et notamment l'accueil d'activités tertiaires, bureaux de grands sièges sociaux, par exemple. Par ailleurs, la ville souhaite que le projet puisse s'articuler autour des différents aspects du développement durable (développement des énergies renouvelables, toitures végétalisées, infiltration des eaux pluviales à la parcelle, création de garages à vélos, etc.)

Réaliser un projet dans le respect des principes du développement durable

La ville souhaite que le projet puisse s'articuler autour des différents aspects du développement durable : développement des énergies renouvelables, toitures végétalisées, infiltration des eaux pluviales à la parcelle, création de garages à vélos, etc.

Développer une offre limitée en logements

Le projet vise également à répondre aux besoins en logements qui restent importants sur la commune, mais de manière limitée car l'objectif n'est pas d'augmenter de manière significative le nombre d'habitants du quartier du Plateau.

Créer une vaste entrée sur le parc du Coteau

Un des points forts du projet est le prolongement du parc départemental et sa large ouverture sur les sites environnants, créant ainsi un vaste plateau vert. Il se trouve sur le passage de la coulée verte départementale et bénéficiera à ce titre d'orientations paysagères précises.

Afin de réaliser ces objectifs, et toujours selon la Concession d'aménagement, les missions confiées à l'aménageur sont les suivantes :

- Les acquisitions foncières
- Les études pré-opérationnelles complémentaires
- La mise en états des sols
- La réalisation des travaux d'aménagement (travaux VRD et espaces publics)
- La coordination des acteurs et partenaires du projet
- La commercialisation des droits à construire et le suivi des permis de construire des opérateurs
- La rétrocession des emprises publiques à la collectivité
- La clôture de l'opération
- Les missions de communication et de concertation
- La conduite générale de l'opération d'aménagement

Malgré l'état d'avancement important de l'opération d'aménagement (acquisitions foncières réalisées, programme de logements livré, premiers espaces publics réalisés), le calendrier prévisionnel de la livraison de l'ensemble immobilier tertiaire City Zen Parc et de la dernière tranche d'aménagement du Parc du Coteau sont retardés.

La commercialisation du projet City Zen Parc a en effet pris du retard sur le calendrier initialement envisagé. De plus, les travaux d'espaces publics envisagés sur la partie sud de la ZAC seront réalisés concomitamment aux constructions du pôle tertiaire et n'ont donc pas encore été effectués.

Les travaux d'aménagement du Parc du Coteau réalisés par le Conseil Général du Val-de-Marne sont quant à eux prévus à horizon 2016 ou 2017.

Il apparaît ainsi nécessaire de proroger la concession d'aménagement pour une durée de 7 années afin de finaliser la commercialisation et les travaux sur les espaces publics.

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de modifier l'article 4 de la concession d'aménagement « date d'effet et durée de la concession d'aménagement » afin de proroger la concession pour une durée de 7 années à compter de la date de prise d'effet du présent avenant, pour les raisons exposées en préambule.

Par parallélisme des formes, l'article 25 « Imputation des charges de fonctionnement de la SEM » se voit modifié, le solde correspondant au montant final de la rémunération du concédant, calculée selon l'article 25.3.4, diminué du montant total des rémunérations perçues, sera imputé à l'échéance de la concession prorogée par le présent avenant.

Les autres clauses de la convention demeurent inchangées.

Fait en quatre exemplaires dont deux pour chacune des parties, à Arcueil

Le 23/02/15

Pour la Sadev 94

Le Directeur Général,
31, Rue Anatole France
94300 VINCENNES CEDEX
Tél : 01 43 93 44 40
Fax : 01 43 93 44 69
SIRET 5121471000103APE 4110 C

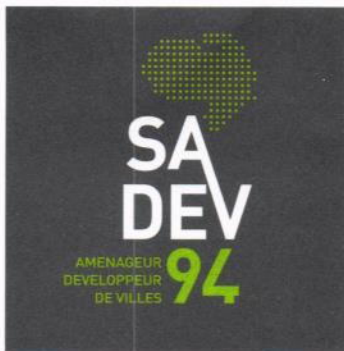
Monsieur Jean-Pierre NOURRISSON

Pour la Commune d'Arcueil



Le Maire,

Monsieur Daniel BREUILLER



31 rue Anatole France
94306 Vincennes cedex
Tel : 01 43 98 44 40
Fax : 01 43 98 44 69

www.sadev94.fr

E.P.T. Grand-Orly Seine Bièvre		
Arrivé le		
07 SEP. 2018		
	Pour	Info
Président		
Cabinet		
DG		
DGA FI & Com. pub.	X	
DGA RH & Moy gén.		
DGA Esp. pub		
DGA Dev. Ter		
DGA Pro. Ter		
DGA Cult, Sport, Patrim. Bât.		
SG		

