



Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 21 décembre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2019-12-21\_1692

Fresnes - Conventions de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZAC Charcot-Zola et de la ZAC La Cerisaie Sud 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		NPPV
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'Haÿ-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. Atfan	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**

<b>Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire</b>				<b>92</b>
<b>N° de délibération</b>	<b>Présents</b>	<b>Absents</b>	<b>Absents représentés</b>	<b>Votants</b>
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<sup>er</sup> 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 Charcot-Zola, opération d'aménagement concédée auprès de la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de la ville de Fresnes (SEMAF) ;
- ZAC la Cerisaie Sud, opération d'aménagement concédée auprès du Groupement Momentané d'Entreprises d'Etudes et d'Aménagement formé entre la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de la ville de Fresnes (SEMAF) et Valophis.

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 ville de Fresnes 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 de ces 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 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 ces conventions, 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 les aménageurs et pour déterminer les impacts financiers éventuels à prendre en compte.

Des avenants pour chacune de ces opérations seront ensuite proposés afin de tenir compte de ce transfert de compétence et pour modifier certaines dispositions en conséquence.

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 Charcot Zola et de la ZAC La Cerisaie Sud à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre. L'approbation de ces conventions a été soumise à la délibération du Conseil municipal de la ville de Fresnes le 21 novembre 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** la délibération du conseil municipal de la Ville de Fresnes en date du 21 novembre 2019 approuvant les projets de conventions de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZAC Charcot-Zola et de la ZAC La Cerisaie Sud ;

**Vu** les projets de convention de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZAC Charcot-Zola et de la ZAC La Cerisaie Sud à Fresnes ;

**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 Charcot-Zola et de la ZAC La Cerisaie Sud, opérations de la commune de Fresnes ;

**Entendu** le rapport de Monsieur 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 Charcot-Zola et de la ZAC La Cerisaie Sud pour la commune de Fresnes à l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer les conventions annexées à la présente.



3. Précise 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 de Ville 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.
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 : 44 – Ne prend pas part au vote : 1**

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

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.*





**CONVENTION DE DETERMINATION DES CONDITIONS FINANCIERES ET  
PATRIMONIALES DU TRANSFERT DE  
LA ZAC CHARCOT ZOLA  
-  
FRESNES (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 de Fresnes**, représentée par sa Maire, Madame Marie CHAVANON, dûment habilitée à cet effet, par délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 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 DU TRANSFERT DE LA COMPETENCE AMENAGEMENT .....	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 .....	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 (EPT) depuis le 1<sup>er</sup> 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 Charcot Zola, opération d'aménagement concédée auprès de la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de la ville de Fresnes (SEMAF). Pour rappel, le dossier de création-réalisation de la ZAC Charcot Zola a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 25 juin 1998, à l'initiative de la ville de Fresnes.

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'Economie Mixte d'Aménagement de la ville de Fresnes (SEMAF) a été chargée par la ville de Fresnes d'acquérir les biens nécessaires à la ZAC Charcot Zola. Cette disposition est prévue par l'article 1.2 et par l'article 2.1.4 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 concession et nécessaires à l'opération d'aménagement ont été intégralement acquis par la SEMAF.

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 ou encaissée 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 en terrains ou d'apport financier. L'article 3.1 du traité de concession précise que « *les charges supportées par la SEMAF pour la réalisation de l'opération doivent être couvertes par le produit à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles, ainsi que par toute participation que pourrait obtenir la SEMAF sur la base du bilan financier prévisionnel annexé à la présente convention et compte tenu des actualisations et révisions périodiques.* ».

Aucune participation en apport de terrain n'a été réalisée sur cette opération.

Une première participation de la Commune en apport financier pour un montant de 689 754°€ a été, en revanche, versée.

Une seconde participation est prévue dans le cadre de l'avenant n°8 qui prend la forme d'une participation financière au coût de réalisation des équipements publics pour un montant de 800 000 € HT (pour la réalisation du revêtement final de la place dite du « marché »). Une convention de subventionnement entre la SEMAF, le concédant et la Commune de Fresnes a été approuvée, dans ce cadre, par la délibération n°2019-06-26\_1313 du Conseil territorial du 26 mars 2019. Elle permet à la Commune de verser directement cette participation à l'aménageur.

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 de subventionnement qui permettra à la Commune de verser directement une participation financière à l'aménageur 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 3-1 du traité de concession.

Aucune subvention n'a été perçue sur cette opération d'aménagement.

Il n'existe, par conséquent, aucune conséquence financière pour l'EPT en matière de subvention.

Toute nouvelle demande de subvention destinée au financement des équipements publics sera conclue selon les conditions prévues à la concession d'aménagement.

### **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 par le traité de concession modifié par avenants successifs.

Il n'existe, par conséquent, aucune conséquence financière pour l'EPT en matière de fond de concours.

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, une garantie d'emprunt peut être accordée à une personne de droit privé. Cette disposition est prévue par l'article 3.2 du traité de



concession modifié.

Une garantie a été accordée par la Commune à hauteur de 80% pour le remboursement d'un emprunt de 2 500 000 € souscrit par la SEMAF auprès de la Landesbank SAAR, représentant une caution communale de 2 000 000 €. Elle a été approuvée par la délibération du Conseil municipal en date du 21 décembre 2017.

Il est convenu entre les parties que la Commune s'engage à maintenir la garantie accordée à la SEMAF.

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, une collectivité territoriale peut accorder des avances de trésorerie. Cette disposition est prévue par l'article 2.2.4 du traité de concession modifié.

Aucune avance de trésorerie n'a été réalisée sur cette opération d'aménagement.

Il n'existe, par conséquent, aucune conséquence financière pour l'EPT en matière d'avances.

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 3.6 du traité de concession modifié par l'avenant n°8.

Le traité de concession prévoit les éléments suivants :

*« Après achèvement des opérations, le bilan de clôture est arrêté par l'aménageur et approuvé par le concédant.*

*Ce bilan précise le montant définitif de la participation financière de la Commune et du concédant aux travaux réalisés.*

*Les parties conviennent que si l'opération présente un résultat excédentaire à son achèvement, l'excédent sera affecté en priorité au remboursement des sommes versée par la commune et le concédant dans le cadre de cette opération. »*

La ZAC Charcot Zola n'est pas clôturée. La concession d'aménagement prend fin au 31 décembre 2021.

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) figurent en annexe 1.

## **ARTICLE 4 : CONSÉQUENCES ACCESSOIRES DU TRANSFERT DE LA COMPETENCE AMENAGEMENT**

### **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<sup>er</sup> janvier 2018 à la Commune dans toutes les délibérations et actes relatifs à la ZAC Charcot Zola. 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 Charcot Zola entraînera la nécessité de modifier dans un avenant qui sera conclu entre l'EPT, la Commune et l'Aménageur 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 l'Aménageur de cette substitution par courrier dans le mois suivant la prise d'effet de la présente convention.

### **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 modifiée le 18 décembre 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 : Situations financières comparées au bilan prévisionnel à terminaison  
annexées 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



**ZAC CHARCOT ZOLA**  
**BILAN PREVISIONNEL CRAC 2017**

ACTIF	HORS MANDATS	TOTAL TTC PAYEE	TOTAL TTC A ENGAGER	TOTAL TTC CRAC 2017
<b>ACQUISITION FONCIERES</b>				
DATION VILLE DE FRESNES		2 754 829		2 754 829
FONCIER VILLE		1 150 000		1 150 000
FONCIER PMI CRECHE CG 94/SIC		919 840		919 840
FONCIER MARCHE NORD		0	694 000	694 000
FONCIER CENTRE COMM E.ZOLA		2 216 325		2 216 325
<b>SOUS TOTAL FONCIER</b>		<b>7 040 994</b>	<b>694 000</b>	<b>7 734 994</b>
FRAIS DE NOTAIRE		189 265	8 000	197 265
				0
				0
				0
DEPOLLUTION		89 700	48 000	137 700
GEOMETRE		26 447	3 000	29 447
SONDAGES		31 718	0	31 718
DEMOLITION		830 483		830 483
				0
<b>TOTAL FONCIER</b>		<b>8 208 607</b>	<b>753 000</b>	<b>8 961 607</b>
<b>TRAVAUX EQUIP. CONC. ZAC</b>				
TRAVAUX DE VRD		4 442 512	590 000	5 032 512
DATION DGHa		239 829	0	239 829
ANNEXE GYMNASSE		605 747	0	605 747
PARKING PUBLIC		1 449 296	0	1 449 296
RESTAURATION MARGUERITTES		1 846 141	0	1 846 141
<b>SOUS TOTAL TRAVAUX</b>		<b>8 583 525</b>	<b>590 000</b>	<b>9 173 525</b>
ALEAS et IMPREVUS TRAVAUX		315 932	10 000	325 932
ARCHITECTE et BET VRD		254 405	37 000	291 405
ARCHI. Amgt. Vest, Creche et Dalle		112 406	0	112 406
BUREAU DE CONTROLE		16 628		16 628
COORDONATEUR SECURITE		17 308		17 308
				0
<b>TOTAL TRAVAUX</b>		<b>9 300 204</b>	<b>637 000</b>	<b>9 937 204</b>
<b>HONORAIRES</b>				
ETUDES PREALABLES		128 972	0	128 972
ETUDES DES COMMERCES		97 571	0	97 571
CONCOURS PLACE		82 909	0	82 909
ARCHITECTE ZAC		225 283		225 283
HONORAIRES AMENAGEUR		1 296 373		1 296 373
<b>TOTAL HONORAIRES</b>		<b>1 831 108</b>	<b>0</b>	<b>1 831 108</b>
<b>DIVERS</b>				
FRAIS DIVERS		815 857	5 000	820 857
FRAIS FINANCIERS		1 782 727	105 000	1 887 727
ASSURANCE DO CNR		43 017		43 017
PUBLICITE		30 654		30 654
<b>TOTAL DIVERS</b>		<b>2 672 255</b>	<b>110 000</b>	<b>2 782 255</b>
TVA		-267 545		-267 545
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>21 744 629</b>	<b>1 500 000</b>	<b>23 244 629</b>

PASSIF	HORS MANDATS	TOTAL TTC PAYEE	TOTAL TTC A ENGAGER	TOTAL TTC CRAC 2017
<b>CESSION DES DROITS LOGEMENTS</b>				
LOT A et B		2 175 187	0	2 175 187
LOT D et E ( vefa )		3 500 000		3 500 000
LOT G1 ( vefa )			3 200 000	3 200 000
LOT G2		2 542 075	0	2 542 075
LOT F et H		3 255 625		3 255 625
LOT J		1 784 001	0	1 784 001
LOT DGHa		941 239	0	941 239
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>		<b>14 198 127</b>	<b>3 200 000</b>	<b>17 398 127</b>
<b>CESSION DES DROITS COMM.</b>				
LOT A et B		507 228	0	507 228
LOT D et E		0		0
LOT F		155 402		155 402
<b>TOTAL COMMERCES</b>		<b>662 630</b>	<b>0</b>	<b>662 630</b>
<b>TOTAL ACTIVITE</b>				
CDL		360 000		360 000
				0
DATION DGHa		239 829	0	239 829
<b>TOTAL EQUIPEMENTS</b>		<b>599 829</b>	<b>0</b>	<b>599 829</b>
EQUIPEMENTS CONCESSION ZAC		2 754 829		2 754 829
PRODUITS FINANCIERS		202 028	0	202 028
PARTICIPATION VILLE		689 754	800 000	1 489 754
LOYERS		24 947		24 947
Remboursement chauffage urbain		113 022		113 022
Remboursement Divers		122 885		122 885
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>19 368 051</b>	<b>4 000 000</b>	<b>23 368 050</b>



**ZAC CHARCOT ZOLA**  
**ECHEANCIER PREVISIONNEL DE TRESORERIE CRAC 2017**

ACTIF EN KE	REALISE TTC	TOTAL TTC EXERCICE 2018	TOTAL TTC EXERCICE 2019	TOTAL TTC EXERCICE 2020	TOTAL TTC EXERCICE 2021	TOTAL TTC CRAC 2017
TOTAL ACTIF	20 230	687	702	5		21 624
FRAIS FINANCIERS	1 783	2	51	51	2	1 889
TVA NON DEDUCTIBLE	-268					-268
TOTAL ACTIF	21 745	689	753	56	2	23 245
TOTAL ACTIF CUMULE	21 745	22 434	23 187	23 243	23 245	23 245
PASSIF EN KE	REALISE TTC	TOTAL TTC EXERCICE 2018	TOTAL TTC EXERCICE 2019	TOTAL TTC EXERCICE 2020	TOTAL TTC EXERCICE 2021	
TOTAL PASSIF	19 368		400	3 600		23 368
TOTAL PASSIF CUMULE	19 368	19 368	19 768	23 368	23 368	23 368
SOLDE ANNUEL	-2 377	-689	-353	3 544	-2	-2
SOLDE ANNUEL CUMULE	-2 377	-3 066	-3 419	125	123	123
CREDIT BANCAIRE	2 500					0
CREDIT BANCAIRE CUMULE	2 500	2 500	2 500	2 500	-2 500	0
SOLDE BANCAIRE hors avance trésorerie	123	-566	-919	2 625	123	123



**ZAC CHARCOT ZOLA**  
**BILAN PREVISIONNEL CRAC 2018**

ACTIF	HORS MANDATS	TOTAL TTC PAYEE	TOTAL TTC A ENGAGER	TOTAL TTC CRAC 2018
<b>ACQUISITION FONCIERES</b>				
DATION VILLE DE FRESNES		2 754 829		2 754 829
FONCIER VILLE		1 150 000		1 150 000
FONCIER PMI CRECHE CG 94/SIC		919 840		919 840
FONCIER MARCHÉ NORD		0	774 000	774 000
FONCIER CENTRE COMM E.ZOLA		2 216 325		2 216 325
<b>SOUS TOTAL FONCIER</b>		<b>7 040 994</b>	<b>774 000</b>	<b>7 814 994</b>
FRAIS DE NOTAIRE		189 265	8 000	197 265
				0
				0
				0
DEPOLLUTION		89 700	48 000	137 700
GEOMETRE		28 447	3 000	29 447
SONDAGES		31 718	0	31 718
DEMOLITION		830 483		830 483
				0
<b>TOTAL FONCIER</b>		<b>8 208 607</b>	<b>833 000</b>	<b>9 041 607</b>
<b>TRAVAUX EQUIP. CONC. ZAC</b>				
TRAVAUX DE VRD		4 791 260	241 252	5 032 512
DATION DGHa		239 829	0	239 829
ANNEXE GYMNASÉ		605 747	0	605 747
PARKING PUBLIC		1 449 296	0	1 449 296
RESTAURATION MARGUERITES		1 846 141		1 846 141
<b>SOUS TOTAL TRAVAUX</b>		<b>8 932 273</b>	<b>241 252</b>	<b>9 173 525</b>
ALÉAS et IMPREVUS TRAVAUX		315 932	10 000	325 932
ARCHITECTE et BET VRD		266 608	24 125	290 733
ARCHI. Amgt. Vest, Creche et Dalle		112 406	0	112 406
BUREAU DE CONTROLE		16 628		16 628
COORDONATEUR SECURITE		17 308		17 308
				0
<b>TOTAL TRAVAUX</b>		<b>9 661 155</b>	<b>275 377</b>	<b>9 936 533</b>
<b>HONORAIRES</b>				
ETUDES PREALABLES		128 972	0	128 972
ETUDES DES COMMERCES		97 571	0	97 571
CONCOURS PLACE		82 909	0	82 909
ARCHITECTE ZAC		225 283		225 283
HONORAIRES AMENAGEUR		1 296 373		1 296 373
<b>TOTAL HONORAIRES</b>		<b>1 831 108</b>	<b>0</b>	<b>1 831 108</b>
<b>DIVERS</b>				
FRAIS DIVERS		840 958	5 000	845 958
FRAIS FINANCIERS		1 817 141	98 000	1 915 141
ASSURANCE DO CNR		43 017		43 017
PUBLICITE		30 654		30 654
<b>TOTAL DIVERS</b>		<b>2 731 770</b>	<b>103 000</b>	<b>2 834 770</b>
TVA		-545 954		-545 954
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>21 886 686</b>	<b>1 211 377</b>	<b>23 098 063</b>

PASSIF	HORS MANDATS	TOTAL TTC PAYEE	TOTAL TTC A ENGAGER	TOTAL TTC CRAC 2018
<b>CESSION DES DROITS LOGEMENTS</b>				
LOT A et B		2 175 187	0	2 175 187
LOT D et E ( vefa )		3 500 000		3 500 000
LOT G1 ( vefa )			3 200 000	3 200 000
LOT G2		2 542 075	0	2 542 075
LOT F et H		3 255 625		3 255 625
LOT J		1 784 001	0	1 784 001
LOT DGHa		941 239	0	941 239
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>		<b>14 198 127</b>	<b>3 200 000</b>	<b>17 398 127</b>
				0
				0
				0
<b>CESSION DES DROITS COMM.</b>				
LOT A et B		507 228	0	507 228
LOT D et E		0		0
LOT F		155 402		155 402
<b>TOTAL COMMERCES</b>		<b>662 630</b>	<b>0</b>	<b>662 630</b>
				0
				0
<b>TOTAL ACTIVITE</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
CDL		360 000		360 000
				0
				0
DATION DGHa		239 829	0	239 829
<b>TOTAL EQUIPEMENTS</b>		<b>599 829</b>	<b>0</b>	<b>599 829</b>
EQUIPEMENTS CONCESSION ZAC		2 754 829		2 754 829
PRODUITS FINANCIERS		202 028	0	202 028
PARTICIPATION VILLE		689 754	880 000	1 569 754
LOYERS		24 947		24 947
Remboursement chauffage urbain		113 022		113 022
Remboursement Divers		122 885		122 885
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>19 368 051</b>	<b>4 080 000</b>	<b>23 448 050</b>

**ZAC CHARCOT ZOLA**  
**ECHancier PREVISIONNEL DE TRESORERIE CRAC 2018**

ACTIF EN K€	REALISE TTC 2018	TOTAL TTC EXERCICE 2019	TOTAL TTC EXERCICE 2020	TOTAL TTC EXERCICE 2021	TOTAL TTC EXERCICE 2022	TOTAL TTC CRAC 2018
TOTAL ACTIF	20 616	275	833	5		21 729
FRAIS FINANCIERS	1 817	26	52	20		1 915
TVA NON DEDUCTIBLE	-546					-546
TOTAL ACTIF	21 887	301	885	25	0	23 098
TOTAL ACTIF CUMULE	21 887	22 188	23 073	23 098	23 098	23 098
PASSIF EN K€	REALISE TTC	TOTAL TTC EXERCICE 2019	TOTAL TTC EXERCICE 2020	TOTAL TTC EXERCICE 2021	TOTAL TTC EXERCICE 2022	TOTAL TTC CRAC 2018
TOTAL PASSIF	19 368	440	440	3 200		23 448
TOTAL PASSIF CUMULE	19 368	19 808	20 248	23 448	23 448	23 448
SOLDE ANNUEL	-2 519	139	-445	3 175	0	0
SOLDE ANNUEL CUMULE	-2 519	-2 380	-2 825	350	350	350
CREDIT BANCAIRE	2 500			-2 500	-325	-325
CREDIT BANCAIRE CUMULE	2 500	2 500	2 500	0	-325	-325
SOLDE BANCAIRE hors avance trésorerie	-19	120	-325	350	25	25

## **ANNEXE 2 : LISTE DES DELIBERATIONS**

- Délibération du Conseil municipal du 15/04/1999 approuvant le dossier de création-réalisation de la ZAC Charcot Zola
- Délibération du Conseil municipal du 15/04/1999 approuvant le PAZ de la ZAC Charcot Zola
  - Délibération du Conseil municipal du 26/03/1998 approuvant le traité de concession
    - Délibération du Conseil municipal du 24/06/1999 approuvant l'avenant n°1
    - Délibération du Conseil municipal du 21/12/2000 approuvant l'avenant n°2
    - Délibération du Conseil municipal du 16/12/2004 approuvant l'avenant n°3
    - Délibération du Conseil municipal du 29/03/2007 approuvant l'avenant n°4
    - Délibération du Conseil territorial du 21/05/2012 approuvant l'avenant n°5
    - Délibération du Conseil territorial du 30/06/2016 approuvant l'avenant n°6
      - Délibération du Conseil territorial 20/03/2018 approuvant l'avenant n°7
      - Délibération du Conseil territorial 26/03/2019 approuvant l'avenant n°8

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 15 avril 1999

**Sont présents :** M. Gabriel Bourdin, Maire, Président - Mme Micheline Savard, Premier adjoint - MM. Philippe Chavanon, Emile Ecoffet, Jacques Ouvrard, Marc-Henri Bourgeois, Jean-Jacques Bridey, Henri Israël, Robert Laurent, Michel Méthais, Frédéric Vallier, adjoints - MM. James Veston, Oséas Bercy, Vincent De Baecque, Daniel Baillargeat, Mmes Michelle Grave, Marie Chavanon-Aublanc, MM. Jean-Yves Lecluse, Laurent Taupin, Mmes Valérie Baillergeau, Dabiea Djebari-Jovanovic, MM. Gabriel Labrousse, Gérard Cambrune, Dominique Jossic, Joël Pirio, Jean-Claude Denolle, Jean-Pierre Perrin, Mme Marguerite Dubarry-Barbe, MM. Lucien Hincelin, Didier Rychter.

**Excusés :** Mme Anne Saouzanet représentée par Mme Grave  
M. Jean-Pierre Thellier représenté par M. Ouvrard  
M. Richard Doms représenté par M. Bridey  
M. Alain Perrigault représenté par M. Israël  
M. Jean-Marc Orcival

M. Oséas Bercy est désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

**II - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ CHARCOT-ZOLA - APPROBATION DU DOSSIER DE CREATION-REALISATION - CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

Par délibération du 25 février 1999, le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et a arrêté le projet de création-réalisation de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola.

Ce dossier a été mis à la disposition du public, en mairie, à la direction des services techniques, du 3 mars au 3 avril 1999.

Une seule observation a été formulée lors de cette mise à disposition au sujet de l'assainissement, renouvelant des remarques déjà exprimées précédemment.

Il est donc demandé à présent à l'assemblée communale de se prononcer sur ce projet.

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur Michel Méthais, rapporteur, et en avoir délibéré,

Vu le dossier de création-réalisation ;

Vu l'avis favorable de sa commission de l'urbanisme, de l'environnement et des transports ;

Approuve, par 26 voix pour et 8 abstentions, le dossier de création-réalisation de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola ci-annexé comprenant :

- le rapport de présentation ;
- l'étude d'impact ;
- le plan de situation ;
- le plan périmétral ;
- le mode de réalisation ;
- le régime de la zone au regard de la T.L.E. ;
- les documents d'urbanisme applicables ;
- le programme global de construction ;
- le programme des équipements publics ;
- les modalités de financement.

Décide la création de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola dont le périmètre est défini sur la plan annexé à la présente délibération ;

Dit qu'en application de l'article R.311-4 du Code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la Z.A.C. seront confiés par la commune à la Société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes (S.E.M.A.F.) dans le cadre et aux conditions de la convention de concession approuvée par délibération du Conseil municipal du 26 mars 1998 ;

Décide de mettre à la charge des constructeurs le coût de réalisation des équipements définis à l'article 317 quarter du Code général des impôts. En conséquence, les constructions à édifier seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement.

La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Elle sera exécutoire à compter de l'accomplissement de ces mesures de publicité et de sa transmission au Sous-préfet.

Pour extrait conforme :

LE MAIRE,

signé : Gabriel BOURDIN

Certifié exécutoire la présente délibération  
affichée le 21 avril 1999  
transmise à M. le Sous-Préfet de L'Hay-les-Roses  
le 29 avril 1999  
et publiée dans deux journaux régionaux les  
29 avril et 5 mai 1999

Fait à Fresnes, le 27 mai 1999

Le Maire,



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 15 avril 1999

**Sont présents :** M. Gabriel Bourdin, Maire, Président - Mme Micheline Savard, Premier adjoint - MM. Philippe Chavanon, Emile Ecoffet, Jacques Ouvrard, Marc-Henri Bourgeois, Jean-Jacques Bridey, Henri Israël, Robert Laurent, Michel Méthais, Frédéric Vallier, adjoints - MM. James Veston, Oséas Bercy, Vincent De Baecque, Daniel Baillargeat, Mmes Michelle Grave, Marie Chavanon-Aublanc, MM. Jean-Yves Lecluse, Laurent Taupin, Mmes Valérie Baillergeau, Dabiea Djebari-Jovanovic, MM. Gabriel Labrousse, Gérard Cambrune, Dominique Jossic, Joël Pirio, Jean-Claude Denolle, Jean-Pierre Perrin, Mme Marguerite Dubarry-Barbe, MM. Lucien Hincelin, Didier Rychter.