EPT 12
KDK A1807475 KFK
Reçu le 07/09/2018

Établissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre
Site d'Arcueil
7/9 avenue François Vincent Raspail
94114 ARCUEIL CEDEX

A l'attention de Mme Angèle DENAUX

Vincennes, le 3 septembre 2018

Objet : Arcueil – Zac du Coteau - Avenant n°2 Traité de concession

BORDEREAU D'ENVOI -

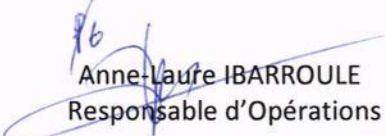
Madame,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint :

QUANTITE	DESIGNATION
2 ex	Avenant n°2 au traité de concession de la Zac du Coteau à Arcueil dûment signés par nos soins.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.


Anne-Laure IBARROULE
Responsable d'Opérations

Pièce jointe : Précitées

20 JUIL. 2018

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

COMMUNE D'ARCUEIL

OPERATION D'AMENAGEMENT « ZAC DU COTEAU »

AVENANT N°2

**A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
DE LA ZAC DU COTEAU SIGNEE EN DATE DU 15 FEVRIER 2008**

JUIN 2018

ENTRE :

L'établissement public territorial Grand Grand-Orly Seine Bièvre, représenté par son Président, Monsieur Michel Leprêtre, agissant en vertu d'une délibération du Conseil territorial du 26 juin 2018,

Ci-après dénommé «l'établissement public territorial» ou « la collectivité publique cocontractante » ou « la Collectivité »

D'UNE PART,

ET :

La SADEV 94, Société d'Aménagement des Villes et du Département du Val de Marne, société anonyme d'économie mixte locale, au capital de 10.099.050 euros, inscrite au R.C.S. de Créteil sous le numéro B 341 214 971, dont le siège social est situé au 31, rue Anatole France à Vincennes (Val de Marne), agissant par Monsieur Jean-Pierre NOURRISSON, son Directeur Général, habilité par une délibération du Conseil d'Administration en date du 29 Avril 2009,

Ci-après dénommée la « SEM » ou « l'aménageur » ou Sadev 94 »

D'AUTRE PART.

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par convention de concession d'aménagement signée le 15 février 2008 la Commune d'ARCUEIL a confié à SADEV 94 la réalisation de la Z.A.C. du COTEAU située sur son territoire, en bordure de l'A6 et des territoires des Villes de Gentilly et du Kremlin Bicêtre.

La programmation définie dans la Concession d'aménagement s'appuyait sur :

- un ensemble immobilier tertiaire de 62 000 m² SHON
- une programmation commerciale de 3 000 m² SHON
- un immeuble de logements sociaux de 2 000 m² SHON
- un immeuble de logements en accession de 6 000 m² SHON

Les grands objectifs poursuivis par l'opération sont, selon l'article 1 de la Concession, les suivants :

Réaliser une véritable entrée de ville

Le site se trouve sur un lieu stratégique, il est desservi par un réseau routier important, notamment par l'autoroute A6b, qui permet de rejoindre rapidement Paris. Visible depuis l'A6a, il bénéficie d'un « effet vitrine ».

L'aménagement de ce site permettra la requalification de cette entrée de ville, grâce à la mise en place d'un projet de qualité, respectueux des objectifs de développement durable.

Créer une nouvelle centralité pour le quartier du plateau

Le quartier du Plateau est situé à la limite du territoire de trois communes, relativement éloigné des centres-villes et des principaux équipements. La topographie joue un rôle important dans ce

l'autoroute A6b permettra de « recoudre » ce territoire, en s'appuyant sur un développement des commerces et des services de proximité (brasseries, restaurants, etc.).

Accueillir des activités économiques dans un lieu privilégié

Grâce à la proximité du parc du Coteau, ainsi qu'aux accès routiers nombreux et à l'effet vitrine sur l'A6a, il est possible d'envisager un développement économique de haute qualité sur ce site et notamment l'accueil d'activités tertiaires, bureaux de grands sièges sociaux, par exemple. Par ailleurs, la ville souhaite que le projet puisse s'articuler autour des différents aspects du développement durable (développement des énergies renouvelables, toitures végétalisées, infiltration des eaux pluviales à la parcelle, création de garages à vélos, etc.)