**Excusés :** Mme Anne Saouzanet représentée par Mme Grave  
M. Jean-Pierre Thellier représenté par M. Ouvrard  
M. Richard Doms représenté par M. Bridey  
M. Alain Perrigault représenté par M. Israël  
M. Jean-Marc Orcival

M. Oséas Bercy est désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

### III - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ CHARCOT-ZOLA - APPROBATION DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

Par délibération du 25 juin 1998, le Conseil municipal a arrêté le projet de dossier de création-réalisation réalisé avec le concours de la société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes (S.E.M.A.F.), comprenant le projet de plan d'aménagement de zone, le programme des équipements publics et les modalités prévisionnelles de financement, et autorisé Monsieur le Maire à soumettre à enquête publique le projet de P.A.Z.

L'enquête publique s'est déroulée du 12 octobre 1998 au 14 novembre 1998.

Le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable, sans réserves, dans son rapport du 4 décembre 1998.

Par délibération du 25 février 1999, le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation conformément aux objectifs définis dans la délibération du 2 octobre 1997 et aux modalités de la concertation dans le cadre de la procédure dite de création-réalisation, et a décidé d'arrêter le projet de création-réalisation de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola.

Celui-ci a été mis à la disposition du public, en mairie, à la direction des services techniques du 3 mars au 3 avril 1999.

Par délibération de ce jour, le Conseil municipal a approuvé le dossier de création-réalisation de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola et décidé la création de la Z.A.C.

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur Robert Laurent, rapporteur, et en avoir délibéré,



Vu l'enquête publique ;

Vu le rapport et l'avis favorable, sans réserves, du commissaire enquêteur ;

Vu l'avis favorable de sa commission de l'urbanisme, de l'environnement et des transports ;

Vu la délibération de ce jour, par laquelle l'assemblée communale a approuvé le dossier de création-réalisation et créé la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola ;

Approuve, par 26 voix pour et 8 abstentions, le plan d'aménagement de zone de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

Dit que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et fera l'objet d'une mention dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Pour extrait conforme :

LE MAIRE,

signé : Gabriel BOURDIN

Certifié exécutoire la présente délibération  
affichée le 21 avril 1999  
transmise à M. le Sous-Préfet de L'Haÿ-les-Roses  
le 29 avril 1999  
et publiée dans deux journaux régionaux les  
29 avril et 5 mai 1999

Fait à Fresnes, le 27 mai 1999

Le Maire,



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 26 mars 1998

Sont présents : M. Gabriel Bourdin, Maire, Président - Mme Micheline Savard, Premier adjoint - MM. Philippe Chavanon, Emile Ecoffet, Jacques Ouvrard, Marc-Henri Bourgeois, Jean-Jacques Bridey, Henri Israël, Robert Laurent, Michel Méthais, adjoints - MM. Georges Briffaut, James Veston, Oséas Bercy, Vincent De Baecque, Daniel Baillargeat, Alain Perrigault, Mmes Michelle Grave, Marie Chavanon-Aublanc, MM. Jean-Yves Lecluse, Frédéric Vallier, Laurent Taupin, Mme Valérie Baillergeau, MM. Jean-Marc Orcival, Dominique Jossic, Joël Pirio, Jean-Pierre Perrin, Jean-Claude Denolle.

Excusés : Mme Anne Saouzanet

M. Jean-Pierre Thellier représenté par M. Ouvrard

M. Richard Doms représenté par M. Bridey

Mlle Dabiea Djebari

M. Gabriel Labrousse représenté par M. Jossic

M. Gérard Cambrune représenté par M. Pirio

M. André Silga

Mme Patricia Marin

M. Jean-Yves Lecluse est désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

**X - URBANISME - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ CHARCOT-ZOLA - CONVENTION DE CONCESSION A LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE FRESNES**

Par délibération n° 97-23 du 22 mai 1997, le Conseil municipal a approuvé les statuts de la société d'économie mixte locale dont la dénomination est société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes (SEMAF), régie par les dispositions des lois n° 66-537 du 24 juillet 1966 modifiée sur les sociétés commerciales et n° 83-597 du 7 juillet 1983 modifiée relative aux sociétés d'économie mixte locales, conformément aux articles L.1521-1 à L.1522-3 du Code général des collectivités territoriales.

La SEMAF a pour objet l'étude et la réalisation de toute opération d'aménagement dans le but de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder le patrimoine bâti et non bâti. D'autres missions peuvent également lui être confiées et elle a pour vocation d'intervenir sur le territoire de la commune de Fresnes.

Par délibération n° 97-68 du 2 octobre 1997, le Conseil municipal a décidé d'engager une concertation préalable à la phase de création-réalisation conjointe de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola puis, par délibération n° 98-3 du 29 janvier 1998, il a prolongé cette concertation préalable pendant toute la durée d'élaboration du projet.

Pour permettre de conduire à son terme l'élaboration du projet de création-réalisation conjointe de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola, il convient de confier dès à présent à la SEMAF, dans le cadre d'une convention de concession, l'étude puis la réalisation, sous condition suspensive, de toute opération d'aménagement de l'îlot nord Charcot-Zola.

Pour réaliser cette mission conformément à la législation en vigueur, la SEMAF devra procéder en deux phases distinctes.

La première, dite phase d'études, consistera pour la SEMAF à assister la commune de Fresnes pour l'accomplissement de tous les actes et démarches nécessaires à la mise au point des dossiers de création et de réalisation de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola. Cette phase d'études prendra fin pour la SEMAF, après l'enquête publique et le bilan de la concertation, à l'occasion de la remise à la commune de tous les dossiers et documents nécessaires à l'élaboration de la procédure conjointe de création-réalisation.

La seconde, dite phase de réalisation, ne pourra intervenir, conformément à la législation en vigueur, que sous la condition suspensive que les dossiers de création et de réalisation de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola aient été approuvés par le Conseil municipal.

La durée de la mission confiée à la SEMAF est fixée à neuf années qui débuteront en 1998 pour s'achever en 2006. Elle pourra être prorogée ou renouvelée d'un commun accord entre les parties.

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur Michel Méthais, rapporteur, et en avoir délibéré,

Vu l'avis favorable de sa commission de l'urbanisme, de l'environnement et des transports ainsi que de sa commission des finances et du personnel ;

Approuve, par 25 voix pour et 6 abstentions, la convention de concession à conclure avec la société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes (SEMAF) d'une durée de neuf années débutant en 1998 pour s'achever en 2006, ainsi que le bilan financier qui y est annexé ;

Autorise Monsieur Michel Méthais, adjoint au maire, à signer ladite convention, Monsieur le Maire signant ce document en qualité de président de la SEMAF.

Pour extrait conforme :

LE MAIRE,



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 24 juin 1999

**Sont présents :** M. Gabriel Bourdin, Maire, Président - Mme Micheline Savard, Premier adjoint - MM. Philippe Chavanon, Emile Ecoffet, Jacques Ouvrard, Marc-Henri Bourgeois, Jean-Jacques Bridey, Henri Israël, Robert Laurent, Michel Méthais, adjoints - MM. James Veston, Oséas Bercy, Mme Anne Saouzanet, MM. Jean-Pierre Thellier, Daniel Baillargeat, Mmes Michelle Grave, Marie Chavanon-Aublanc, MM. Jean-Yves Lecluse, Laurent Taupin, Mme Valérie Baillergeau, MM. Jean-Marc Orcival, Gabriel Labrousse, Jean-Pierre Perrin, Mme Marguerite Dubarry-Barbe, MM. Lucien Hincelin, Didier Rychter.

**Excusés :** M. Frédéric Vallier représenté par M. Méthais  
M. Vincent De Baecque  
M. Richard Domsps représenté par Monsieur Chavanon  
M. Alain Perrigault représenté par M. Veston  
Mme Dabiea Djebari-Jovanovic représentée par M. Bridey  
M. Gérard Cambrune  
M. Dominique Jossic représenté par M. Rychter  
M. Joël Pirio représenté par Mme Dubarry-Barbe  
M. Jean-Claude Denolle

Mme Valérie Baillergeau est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

**XXIV - URBANISME - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ CHARCOT-ZOLA - AVENANT N° 1  
A LA CONVENTION DE CONCESSION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ D'ECONOMIE  
MIXTE D'AMENAGEMENT DE FRESNES**

Par délibération n° 98-26 du 26 mars 1998, le Conseil municipal a approuvé la convention de concession à conclure avec la société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes (SEMAF) d'une durée de neuf années débutant en 1998 pour s'achever en 2006, ainsi que le bilan financier qui y était annexé.

Cette convention de concession a pour objet de permettre à la SEMAF de conduire à son terme l'élaboration du projet de création-réalisation de la zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) Charcot-Zola.

Par délibération n° 99-31 du 15 avril 1999, le Conseil municipal a décidé la création de la Z.A.C. Charcot-Zola et dit qu'en application de l'article R.311-4 du Code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la Z.A.C. Charcot-Zola seront confiés par la commune à la SEMAF dans le cadre et aux conditions de la convention de concession approuvée par la délibération n° 98-26 du 26 mars 1998.

Depuis les premières études d'élaboration du projet de création-réalisation de la Z.A.C. Charcot-Zola jusqu'à la date de la création effective de la Z.A.C., le dossier a évolué et a été précisé dans ses options juridiques, techniques et architecturales, l'ensemble de ces données ayant été synthétisé à l'occasion de la présentation définitive du document de création-réalisation le 15 avril 1999.

Il apparaît maintenant utile, pour des raisons juridiques et financières, de confier à la SEMAF la réalisation directe, dans le cadre de la convention de concession, de trois équipements dits de superstructure dont la construction était initialement prévue sous la forme d'un mandat donné par la commune à la SEMAF.

Ces trois équipements qui font partie du programme des équipements publics sont les suivants, à savoir :

- la crèche municipale ;
- les annexes du gymnase Charcot ;
- le bureau de poste annexe.

La maîtrise d'ouvrage de ces équipements serait donc assurée directement par la SEMAF, la commune s'engageant à les acquérir au prix de revient prévu au bilan prévisionnel à l'achèvement des travaux.

Par ailleurs, dans le souci de rester le plus possible en conformité avec l'évolution de la jurisprudence concernant les sociétés d'économie mixte locales, il paraît utile de préciser les conditions de rémunération de la SEMAF pour ces réalisations. La rectification apportée ne modifie pas le taux global, mais précise les conditions de règlement qui seront désormais attachées au bilan prévisionnel actualisé présenté à la commune lors de l'examen du compte rendu annuel d'activité.

Il est demandé à l'assemblée communale de se prononcer sur l'avenant n° 1 à la convention de concession conclue le 26 mars 1998 avec la SEMAF qui prévoit la modification de l'article 1-1 concernant le programme des équipements et corrélativement l'article 1-4 ainsi que les articles 3-4 et 3-5 relatifs à la rémunération de la SEMAF.

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur Michel Méthais, rapporteur, et en avoir délibéré,

Vu l'avis favorable de sa commission de l'urbanisme, de l'environnement et des transports ainsi que de sa commission des finances et du personnel ;

Approuve, par 26 voix pour et 6 abstentions, l'avenant n° 1 à la convention de concession conclue le 26 mars 1998 avec la société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes ;

Autorise Monsieur Michel Méthais, adjoint au maire, à signer ladite convention, Monsieur le Maire signant ce document en qualité de président de la SEMAF.

Pour extrait conforme :

LE MAIRE,



- 1 MARS 2001

ARRIVÉ N° 205.