Réaliser un projet dans le respect des principes du développement durable

La ville souhaite que le projet puisse s'articuler autour des différents aspects du développement durable : développement des énergies renouvelables, toitures végétalisées, infiltration des eaux pluviales à la parcelle, création de garages à vélos, etc.

Développer une offre limitée en logements

Le projet vise également à répondre aux besoins en logements qui restent importants sur la commune, mais de manière limitée car l'objectif n'est pas d'augmenter de manière significative le nombre d'habitants du quartier du Plateau.

Créer une vaste entrée sur le parc du Coteau

Un des points forts du projet est le prolongement du parc départemental et sa large ouverture sur les sites environnants, créant ainsi un vaste plateau vert. Il se trouve sur le passage de la coulée verte départementale et bénéficiera à ce titre d'orientations paysagères précises.

Afin de réaliser ces objectifs, et toujours selon l'article 1 de la Concession d'aménagement, les missions confiées à l'aménageur sont les suivantes :

- Les acquisitions foncières
- Les études pré- opérationnelles complémentaires
- La mise en états des sols
- La réalisation des travaux d'aménagement (travaux VRD et espaces publics)
- La coordination des acteurs et partenaires du projet
- La commercialisation des droits à construire et le suivi des permis de construire des opérateurs
- La rétrocession des emprises publiques à la collectivité
- La clôture de l'opération
- Les missions de communication et de concertation
- La conduite générale de l'opération d'aménagement

Malgré l'état d'avancement important de l'opération d'aménagement (acquisitions foncières réalisées, programme de logements livré, premiers espaces publics réalisés), le calendrier prévisionnel de la livraison de l'ensemble immobilier tertiaire prenant place sur les deux derniers lots de la ZAC et de la dernière tranche d'aménagement du Parc du Coteau ont été retardés. De fait, il a été nécessaire d'établir un avenant n°1 au traité de concession relatif à la prorogation de la concession pour une durée de 7 ans. Cet avenant a été signé par les parties le 23 février 2015.

En 2016, la ZAC du Coteau a été retenue parmi les sites de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris initié par la Métropole. Suite au lancement de la consultation, le projet Ecotone de la compagnie de Phalsbourg a été désigné lauréat par le jury de la seconde phase en septembre 2017. Ce projet, à vocation économique, prévoit une programmation dont la surface de plancher est supérieure au droit à construire résiduel de la ZAC. De fait, il apparaît nécessaire de réaliser un avenant n°2 au traité de concession d'aménagement.

ARTICLE 1 - OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de modifier l'article 1.2 en actualisant le programme globale des construction de la ZAC. Les missions opérationnelles sont essentiellement composées de travaux de mises en état des sols, d'infrastructures et de de VRD. La programmation s'appuie sur :

- un ensemble à vocation économique de 83 000m² SDP
- un ensemble immobilier à usage d'habitation de 9 690m² SDP

Sur demande de la collectivité concédante, le présent avenant modifie également l'article 26 « règlement final des opérations » du traité de concession. Ainsi, il est précisé qu'à l'expiration de la concession d'aménagement, le bilan de clôture est arrêté par la société et approuvé par la collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la collectivité contractante au coût de l'opération d'aménagement. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 21.5 de la concession d'aménagement initiale. Celle-ci peut éventuellement être modifiée par voie d'avenant et approuvée avant la date d'expiration de la concession.

Lorsque le bilan de clôture de l'opération d'aménagement fait apparaître un excédent, la SEM verse au concédant une part du résultat financier observé. Le présent avenant a pour objet de faire évoluer cette clef de répartition: 60% pour le concédant et 40% pour SADEV94.

Par ailleurs SADEV s'engage à reverser au concédant, comme stipulé dans son offre à la consultation d'aménageur, des fonds de concours pour la reconstitution des salles polyvalentes de la ville et pour la valorisation des équipements scolaires de 1 650 000 €.

Enfin il sera constaté lors du règlement final de l'opération la réalisation ou pas des espaces publics « rue de Malleret Joinville », rue de Gentilly ainsi que les voies pompiers. Si ces espaces publics n'ont pas été réalisés, SADEV reversera sous forme financière directe au concédant et pour un montant maximum de 1 341 125€ lors de la clôture de l'opération si ces provision ne sont pas dépensées et constatées.

Par parallélisme des formes, l'article 30.1.3 « règlement final », reprenant l'article 26 est modifié. Il stipule que si le solde d'exploitation est positif, le concessionnaire doit verser à la commune une part du résultat financier observé. Comme exposé dans l'article 26, le présent avenant a pour objet de faire évoluer cette clef de répartition: 60% pour le concédant et 40% pour SADEV94.

Le règlement final s'opérera dans les conditions prévus à l'article 30.4 demeurant inchangé.

Si le solde des financements repris par le concédant est positif, le concessionnaire devra au concédant le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par le concédant.

Annexe n°2 : bilan prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnelle (CRALC 2016)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Budget préc.	HT	Budget actualisé								
10-Vente de Charges Foncières	33 538 302	35 323 637	7 043 433	42 367 070	6 367 070				36 000 000		
20-Cessions Collectivités											
50-Produits de Gestion	87 927	87 927	26 218	114 145	105 513	8 632					
60-Produits Financiers					35		-9	-12	-12	-12	10
Sous-total recettes	33 626 229	35 411 564	7 069 651	42 481 215	6 472 583	8 667	-9	-12	35 999 988	-12	10
10-Etudes	-588 000	-698 000	-91 082	-789 082	-566 258	-4 791	-195 539	-27 283	-5 604		-2
20-Acquisitions	-8 031 366	-8 031 211	-19 567	-8 050 778	-7 975 069	-2 208	-29 188	-36 123	-922 535		-3
30-Mise en État des Sols	-4 788 164	-5 657 832	-1 127 085	-6 784 917	-1 247 362		-3 759 891	-852 919			-2
40-Travaux	-3 218 528	-3 209 528	-629 261	-3 838 789	-832 194		-317 817	-2 688 765			-13
60-Honoraires Techniques	-73 302	-73 302	-14 536	-87 838	-40 109		-1 788	-8 185	-24 556	-13 198	-2
70-Impôts et Assurances	-156 195	-156 195	-5 918	-162 113	-112 002	-16 646	-6 755	-6 684	-6 684	-6 684	-6 658
80-Contentieux	-625 343	-625 343	-122 567	-747 910	-23 616		-224 373	-149 582	-194 457	-155 883	1
90-Gestion Locative											
A10-Commercialisation	-400 000	-400 000	-78 400	-478 400	-146 012			-167 603	-164 785		
A20-Frais Divers	-3 324 845	-3 226 000	-31 554	-3 257 554	-2 666 237		-198 520	-291 576	-101 217		-4
A30-Frais Financiers	-865 000	-865 000		-865 000	-66 155		-266 282	-266 282	-266 282		1
A40-Rémunération Société	-2 549 660	-2 812 459		-2 812 459	-1 650 000		-203 076	-270 768	-270 768	-349 824	-68 023
Sous-total dépenses	-24 620 403	-25 754 870	-2 119 970	-27 874 840	-15 325 014	-23 645	-5 203 229	-4 765 770	-1 956 888	-525 589	-74 705
Sous-total trésorerie transitoire		1	269 782	-4 501 727	216 080	-744 666	-993 288	-993 288	-993 288	-993 288	-993 277
Trésorerie brute				-8 636 351	-8 651 329	-20 358 303	-14 599 233	-20 358 303	12 691 509	11 172 620	10 104 648

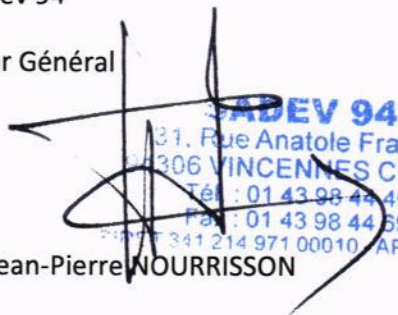
Les autres clauses de la convention demeurent inchangées.

Fait en quatre exemplaires dont deux pour chacune des parties, à Arcueil

Le 30 Août 2018

Pour la Sadev 94

Le Directeur Général


SADDEV 94
31, Rue Anatole France
9306 VINCENNES CEDEX
Tél : 01 43 98 44 40
Fax : 01 43 98 44 69
SIRET 341 214 971 00010 - APE 4110 C

Monsieur Jean-Pierre NOURRISSON

Pour l'EPT 12

Le président




Monsieur Michel Leprêtre

Annexe 2: Bilan prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnelle