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 21 décembre 2000

SOUS-PREFECTURE DE  
L'HAY-LES-ROSES (94)

27. FEV. 2001

COLLECTIVITES TERRITORIALES  
ARRIVEE

**Sont présents :** M. Gabriel Bourdin, Maire, Président - Mme Micheline Savard, Premier adjoint - MM. Philippe Chavanon, Emile Ecoffet, Jacques Ouvrard, Marc-Henri Bourgeois, Henri Israël, Robert Laurent, Michel Méthais, Frédéric Vallier, adjoints - MM. James Veston, Oséas Bercy, Jean-Pierre Thellier, Vincent De Baecque, Daniel Baillargeat, Richard Doms, Alain Perrigault, Mmes Michelle Grave, Marie Chavanon-Aublanc, MM. Jean-Yves Lecluse, Laurent Taupin, Gabriel Labrousse, Jean-Claude Denolle, Jean-Pierre Perrin, Mme Marguerite Dubarry-Barbe, MM. Lucien Hincelin, Didier Rychter.

**Excusés :** M. Jean-Jacques Bridey représenté par M. Israël  
Mme Anne Saouzanet  
Mme Valérie Baillergeau représentée par Mme Savard  
M. Jean-Marc Orcival représenté par M. Chavanon  
Mme Dabiea Djebari Jovanovic  
M. Gérard Cambrune représenté par Mme Dubarry-Barbe  
M. Dominique Jossic représenté par M. Rychter  
M. Joël Pirio représenté par M. Perrin.

M. Oséas Bercy est désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

**XXII - URBANISME - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ CHARCOT-ZOLA - AVENANT N° 2 A LA CONVENTION DE CONCESSION CONCLUE AVEC LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE FRESNES**

Par délibération n° 98-26 du 26 mars 1998, le Conseil municipal a approuvé la convention de concession à conclure avec la société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes (SEMAF) d'une durée de neuf années débutant en 1998 pour s'achever en 2006, ainsi que le bilan financier qui y était annexé.

Cette convention de concession a pour objet de permettre à la SEMAF de conduire à son terme l'élaboration du projet de création-réalisation de la zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) Charcot-Zola.

Par délibération n° 99-68 du 24 juin 1999, approuvant l'avenant n° 1 à la convention de concession précitée, le Conseil municipal a confié à la SEMAF la réalisation directe de trois équipements publics dits de superstructure dont la construction était initialement prévue sous la forme d'un mandat confié par la commune à la SEMAF.

Par ailleurs, dans le souci de rester le plus possible en conformité avec l'évolution de la jurisprudence concernant les sociétés d'économie mixte locales, l'avenant n° 1 a permis de préciser les conditions de rémunération de la SEMAF pour ces réalisations.

Depuis ces dates, plusieurs événements sont intervenus qui nécessitent d'une part, une mise à jour de la convention de concession et d'autre part, son adaptation aux



nouvelles règles comptables des sociétés d'économie mixte locales applicables au 1er janvier 2000 relatives aux affectations des dépenses de gestion et à la réalisation des comptes rendus annuels d'activité ainsi qu'une modification du programme initial.

La convention de concession et son avenant prévoyaient une rémunération de la SEMAF à hauteur de 7 % du prix de revient toutes taxes comprises du programme d'ensemble de la Z.A.C. Charcot-Zola. La modification du plan comptable des sociétés d'économie mixte locales, approuvé le 18 mars 1999 par le Conseil national de la comptabilité, conforme à l'article L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales, entériné par l'arrêté ministériel du 23 juin 1999, dispose que les rapports entre les collectivités territoriales et les sociétés d'économie mixte locales sont définis par des conventions comportant certaines clauses obligatoires, notamment en matière d'aides directes et indirectes de trésorerie. Sa date d'application a été fixée au 1er janvier 2000.

En vue de rétribuer la SEMAF pour le temps passé à la mise en forme du dossier de création-réalisation de la Z.A.C. Charcot-Zola et de ses annexes, il convient d'affecter au compte financier du programme Charcot-Zola la somme de 846 000 francs prévue aux bilans prévisionnels des comptes rendus annuels d'activité pour les exercices 1998 et 1999 respectivement approuvés par le Conseil municipal les 24 juin 1999 et ce jour.

Le coût de ces études est par nature assimilé à un mandat donné par la collectivité territoriale ; il doit s'inscrire en conséquence aux comptes de charge du programme concédé dont il constitue l'un des éléments de la réalisation. De plus, ces études ont été élaborées sous l'autorité et la responsabilité de la commune de Fresnes conformément au Code de l'urbanisme.

Pour tenir compte des nouvelles prescriptions comptables énoncées ci-dessus, et de l'affectation directe au programme Charcot-Zola de la rémunération du poste de directeur de programme, le taux de rémunération initialement prévu à la convention de concession du 26 mars 1998, article 3.4, est ramené de 7 % à 4,5 % du prix de revient toutes taxes comprises, les méthodes de calcul restant par ailleurs inchangées.

En contrepartie, les dépenses afférentes à la rémunération du poste de directeur de programme seront logiquement affectées au programme de la Z.A.C. Charcot-Zola.

Monsieur le Maire signant l'avenant n° 2 à la convention de concession du 26 mars 1998 en tant que président de la SEMAF, il convient par ailleurs d'habiliter Monsieur Michel Méthais, adjoint au maire chargé de l'urbanisme, de l'environnement et de la voirie, à représenter à l'acte la commune.

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur Michel Méthais, rapporteur, et en avoir délibéré,

Vu l'avis favorable de sa commission de l'urbanisme, de l'environnement et des transports ainsi que de sa commission des finances et du personnel ;

Approuve, par 25 voix pour et 8 abstentions, les termes de l'avenant n° 2 à la convention de concession de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola du 26 mars 1998, retenant d'une part, la somme de 846 000 francs hors taxes à imputer sur le programme Charcot-Zola inscrite aux comptes rendus annuels d'activité 1998 et 1999 approuvés respectivement le 24 juin 1999 et le 21 décembre 2000 par l'assemblée communale et, d'autre



part, la réduction de 7 % à 4,5 %, du prix de revient toutes taxes comprises, du taux de rémunération de la SEMAF en contrepartie de la prise en charge de la rémunération du poste de direction du programme d'aménagement de la Z.A.C. Charcot-Zola. Cet avenant modifie pour l'essentiel l'article 3.4 de la convention initiale de concession du 26 mars 1998 déjà amendée par l'avenant n° 1 du 24 juin 1999 ;

Autorise Monsieur Michel Méthais, adjoint au maire, à signer ledit avenant n° 2 à la convention de concession du 26 mars 1998.

Pour extrait conforme :

LE MAIRE,



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 16 décembre 2004

**Sont présents :** M. Jean-Jacques Bridey, Maire, Président - M. Henri Israël, Premier adjoint - Mme Marie Chavanon-Aublanc, MM. Jacques Ouvrard, James Veston, Alain Perrigault, Philippe Pallier, Jean-Pierre Thellier, Jean-Paul Plazannet, Richard Doms, adjoints - Mme Marie-Claude Vally, M. Pierre Aioutz, Mmes Brigitte Gautier-Tironneau, Michelle Grave, Annick Damany, M. Claude Sanchez, Mmes Muriel Ethève, Valérie Dubois, M. Philippe Vafiades, Mlle Rachida Sadane, M. Marouan El Amrani, Mme Marianne Lemaire, M. Gérard Darmon, Mme Frédérique Pradier, M. Didier Rychter, Mmes Maryline Cordelat, Catherine Bruneton, Martine Bodineau.

**Excusés :** Mme Odile Binaux représentée par M. Perrigault  
Mme Jacqueline Masset représentée par Mlle Sadane  
Mme Marie-Laure Langlois représentée par M. Doms  
Mme Laurinda Da Silva représentée par M. Pallier  
Mlle Marianne Vignaud représentée par M. Vafiades  
Mme Viviane Fulcher représentée par Mme Pradier  
M. François Attia représenté par M. Rychter

Mme Catherine Bruneton est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

**XXVII - URBANISME - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ CHARCOT-ZOLA - AVENANT N° 3 A LA CONVENTION DE CONCESSION D'AMENAGEMENT CONCLUE AVEC LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE FRESNES**

Par délibération n° 98-26 du 26 mars 1998, le Conseil municipal a approuvé la convention de concession d'aménagement à conclure avec la société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes (SEMAF) d'une durée de neuf années débutant en 1998 pour s'achever en 2006, ainsi que le bilan financier qui y était annexé.

Cette convention de concession a pour objet de permettre à la SEMAF de conduire à son terme l'élaboration du projet de création-réalisation de la zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) Charcot-Zola.

Par délibération n° 99-68 du 24 juin 1999, approuvant l'avenant n° 1 à la convention de concession précitée, le Conseil municipal a confié à la SEMAF la réalisation directe de trois équipements publics dits de superstructure dont la construction était initialement prévue sous la forme d'un mandat confié par la commune à la SEMAF.

Par ailleurs, dans le souci de rester le plus possible en conformité avec l'évolution de la jurisprudence concernant les sociétés d'économie mixte locales, l'avenant n° 1 et l'avenant n° 2, approuvé par délibération n° 2000-127 du 21 décembre 2000, ont permis de préciser les conditions de rémunération de la SEMAF pour ces réalisations.

La commune de Fresnes est aujourd'hui désireuse de limiter sa participation financière à l'équilibre final de l'opération. Il est donc proposé à l'assemblée communale de modifier le programme des équipements prévus dans la convention de concession.

Les équipements suivants seront à la charge de la convention de concession :

- les murs de la crèche municipale ;
- les vestiaires du gymnase ;

- parking public ;
- bassin de rétention ;
- l'ensemble des travaux de création et restructuration des voiries et réseaux divers, hormis le revêtement final de la place du marché et équipements inhérents et du mail piétonnier entre l'avenue de la Paix et la place du marché.

Par voie de conséquence, sont ajoutés à la liste des équipements non prévus dans la convention de concession, les programmes suivants :

- l'aménagement intérieur de la crèche municipale ;
- le revêtement final de la place du marché et ses équipements inhérents ;
- le revêtement final du mail piétonnier ;
- le square public.

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur Pierre Aioutz, rapporteur, et en avoir délibéré,

Vu l'avis favorable de sa commission de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux ainsi que de sa commission des finances, du budget et du personnel ;

Approuve, à l'unanimité, l'avenant n° 3 à la convention de concession d'aménagement conclue avec la société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes ;

Autorise Monsieur le Maire à signer ledit document.

Pour extrait conforme :

Le Maire,



*duy*

---

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

---

**Séance du 29 mars 2007**

---

**Sont présents** : M. Jean-Jacques Bridey, Maire, Président - M. Henri Israël, Premier adjoint - Mme Marie Chavanon-Aublanc, MM. Jacques Ouvrard, James Veston, Alain Perrigault, Philippe Pallier, Jean-Pierre Thellier, Jean-Paul Plazannet, Richard Doms, adjoints - Mmes Marie-Claude Vally, Brigitte Gautier-Tironneau, Muriel Ethève, Laurinda Da Silva, Mlle Marianne Vignaud, MM. Philippe Vafiades, Marouan El Amrani, Mme Marianne Lemaire, M. Didier Rychter, Mmes Catherine Bruneton, Martine Bodineau, M. Mickaël Goasdoué.

**Excusés** : Mme Odile Binaux représentée par M. Doms  
M. Pierre Aioutz représenté par M. Ouvrard  
Mme Marie-Laure Langlois représentée par Mme Da Silva  
Mme Michèle Grave représentée par Mme Ethève  
Mme Annick Damany représentée par Mme Vally  
M. Claude Sanchez représenté par M. Plazannet  
Mme Valérie Dubois représentée par M. Israël  
Mme Rachida Sadane-El Amrani représentée par Mlle Vignaud  
M. Gérard Darmon  
Mme Frédérique Pradier représentée par Mme Bodineau  
Mme Viviane Fulcher représentée par Mme Lemaire  
M. François Attia représenté par M. Rychter  
Mme Maryline Cordelat

Mme Brigitte Gautier-Tironneau est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

---

**XI - URBANISME - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ CHARCOT-ZOLA - APPROBATION DE L'AVENANT N° 4 A LA CONVENTION DE CONCESSION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE FRESNES**

Par délibération n° 1998-26 du 26 mars 1998, le Conseil municipal a approuvé la convention de concession à conclure avec la société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes (Semaf) pour la réalisation de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola.

D'une durée initiale de neuf ans, cette convention arrive à échéance le 9 avril prochain sans que le programme de l'opération ait été intégralement mis en œuvre.

Ce retard d'exécution est principalement lié à :

- la restructuration du fonctionnement de la Semaf à la suite du changement de l'équipe municipale en 2001, afin de la rendre plus opérationnelle ;
- la résiliation d'un bail emphytéotique conclu en 1965 avec le Conseil général du Val-de-Marne qui a pris plus de temps que prévu ;
- l'infructuosité de plusieurs appels d'offres pour la réalisation d'équipements publics (restructuration de l'école maternelle des Marguerites et construction de la maison de quartier notamment).

---

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

---

**Séance du 21 mai 2012**

---

**Sont présents :** M. Jean-Jacques Bridey, Maire, Président - M. Henri Israël, Mme Marie Chavanon, MM. Alain Perrigault, Jean-Pierre Thellier (à partir du projet de délibération n°12), Mme Brigitte Tironneau, MM. Hervé Bourdin, Philippe Pallier, Mmes Laurinda Da Silva, Muriel Ethève - adjoints - MM. James Veston, Richard Doms, Papa-Saër Seck, Mmes, Betty Adda, Annette Perthuis, Cécilia Vala, MM. Denis Helbling, Jean-Jacques Um, Mme Sylvie Vieillard, M. Philippe Vafiades, Mme Véronique Vela-Rodriguez, MM. Marouan El Amrani, Josselin Aubry (à partir du projet de délibération n°12), Maurice Chaillou, Jean-Alain Buffault, Mme Frédérique Pradier, MM. Didier Rychter, Mme Laurence Machuel-Xuereb, MM. Kaddour Métir, Bernard Gateau, Almany Kanouté (à partir du projet de délibération n°13), Mme Fata Dramé.

**Excusés :** Mme Claire Lefebvre représentée par Mme Adda  
Mme Marie Leclerc-Bruant représentée par M. Bourdin  
Mlle Aurélie Tarrago

Madame Frédérique Pradier est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

---

**IV - URBANISME - ZAC CHARCOT-ZOLA - APPROBATION DE L'AVENANT N° 5 A LA CONVENTION DE CONCESSION CONCLUE AVEC LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE FRESNES**

Par délibérations n° 1998-26 du 26 mars 1998, le Conseil municipal a approuvé la convention de concession à conclure avec la Société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes (Semaf) pour la réalisation de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola.

D'une durée initiale de neuf ans, cette convention arrivait à échéance le 9 avril 2007 sans que le programme de l'opération ait été intégralement mis en œuvre.

Pour ce motif, un avenant n°4 a été signé le 6 avril 2007 afin de proroger la durée de la concession d'aménagement pour une durée de six ans soit jusqu'au 25 mars 2013.

A ce jour, il convient de constater que l'opération n'est pas entièrement finalisée. Ce retard d'exécution est principalement lié au délai de libération du foncier qui était occupé à titre provisoire par la ligne de bus 187.

Afin de permettre d'achever l'aménagement de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola, il est proposé au Conseil municipal, conformément à l'article 1.5 du traité de concession, de proroger la durée du contrat pour fixer son terme au 31 décembre 2016.

Cette prorogation, qui ne s'accompagne d'aucune modification du programme de l'opération et pas davantage des missions de l'aménageur, n'a pas d'incidence sur l'économie globale du projet.

Au regard de ces éléments, il est demandé à l'assemblée communale d'approuver l'avenant n° 5 ci-annexé à la convention de concession conclue avec la Semaf portant prorogation de ladite convention.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le traité de concession signé le 26 mars 1998 et ses avenants ;

Vu le projet d'avenant n° 5 ;

Vu l'avis favorable de sa commission développement durable et urbain ;

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Madame Marie Chavanon, rapporteur, et en avoir délibéré,

A l'unanimité,

Approuve l'avenant n° 5 à la convention de concession d'aménagement conclue avec la société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes ;

Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer ledit avenant.

Pour extrait conforme :  
Le Maire,

Jean-Jacques BRIDEY

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 30 juin 2016

L'an deux mille seize, le trente juin, à vingt heures, le Conseil municipal de la commune de Fresnes s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur la convocation de Monsieur Jean-Jacques Bridey, Député-Maire.

Le nombre de conseillers municipaux en exercice est de 35.

**Etaient présents :**

M. Jean-Jacques Bridey - Député-Maire, Mme Laurinda Da Silva, M. Philippe Vafiadès, Mme Marie Chavanon, M. Henri Israël, Mme Sabine Brunet-Diné, M. Josselin Aubry (présent à partir du point 6), Mme Muriel Ethève, Mme Cécilia Vala, M. Michel Souillac, M. Marouan El Amrani - adjoints, M. Denis Helbling, Mme Bent Nebi Adda, M. Jean-Jacques Um, Mme Annette Perthuis, Mme Evelyne Fournier, Mme Brigitte Gautier, M. Philippe Lecomte, Mme Claire Lefèbvre, Mme Joanna Daquo, M. Bruno Khélifi, Mme Frédérique Pradier, M. Bernard Quéau, Mme Nathalie Cosnier, M. Didier Rychter, Mme Sandrine Aubert, Mme Françoise Labbé, Mme Camille Dubarry-Barbe et M. Renaud Leplat - conseillers.

**Etaient représentés :**

Monsieur Alain Perrigault représenté par Monsieur Michel Souillac  
Monsieur Richard Doms représenté par Madame Laurinda Da Silva  
Madame Tiphaine Husson représentée par Monsieur Josselin Aubry (à partir du point 6)  
Monsieur Régis Oberhauser représenté par Madame Joanna Daquo

**Etaient absents :**

Monsieur Josselin Aubry (absent jusqu'au point 5)  
Madame Tiphaine Husson (non représentée jusqu'au point 5)  
Monsieur Georges Kibong-Amira  
Monsieur Kaddour Métir

Monsieur Bruno Khélifi est désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Affichée le 5 juillet 2016  
(Art. L.2131-1 du Code général des collectivités territoriales).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

094-219400348-20160630-2016-55-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/07/2016

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



## CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 30 juin 2016

### APPROBATION DE L'AVENANT N°6 AU TRAITE DE CONCESSION DE LA Z.A.C CHARCOT-ZOLA CONCLU AVEC LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE FRESNES

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le traité de concession signé le 26 mars 1998 et ses avenants successifs ;

Vu le projet d'avenant n°6 à la convention de concession d'aménagement conclue avec la société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes sur la Z.A.C Charcot-Zola ci-annexé ;

Considérant que par délibération n°1998-26 du 26 mars 1998, la commune de Fresnes a concédé à la Société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes (SEMAF) l'aménagement de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola ;

Considérant que la convention, d'une durée initiale de neuf ans, arrivait à échéance le 9 avril 2007 sans que le programme de l'opération n'ait pu être mis en œuvre ;

Considérant qu'afin d'assurer la réalisation des travaux de la Z.A.C Charcot-Zola, la durée de la concession d'aménagement a été prolongée par un avenant n°4 jusqu'au 25 mars 2013, puis, par avenant n°5 jusqu'au 31 décembre 2016 ;

Considérant que l'ensemble des travaux d'aménagement de la Z.A.C Charcot-Zola ne pourront être réalisés au 31 décembre 2016 du fait des retards pris dans la construction des lots D et E ainsi que dans les négociations autour de la parcelle où est actuellement implanté le marché nord ;

Considérant qu'afin de finaliser ces travaux, une nouvelle prolongation de la durée de la concession d'aménagement de 4 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2020, s'avère nécessaire ;

Considérant que cette prolongation ne s'accompagne d'aucune modification du programme de l'opération ni des missions de l'aménageur et n'a ainsi pas d'incidence sur l'économie globale du projet ;

Vu l'avis favorable de ses commissions ressources-urbanisme-affaires économiques, éducation et loisirs, solidarités ainsi que démocratie locale et vivre ensemble, réunies en formation plénière ;

Après avoir entendu l'exposé de Madame Sabine Brunet-Diné, rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal,

A l'unanimité,



Article 1<sup>er</sup> - Approuve l'avenant n°6 à la convention de concession d'aménagement conclue avec la société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes sur la Z.A.C Charcot-Zola.

Article 2 - Autorise Monsieur le Député-Maire, ou son représentant, à signer ledit avenant et tout acte afférent.

Pour extrait conforme :  
Le Député-Maire,



Jean-Jacques BRIDEY

Séance ordinaire du conseil territorial du 20 mars 2018

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2018-03-20\_926

Avenant n°7 au traité de concession de la ZAC  
Charcot-Zola conclu avec la Société d'Economie  
Mixte d'Aménagement de Fresnes

L'an deux mille dix-huit, le 20 mars 2018 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 14 mars 2018.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à
SAVIGNY-SUR-ORGE	Madame	ACHTERGAELE	Nadège	Abs	Eric Grillon
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	AFFLATET	Alain	X	
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Madame	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs	
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Madame	ALTMAN	Sylvie	X	
IVRY-SUR-SEINE	Madame	APPOLAIRE	Annie-Paule	X	
ORLY	Monsieur	ATLAN	Thierry	X	
VALENTON	Madame	BAUD	Françoise	X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	BELL-LLOCH	Pierre	Abs	Jacques Foulon
LE KREMLIN-BICETRE	Madame	BENBELKACEM	Sarah	Abs	Dominique Girard
SAVIGNY-SUR-ORGE	Monsieur	BENETEAU	Sébastien	X	
VIRY-CHATILLON	Monsieur	BERENGER	Jérôme	Abs	Arielle Merrina
ORLY	Madame	BESNIET	Nathalie	X	
THIAIS	Monsieur	BEUCHER	Daniel	X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	BOURJAC	Jean-Marc	X	
IVRY-SUR-SEINE	Monsieur	BOUYSSOU	Philippe	Abs	Catherine Despres
LE KREMLIN-BICETRE	Madame	BOYAU	Lina	Abs	
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Monsieur	BOYER	Alexandre	Abs	Nathalie Dinner
ARCUEIL	Monsieur	BREUILLER	Daniel	X	
VILLEJUIF	Madame	CASEL	Catherine	Abs	
RUNGIS	Monsieur	CHARRESSON	Raymond	X	
FRESNES	Madame	CHAVANON	Marie	X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	CHICOT	Rémi	X	(3)
IVRY-SUR-SEINE	Monsieur	CHIESA	Pierre	X	
GENTILLY	Monsieur	DAUDET	Patrick	X	
CHEVILLY-LARUE	Madame	DAUMIN	Stéphanie	X	Didier Guillaume (3)
CACHAN	Madame	DE COMARMOND	Hélène	X	
L'HAY-LES-ROSES	Monsieur	DECROUY	Clément	X	Sébastien Bénéteau (3)
THIAIS	Monsieur	DELL'AGNOLA	Richard	X	
CHEVILLY-LARUE	Monsieur	DELUCHAT	André	X	
CHOISY LE ROI	Madame	DESPRES	Catherine	X	
CHOISY LE ROI	Monsieur	DIGUET	Patrice	X	
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Madame	DINNER	Nathalie	X	
FRESNES	Monsieur	DOMPS	Richard	Abs	Isabelle Riffaud
ATHIS-MONS	Monsieur	DUMAINE	Julien	X	
CACHAN	Monsieur	FOULON	Jacques	X	
VILLENEUVE-LE-ROI	Monsieur	GAGNEPAIN	Pascal	X	
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Monsieur	GAUDIN	Philippe	X	
SAVIGNY-SUR-ORGE	Madame	GERARD	Anne-Marie	X	

ARCUEIL	Madame	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Abs	Christine Janodet
VILLEJUIF	Monsieur	GIRARD	Dominique	X	
VILLENEUVE-LE-ROI	Monsieur	GONZALES	Didier	X	
ABLON-SUR-SEINE	Monsieur	GRILLON	Eric	X	
VILLEJUIF	Madame	GRIVOT	Annie	X	
SAVIGNY-SUR-ORGE	Monsieur	GUETTO	Daniel	X	
CHOISY LE ROI	Monsieur	GUILLAUME	Didier	X	
VILLENEUVE-LE-ROI	Madame	HAMID	Sakina	Abs	
FRESNES	Monsieur	HELBLING	Denis	Abs	Marie Chavanon
L'HAY-LES-ROSES	Madame	HUBERT	Laure	Abs	Françoise Sourd
CHOISY LE ROI	Monsieur	ID ELOUALI	Ali	Abs	
ORLY	Madame	JANODET	Christine	X	
L'HAY-LES-ROSES	Monsieur	JEANBRUN	Vincent	Abs	Robin Reda
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	KENNEDY	Jean-Claude	X	Cécile Veyrunes-Legrain (1)(2)
PARAY-VIEILLE-POSTE	Madame	LALLIER	Nathalie	X	
LE KREMLIN-BICETRE	Monsieur	LAURENT	Jean-Luc	X	
VILLEJUIF	Monsieur	LE BOHELLEC	Franck	Abs	Annie Grivot
CACHAN	Monsieur	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	X	
VITRY-SUR-SEINE	Madame	LEFEBVRE	Fabienne	Abs	Romain Marchand
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	LEPRETRE	Michel	X	
IVRY-SUR-SEINE	Madame	LESENS	Evelyne	Abs	Jacques Perreux
VILLEJUIF	Monsieur	LIPIETZ	Alain	X	
VITRY-SUR-SEINE	Madame	LORAND	Isabelle	Abs	André Deluchat
IVRY-SUR-SEINE	Monsieur	MARCHAND	Romain	X	
THIAIS	Madame	MARCHEIX	Virginie	X	
SAVIGNY-SUR-ORGE	Monsieur	MEHLHORN	Eric	X	
VIRY-CHATILLON	Madame	MERRINA	Arielle	X	
VITRY-SUR-SEINE	Madame	MONTOIR	Sylvie	X	
FRESNES	Madame	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs	
LE KREMLIN-BICETRE	Monsieur	NICOLLE	Jean-Marc	Abs	Jean-Luc Laurent
MORANGIS	Monsieur	NOURY	Pascal	X	
CHOISY LE ROI	Monsieur	PANETTA	Tonino	X	
VILLEJUIF	Monsieur	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Abs	Sylvie Altman
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	PERREUX	Jacques	X	
JUVISY-SUR-ORGE	Monsieur	PERRIMOND	Michel	X	Eric Mehlhorn (4)
CACHAN	Madame	PESCHEUX	Edith	X	
ATHIS-MONS	Monsieur	PETETIN	Pascal	X	
IVRY-SUR-SEINE	Madame	PIERON	Marie	Abs	Nathalie Besniet
JUVISY-SUR-ORGE	Monsieur	REDA	Robin	X	
CHOISY LE ROI	Madame	RIFFAUD	Isabelle	X	
ATHIS-MONS	Madame	RODIER	Christine	X	
ATHIS-MONS	Monsieur	SAC	Patrice	X	Edith Pescheux (3)
VIRY-CHATILLON	Monsieur	SAUERBACH	Laurent	X	
THIAIS	Monsieur	SEGURA	Pierre	X	
L'HAY-LES-ROSES	Madame	SOURD	Françoise	X	(3)
IVRY-SUR-SEINE	Monsieur	TAGZOUT	Mourad	Abs	
VITRY-SUR-SEINE	Madame	TAILLEBOIS	Sarah	Abs	Jean-Marc Bourjac
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	TMIMI	Hocine	X	
GENTILLY	Madame	TORDJMAN	Patricia	Abs	Patrick Daudet
VITRY-SUR-SEINE	Madame	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	X	
VILLEJUIF	Monsieur	VIDAL	Philippe	X	
VIRY-CHATILLON	Monsieur	VILAIN	Jean-Marie	Abs	Laurent Sauerbach
IVRY-SUR-SEINE	Madame	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs	Sylvie Montoir
VILLEJUIF	Monsieur	YBOUET	Elie	X	

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° délibérations	Présents	Absents	Pouvoirs	Votants
de 917 à 918 (1)	58	34	24	82
919 (2)	57	35	25	82
de 920 et 921 (3)	62	30	26	88
de 922 à 935 (4)	61	31	27	88

(1) Jusque délib 918

(2) Délib 919

(3) A partir de la délib 920

(4) A partir de la délib 922

## Exposé des motifs

Depuis le 1er janvier 2018, la compétence aménagement, incluant les ZAC, a été transférée à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, qui s'est alors substitué aux communes en tant que concédant.

Dans le cadre de la ZAC Charcot-Zola à Fresnes et du traité de concession approuvé par la Ville par une délibération en date du 26 mars 1998, celle-ci a désigné la Société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes (SEMAF), comme aménageur de la ZAC.

Ce traité de concession, d'une durée initiale de neuf ans, arrivait à échéance le 9 avril 2007, sans que le programme de l'opération ait pu être mis en œuvre. Il a donc été prolongé par un avenant n°4 jusqu'au 25 mars 2013, puis, jusqu'au 31 décembre 2016 par un avenant n°5 et enfin jusqu'au 26 mars 2018 par avenant n°6.

Aujourd'hui, le programme de la ZAC Charcot-Zola n'a pas encore pu être finalisé du fait des retards dans la maîtrise de la parcelle où est actuellement implanté le marché nord. Il est ainsi nécessaire de proroger la durée du traité concession afin de permettre la réalisation de ces dernières opérations. Ainsi, il est proposé d'approuver l'avenant n°7 au traité de concession de la ZAC Charcot-Zola prorogeant sa durée jusqu'au 31 décembre 2021.

En outre, concernant les travaux du revêtement final de la place dite « du marché », retirés des équipements prévus à la convention par l'avenant n° 3, il s'avère que la réalisation est opérationnellement difficilement dissociable de l'infrastructure. Ainsi, il a été décidé par les parties de les réintégrer dans les équipements publics à la charge de l'aménageur.

La participation du concédant est ainsi augmentée d'un montant de 800 000 euros. Un acompte de 50% de la somme sera versé à l'aménageur courant 2019. Les 50% restant dus seront versés courant 2020, après approbation du compte rendu annuel d'activité par le Conseil territorial qui fera état de la réalisation définitive de l'équipement.

## DELIBERATION

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

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 le traité de concession signé le 26 mars 1998 et ses avenants successifs ;

Vu le projet d'avenant n°7 à la convention de concession d'aménagement conclue avec la société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes sur la ZAC Charcot-Zola ci-annexé ;

Vu l'avis favorable du Conseil municipal de la commune de Fresnes en date du 8 février 2018 pour l'approbation de l'avenant n°7 à la convention de concession d'aménagement conclue avec la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fresnes ;

Considérant que depuis le 1er janvier 2018, la compétence aménagement, incluant les ZAC, a été transférée à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, qui s'est alors substitué à la Ville en tant que concédant et qui devra se prononcer sur cette prolongation après avis de la Commune ;

Considérant que par délibération n°1998-26 du 26 mars 1998, la commune de Fresnes a concédé à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fresnes l'aménagement de la ZAC Charcot-Zola ;

Considérant que la convention, d'une durée initiale de neuf ans, arrivait à échéance le 9 avril 2007 sans que le programme de l'opération n'ait pu être mis en œuvre ;

Considérant qu'afin d'assurer la réalisation des travaux de la ZAC Charcot-Zola, la durée de la concession d'aménagement a été prolongée par un avenant n°4 jusqu'au 25 mars 2013, puis, par avenant n°5 jusqu'au 31 décembre 2016 et, enfin, par avenant n° 6 jusqu'au 26 mars 2018 ;

Considérant que l'ensemble des travaux d'aménagement de la ZAC Charcot-Zola ne pourront être réalisés à cette date du fait des retards pris dans la maîtrise foncière de la parcelle où est actuellement implanté le marché nord ;

Considérant qu'afin de finaliser ces travaux, une nouvelle prolongation de la durée de la concession d'aménagement de 3 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2021, s'avère nécessaire ;

Considérant que les travaux relatifs au revêtement final de la place dite "du marché", retirés des équipements prévus à la convention par l'avenant n° 3, s'avèrent opérationnellement difficilement dissociables de l'infrastructure ;

Considérant qu'il a ainsi été décidé par les parties de les réintégrer dans les équipements publics à la charge de l'aménageur ;

Considérant que la participation du concédant est ainsi augmentée d'un montant de 800 000 €, avec versement d'un acompte de 50 % à l'aménageur courant 2019 et versement des 50% restant dus courant 2020, après approbation du compte-rendu annuel d'activité par le Conseil territorial qui fera état de la réalisation définitive de l'équipement ;

Considérant que la prolongation ne s'accompagne d'aucune modification du programme de l'opération ni des missions de l'aménageur et n'a ainsi pas d'incidence sur l'économie globale du projet ;

Entendu le rapport de Monsieur Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

### **Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Approuve l'avenant n°7 à la convention de concession d'aménagement conclue avec la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fresnes pour la ZAC Charcot-Zola ci-annexé.
2. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

#### **Vote : Pour 88**

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 23 mars 2018 ayant fait l'objet d'un affichage le 23 mars 2018



A Choisy-le-Roi, le 23 mars 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.*



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 26 mars 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2019-03-26\_1313

Fresnes - Avenant n°8 au traité de concession pour  
l'aménagement de la ZAC Charcot-Zola conclu avec la  
SEMAF - Convention de subvention de la ville de Fresnes  
au programme des équipements publics de la ZAC

L'an deux mille dix-neuf, le 26 mars à 19h17 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 mars 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr	Jean-Claude KENNEDY	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	P		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr	Michel LEPRETRE	P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	P		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr	Jean-Luc LAURENT	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	P	Robin REDA	P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Repr	Nadège ACHTERGAELE	P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	P		P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Repr	Sarah TAILLEBOIS	P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr	Nathalie BESNIET	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	Abs		
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Abs		
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	Abs		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	Abs		
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Repr	Patricia TORDJMAN	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr	Patrice SAC	P
l'Hay-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	P		P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	P		P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Repr	André DELUCHAT	P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr	Fabienne LEFEBVRE	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr	Isabelle LORAND	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Abs		
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Abs		
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Repr	Pierre BELL'LLOCH	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	P		P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	P		P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	P		P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr	Isabelle RIFFAUD	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Repr	Clément DECROUY	P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Repr	Arielle MERINA	P

1313

1/6



Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Repr	Eric MEHLHORN	P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	Repr	Patrice DIGUET	P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Repr	Marie CHAVANON	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	P		P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	P		P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Repr	Françoise SOURD (1)	P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Repr	Tonino PANETTA	P
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Abs		
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Repr	Pascal NOURY	P
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Abs		
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	Repr	Pierre SEGURA	P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	P		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	Repr	Cécile VEYRUNES-LEGRAIN	P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Abs		
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	P		P
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs		
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr	Anne-Marie GERARD	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Repr	Thierry ATLAN	P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	Abs		
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Repr	Romain MARCHAND	P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Repr	Sébastien BENETEAU	P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	P		P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Abs		
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	P		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	P		P
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	Repr	Laurent SAUERBACH	P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr	Franck PERRILLAT-BOTTONNET	P
Villejuif	M.	YBOUET	Elle	Abs		

(1) jusqu'à 1309

### Secrétaire de Séance : Madame Sarah Taillebois

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire - 92				
N° de délibérations	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1298 à 1309	40	23	29	69
1310 à 1332	41	23	28	69

## Exposé des motifs

Dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Charcot-Zola et du traité de concession approuvé par la Ville par une délibération en date du 26 mars 1998, celle-ci a désigné la Société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes (SEMAF), comme aménageur de la ZAC.

Ce traité de concession, d'une durée initiale de neuf ans, arrivait à échéance le 9 avril 2007, sans que le programme de l'opération n'ait pu être mis en œuvre. Il a donc été prolongé par un avenant n°4 jusqu'au 25 mars 2013, puis jusqu'au 31 décembre 2016 par un avenant n°5 et, jusqu'au 26 mars 2018 par avenant n°6, et, enfin, jusqu'au 31 décembre 2021 par l'avenant n°7.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'EPT est compétent en matière d'aménagement pour toutes les opérations qui n'ont pas été déclarées d'intérêt métropolitain. La ZAC Charcot-Zola n'ayant pas été reconnue d'intérêt métropolitain, l'EPT s'est vu transférer l'opération d'aménagement au 1<sup>er</sup> janvier 2018, et se substitue donc à la ville de Fresnes dans le cadre du traité de concession conclu avec la SEMAF pour sa réalisation.

Par délibération du 10 juin 2004, la ville de Fresnes a approuvé la modification du programme des équipements publics prévus au dossier de réalisation de la ZAC.

Ce programme prévoit notamment la réalisation des équipements publics suivants, à la charge de l'aménageur :

- parking public
- bassin de rétention
- ensemble des travaux de création et de restructuration des voiries et réseaux divers, y compris le revêtement final de la place dite « du marché » et les équipements inhérents ;
- murs de la crèche
- vestiaires du gymnase.

L'avenant n°3 au traité de concession en date du 16 mars 2005 a modifié la liste des équipements à la charge de l'aménageur, en transférant notamment à la commune de Fresnes la charge de réaliser le revêtement final de la place dite « du marché ».

L'avenant n°7 au traité de concession, approuvé par le Conseil territorial de l'EPT en date du 20 mars 2018, a modifié le programme des équipements publics en réintégrant, pour des raisons techniques, la réalisation du revêtement final de la place dite « du marché » dont le coût des travaux avait été estimé à 800 000 euros.

Ainsi, le coût des travaux avait été initialement mis à la charge du concédant (initialement la Ville, désormais l'EPT) au titre de la participation aménageur.

Toutefois, l'équipement public « place du marché », est un équipement communal qui ne relève pas des compétences de l'établissement territorial, et qui doit être rétrocédé in fine à la ville de Fresnes, conformément au programme des équipements publics et à l'article du traité de concession.

Ainsi, il a été décidé que ce soit la ville de Fresnes qui contribue financièrement à cet équipement dans le cadre de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme. Il convient donc de permettre, par un avenant n°8 au traité de concession, le versement à l'opération de subventions d'autres collectivités territoriales que le concédant. Par ailleurs, il s'agit de préciser dans l'avenant que la subvention pour la réalisation du revêtement final de la place dite « du marché » sera versée par la ville de Fresnes.

Enfin, pour acter la contribution financière de la ville de Fresnes à la ZAC Charcot-Zola, il convient de conclure une convention de subvention tripartite avec la SEMAF et la ville de Fresnes qui définira les modalités de versement de la contribution.

La participation de la ville de Fresnes au coût de l'opération prendra la forme d'une participation financière au coût de réalisation des équipements publics de l'opération d'aménagement non encore réalisés et qui demeurent de la compétence communale, à savoir la place dite « du marché ».

Cette contribution financière est égale au coût final de l'équipement, actuellement estimé à 800 000 euros H.T, qui sera dûment justifié par l'aménageur.

Un acompte de 50% de la somme sera versé à l'aménageur courant 2019, sur appel de fonds. Le solde, correspondant au montant défini des travaux dûment justifié auquel sera soustrait l'acompte déjà versé, sera réglé courant 2020, après réception de l'équipement et signature du procès-verbal attestant du montant définitif des travaux de réalisation.

Par conséquent et, suite à l'avis favorable sur l'avenant au traité de concession et l'approbation de la convention de subvention par le Conseil municipal de Fresnes en date du 20 décembre 2018, il est proposé au Conseil territorial d'approuver l'avenant n°8 au traité de concession de la Z.A.C Charcot-Zola et d'approuver la convention tripartite portant contribution financière de la ville de Fresnes au programme des équipements publics.

## 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, notamment son article 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 création-réalisation de la ZAC Charcot-Zola par délibération du Conseil municipal de Fresnes en date du 15 avril 1999 ;

**Vu** le traité de concession entre la ville de Fresnes et la Société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes (SEMAF) signé le 26 mars 1998 et ses avenants successifs ;

**Vu** la modification du dossier de création-réalisation de la Z.A.C Charcot-Zola par délibération du Conseil municipal de Fresnes en date du 10 juin 2004 ;

**Vu** l'avenant n°7 au traité de concession approuvé par le Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 20 mars 2018 réintégrant les travaux relatifs au revêtement final de la place dite « du marché » dans les équipements publics à la charge de l'aménageur ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de Fresnes en date du 20 décembre 2018 émettant un avis favorable à l'approbation de l'avenant n°8 au traité de concession par l'Etablissement Public Territorial et approuvant la convention de subvention de la ville de Fresnes au programme des équipements publics de la ZAC Charcot-Zola ;

**Vu** le projet d'avenant n°8 au traité de concession conclu avec la SEMAF pour la réalisation de la Z.A.C Charcot-Zola ci-annexé ;

**Vu** le projet de convention de subvention tripartite entre la Commune de Fresnes, la SEMAF, et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre portant contribution financière de la Ville de Fresnes au programme d'équipements publics ci-annexé ;

**Considérant** que par délibération n°1998-26 du 26 mars 1998, la commune de Fresnes a concédé à la Société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes (SEMAF) l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) Charcot-Zola ;

**Considérant** que la convention, d'une durée initiale de neuf ans, arrivait à échéance le 9 avril 2007 sans que le programme de l'opération n'ait pu être mis en œuvre ;

**Considérant** qu'afin d'assurer la réalisation des travaux de la Z.A.C Charcot-Zola, la durée de la concession d'aménagement a été prolongée par un avenant n°4 jusqu'au 25 mars 2013, puis, par avenant n°5 jusqu'au 31 décembre 2016 par un avenant n°5 et, jusqu'au 26 mars 2018 par avenant n°6, et, enfin, jusqu'au 31 décembre 2021 par l'avenant n°7 ;

**Considérant** que, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre est compétent en matière d'aménagement pour toutes les opérations qui n'ont pas été déclarées d'intérêt métropolitain, dont la ZAC Charcot-Zola à Fresnes ;

**Considérant** que, suite au transfert de la compétence aménagement, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre s'est substitué à la Ville de Fresnes dans le cadre du traité de concession conclu avec la SEMAF pour la réalisation de la ZAC Charcot-Zola ;

**Considérant** que l'avenant n°7 a modifié le programme des équipements publics en réintégrant pour des raisons techniques la réalisation du revêtement final de la place dite « du marché » dont le coût des travaux avait été estimé à 800 000 euros ;

**Considérant** que l'équipement public « place du marché », est un équipement communal qui ne relève pas des compétences de l'établissement territorial, et qui doit être rétrocédé in fine à la ville de Fresnes ;

**Considérant** qu'il a été décidé que la ville de Fresnes contribue financièrement à cet équipement dans le cadre de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme ;

**Considérant** que cette contribution étant soumise à accord du concédant, il convient que le concédant et la SEMAF prennent un avenant n°8 au traité de concession de la Z.A.C Charcot-Zola pour permettre le versement de cette subvention ;

**Considérant** que pour acter la contribution financière de la ville de Fresnes à la Z.A.C Charcot-Zola il convient également de conclure une convention de subvention tripartite avec la SEMAF et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre qui en définira les modalités de versement ;

**Considérant** que cette participation est égale au coût final de l'équipement, actuellement estimé à 800 000 euros H.T, qui sera dûment justifié par l'aménageur ;

**Considérant** qu'un acompte de 50% de la somme sera versé à l'aménageur courant 2019, et que le solde, correspondant au montant défini des travaux dûment justifiés auquel sera soustrait l'acompte déjà versé sera réglé courant 2020 ;

**Entendu** le rapport de Monsieur Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

### **Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Approuve l'avenant n°8 au traité de concession pour l'aménagement de la ZAC Charcot-Zola à Fresnes joint à la présente délibération.
2. Approuve la convention de subvention de la ville de Fresnes au programme des équipements publics de la ZAC Charcot-Zola jointe à la présente délibération.
3. Autorise le président ou son représentant à les signer, ainsi que tout document et acte y afférent.

4. Précise 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 de Fresnes pour une durée d'un mois.
  
5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à :
  - Monsieur le Préfet du Val-de-Marne
  - l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
  - Monsieur le Directeur Général Délégué de la SEMAF.
  
6. 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).
  
7. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 69**

La présente délibération est certifiée exécutoire,  
étant transmise en préfecture le 4 avril 2019  
ayant été affichée le 5 avril 2019



A Vitry-sur-Seine le 2 avril 2019  
Le Président

*(Signature)*  
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 : LISTE DES ACTES**

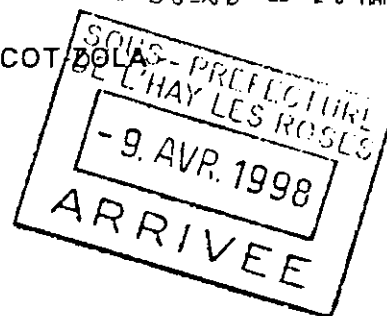
- Concession d'aménagement
  - Avenant n°1
  - Avenant n°2
  - Avenant n°3
  - Avenant n°4
  - Avenant n°5
  - Avenant n°6
  - Avenant n°7
  - Avenant n°8



- VILLE DE FRESNES -

est annexé à la délibération  
du Conseil municipal  
n° 98-26 du 26 MARS 1998

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ CHARCOT-ZOLA  
CONVENTION DE CONCESSION



Entre les soussignés :

La commune de Fresnes, représentée par Monsieur Michel Méthais, adjoint au maire, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 26 mars 1998, ci-après désignée "la commune" ;

d'une part,

Et,

La société d'économie mixte locale d'aménagement de Fresnes (S.E.M.A.F.), au capital de 1 500 000 francs, dont le siège social est à l'hôtel de ville de Fresnes (Val-de-Marne), et immatriculée au greffe du tribunal de commerce de Créteil sous le n° B 413 161 258, représentée par Monsieur Gabriel Bourdin, président, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 26 février 1998, ci-après désignée la Semaf ;

d'autre part,

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit :

En raison de l'intérêt général que présente pour la commune de Fresnes l'étude et la réalisation sur son territoire d'un secteur d'aménagement à usage d'habitation et d'équipements collectifs, la Semaf a été créée pour agir dans un but d'intérêt général en dehors de tout esprit de spéculation. Elle a accès, du fait de la réglementation en vigueur, à une réglementation spécifique aux opérations d'aménagement urbain et de construction d'équipements.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

La commune de Fresnes concède à la Semaf qui accepte, l'étude de création puis la réalisation, sous condition suspensive, de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola (Z.A.C. Charcot-Zola).

La commune délègue, en application de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme, à la Semaf, qui accepte, le droit de préemption dont elle est titulaire dans la Z.A.C. Charcot-Zola lorsque cette dernière sera créée.

La présente délégation ne pourra jouer que sur le territoire dont l'aménagement est concédé à la Semaf.

La commune s'engage à demander le transfert à la Semaf du bénéfice de l'éventuel arrêté qui déclarera d'utilité publique l'acquisition des biens et droits immobiliers nécessaires à la réalisation ultérieure de la Z.A.C. Charcot-Zola.

Les conditions dans lesquelles les opérations devront être poursuivies par la Semaf et les droits et obligations respectifs de la commune et de la société sont définis ci-après.

### Préambule

Le plan d'occupation des sols de la commune de Fresnes, rendu public le 2 avril 1974 et approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 décembre 1975, modifié ultérieurement jusqu'à la date du 23 février 1995, a défini une zone d'urbanisation conformément aux orientations du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile-de-France à laquelle appartient la commune de Fresnes.

L'aménagement de la Z.A.C. Charcot-Zola est réalisé sous la direction et le contrôle de la commune de Fresnes.

Par une délibération n° 97-68 du 2 octobre 1997, le Conseil municipal a décidé d'engager une concertation préalable à la phase de création-réalisation conjointe de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola puis, par la délibération n° 98-3 du 29 janvier 1998, il a prolongé cette concertation préalable pendant toute la durée d'élaboration du projet.

Pour permettre de conduire à son terme l'élaboration du projet de création-réalisation conjointe de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola, la commune confie à la S.E.M.A.F. l'étude puis la réalisation, sous condition suspensive, de toute opération d'aménagement de l'îlot nord Charcot-Zola.

Il est donc décidé que la présente convention de concession se déroulera en deux phases :

- l'une concernant les études qui seront menées jusqu'à la fin de la nouvelle procédure ;

- l'autre relative à la réalisation qui débutera après que le Conseil municipal de la commune ait délibéré sur la création de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola et approuvé le dossier de réalisation.

La présente convention est destinée à fixer les droits et obligations respectifs de la commune et de la Semaf, notamment les conditions dans lesquelles la Semaf réalisera sa mission sous le contrôle de la commune, dans le cadre de cette convention de concession d'aménagement.

## **TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES**

### Article 1.1

#### Objet de l'opération

Les bases générales de l'opération d'aménagement de la Z.A.C. Charcot-Zola seront définies dans le dossier de réalisation avec ses annexes jointes lors d'une prochaine délibération du Conseil municipal de la commune de Fresnes.

La zone à aménager a une superficie d'environ 4,6 hectares. Cet aménagement prévoit l'ensemble des travaux d'infrastructure, de voirie, de réseaux d'assainissement, d'espaces libres et d'installations diverses nécessaires à la vie des usagers, ainsi que les éléments prévus ci-dessous :

- parking
- espaces verts
- marché couvert

- bassin de retenue
- mail planté

Ces équipements font partie de la présente convention de concession.

## Article 1.2

### Missions de la Semaf

Pour préparer et réaliser cet aménagement, la Semaf devra accomplir deux missions distinctes.

#### Article 1.2.1

##### Phase d'études

Durant celle-ci, la Semaf assistera la commune pour accomplir tous les actes et démarches nécessaires à la mise au point des dossiers de création et de réalisation de la Z.A.C. Charcot-Zola. A ce titre, elle prendra part à toutes les réunions de travail avec les organismes intervenants dans l'élaboration des dossiers, assurera le secrétariat des ces réunions, coordonnera les études et actions nécessaires, puis établira pour le compte de la commune l'ensemble des dossiers.

La phase d'études prendra fin pour la Semaf, après l'enquête publique et le bilan de la concertation, à l'occasion de la remise à la commune de tous les dossiers et documents nécessaires à l'élaboration de la procédure conjointe dite de "création-réalisation".

#### Article 1.2.2

##### Phase de réalisation

La mise en œuvre par la Semaf de cette phase est conditionnée à l'approbation préalable de la commune des dossiers et documents définis à l'article ci-dessus et nécessaires à l'élaboration de la procédure conjointe dite de "création-réalisation". Elle ne sera donc exécutoire qu'après celle-ci.

Cette phase comprend les missions suivantes, à savoir :

- acquérir, à l'amiable ou par voie d'expropriation, les terrains et immeubles bâtis compris dans le périmètre de la zone, ainsi que ceux situés en dehors de ce périmètre, et qui sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la convention ;
- mettre en état les sols et, le cas échéant, les libérer de leurs occupants en assurant le relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi ;
- indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans, industriels ou autre bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides financières dont ils peuvent bénéficier ;
- démolir les bâtiments ;
- réaliser les équipements d'infrastructure cités ci-dessus situés à l'intérieur de la zone ou nécessaires à son raccordement avec les réseaux extérieurs à l'exception de ceux visés à l'article 1-4 ci-après, et d'une façon générale tout aménagement nécessaire à l'intérieur du périmètre opérationnel.

Et d'une façon générale :

- vendre ou louer les terrains à bâtir et les immeubles à restaurer à des organismes agréés par la commune, aux clauses et conditions d'un cahier des charges de ces cessions fixant la nature du programme et des travaux à réaliser et

l'affectation desdits programmes et travaux, la Semaf étant chargée de la commercialisation des charges foncières ;

- élaborer et déposer en accord avec la commune, les dossiers d'autorisation de construire ;
- construire et éventuellement pour le compte de tiers gérer les bâtiments à usage d'habitation à vocation sociale et destinés au relogement des personnes visées au premier alinéa, ainsi que tout équipement à vocation économique sociale, administrative ou culturelle nécessaire à la réalisation de l'opération, et ce jusqu'à leurs remises
- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin des opérations.

### Article 1.3

#### Missions de la commune

La commune s'engage pour sa part durant la phase d'études décrite à l'article 1.2.1, à accomplir les actes nécessaires en vue de l'avancement et de l'instruction des dossiers et documents nécessaires à l'élaboration de la procédure conjointe dite de "création-réalisation" de la Z.A.C. Charcot-Zola, puis à les soumettre à l'avis du Conseil municipal. La commune s'engage par ailleurs à demander les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération (D.U.P., arrêté de cessibilité, arrêté de démolition...), et réaliser ou faire réaliser, conformément au programme et à l'échéancier de réalisation, des équipements publics nécessaires à l'opération et non compris dans la convention.

### Article 1.4

#### Opérations non prévues à la présente convention

Les travaux et tâches non prévues à la présente convention et qui ne relèvent pas de la mission de la Semaf, telle qu'elle est définie à l'article 1-2 ci-dessus, peuvent, en application de l'article R.321-20 du Code de l'urbanisme, être confiés par la commune à la Semaf dans le cadre de conventions spécialisées.

La Semaf doit obtenir l'autorisation de la commune chaque fois qu'aux termes d'accord avec les tiers, elle intervient pour des travaux ou des tâches non prévues par la convention mais en rapport avec l'opération.

A titre indicatif et selon le projet de programme des équipements publics inclus dans le dossier de la Z.A.C. Charcot-Zola, qui devra être pris directement en charge par la commune, il est prévu à ce jour, hors concession, les équipements suivants :

#### Equipements généraux

- Local Poste
- Maison de quartier
  - . salles communes
  - . bibliothèque annexe
  - . restaurant R.P.A.
- Abri-mail - Boxes gendarmerie

#### Equipements scolaires et parascolaires

- Salle d'évolution maternelle
- Centre de loisirs primaire et terrain d'évolution
- Sept classes maternelles
- Préaux
- Logement de fonction

### Social

- Crèche municipale
- P.M.I. départementale

### Sportif

- Gymnase annexe

Ils pourront être confiés à la Semaf dans le cadre d'un mandat particulier.

Pour ces opérations particulières visées au présent article le financement sera assuré par la commune et la rémunération correspondante de la Semaf est exclue du bilan financier de l'opération et fera l'objet d'une comptabilité distincte. Il en est de même pour les interventions prévues à l'alinéa 2 et financées par des tiers.

## Article 1.5

### Durée de la convention

La présente convention est faite pour une durée de 9 ans à compter de sa signature. Elle pourra être prorogée ou renouvelée d'un commun accord entre les parties, après délibération de la collectivité territoriale et du conseil d'administration de la Semaf.

## Article 1.6

### Résiliation - Déchéance

Dans le cas où la Semaf n'exécuterait pas l'une de ses obligations substantielles résultant de la présente convention et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, la commune 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 de la Semaf. Dans ce cas, la commune 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 sociétés d'économie mixte locales :

- les biens apportés gratuitement par la commune et non encore cédés par la Semaf à la commune feront retour à celle-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 2.2.6

De convention expresse entre les parties, il en ira de même en cas de résiliation de la convention pour quelque cause que ce soit sans préjudice dans ce cas des dommages et intérêts qui pourraient être dus de part et d'autre.

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

En cas de résiliation, de déchéance, de rachat ci-après prévu, la commune sera substituée de plein droit dans les droits et obligations de la Semaf à l'égard des tiers.

## Article 1.7

### Rachat

Pour un motif d'intérêt général et moyennant le respect d'un préavis de 12 mois, le concédant pourra notifier à la Semaf par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité de la convention. Dans ce cas, un bilan de clôture partielle sera établi, dont le résultat, en plus ou en moins, sera affecté conformément à l'article 3.6 de la présente convention.

Dans cette hypothèse :

- les biens apportés par la commune lui feront retour ;
- les terrains et immeubles bâtis, acquis par la société dans le cadre de la convention feront l'objet d'un droit de reprise par le concédant, moyennant un prix fixé dans les conditions visées à l'article 2.2.6 ;
- la commune devra en outre à la Semaf, une indemnité égale à 20 % de la rémunération dont celle-ci se trouve privée du fait du rachat de la convention.

## Article 1.8

### Contrôle

La commune aura le droit de faire, par ses agents, toutes vérifications qu'elle jugera utiles pour s'assurer que les clauses de la présente convention sont régulièrement observées et que ses intérêts sont sauvegardés. Il est précisé que les éventuelles observations et avis devront être formulés par écrit à la Semaf. La commune et ses représentants s'interdisent de donner sous quelque forme que ce soit des avis et instructions à des prestataires de la Semaf.

## Article 1.9

### Pénalités

Dans le cas où après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant 30 jours, la société n'aurait pas exécuté tout ou partie de l'une quelconque des obligations qui lui incombent en application de la présente convention, elle sera passible d'une pénalité d'un montant égal à 1/3000 du marché considéré par jour de retard.

## Article 1.10

### Cession de la convention

Tout changement de contractant doit recevoir l'accord préalable de la collectivité. Faute pour la Semaf de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, elle encourt le retrait de la convention par la commune. La commune se réserve alors le droit de continuer la mission de la Semaf aux risques et périls de cette dernière.

Elle a qualité à cet effet pour procéder à la vente des terrains déjà acquis par la Semaf.

## Article 1.11

### Propriété des documents

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente convention deviennent la propriété de la commune qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.



La Semaf s'engage à ne pas communiquer à des tiers les documents confidentiels qui pourraient lui être confiés par la commune au cours de sa mission.

#### Article 1.12

#### Règlement des litiges

Tout litige né de la présente convention entre la commune et la Semaf est de la compétence du tribunal administratif dans le ressort duquel se trouve le siège de la société, sauf recours devant le Conseil d'Etat.

### **TITRE 2 : REALISATION DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE**

#### Chapitre 2.1 : Droits et obligations de la S.E.M.

##### Article 2.1.1

##### Principe

La Semaf est investie pour l'exécution des travaux faisant l'objet de la présente convention de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics et entrant dans le cadre de la législation sur les concessions d'aménagement

##### Article 2.1.2

##### Etablissement d'un plan parcellaire

La Semaf établit un plan parcellaire des terrains et immeubles bâtis à l'intérieur du périmètre de la zone ainsi que ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation des travaux.

La Semaf pourra établir en cas de besoin au compte de l'opération tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.

##### Article 2.1.3

##### Choix et rémunération des hommes l'art techniciens et spécialistes

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

La Semaf pourra également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions temporaires et limitées :

- la rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics et des spécialistes désignés dans les conditions indiquées ci dessus sera librement fixée par les parties. Lorsque ces contrats portent sur des missions d'études de maîtrise d'oeuvre ou de travaux, ils seront passés selon les modalités définies à l'article 48-1 de la loi du 29 janvier 1993.

##### Article 2.1.4

##### Modalités d'acquisition et de libération des immeubles

Dès que la convention est exécutoire, la Semaf peut procéder soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation à l'acquisition des terrains et immeubles bâtis conformément à l'article 1.2 de la présente convention dans sa phase de réalisation décrite à l'article 1.2.2.

Toutefois, dans la phase s'étendant de la date des présentes à l'approbation du dossier de la Z.A.C. Charcot-Zola, la signature des promesses et compromis de vente est autorisée sous la réserve que ceux-ci soient soumis à l'avis préalable favorable de la commune, et que la signature de l'acte authentique soit conditionnée à l'approbation dudit dossier de Z.A.C.

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. Le concessionnaire informe la commune de ces acquisitions et des conditions auxquelles elles sont effectuées. Il tient à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions.

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

#### Article 2.1.5

##### Droit de préemption

Dès que la convention, dans sa phase de réalisation décrite à l'article 1.2.2, est exécutoire, la Semaf peut exercer le droit de préemption dans les conditions fixées par le livre II du Code de l'urbanisme.

Les terrains et immeubles acquis antérieurement par la commune en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à gré à la Semaf, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la commune.

#### Article 2.1.6

##### Relogement des occupants

La Semaf assure en liaison avec la commune et les administrations intéressées et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif des occupants des immeubles acquis et, au préalable, s'il y a lieu, 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'il sont susceptibles de recevoir, à la demande de la commune, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire.

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

La gestion des immeubles acquis incombe à la Semaf jusqu'à leur démolition.

#### Article 2.1.7

##### Présentation des projets d'exécution et réalisation des travaux d'infrastructure

Les équipements d'infrastructure prévus à l'article 1.2 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.

L'ensemble de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier défini en accord avec la commune. Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par la Semaf doivent être approuvés par la commune.

Ils seront réputés approuvés si la commune ne formule pas d'observations dans un délai de 30 jours à compter de leur réception en mairie.

#### Article 2.1.8

##### Modalités de passation des marchés

Pour l'exécution de ces travaux, la Semaf doit traiter dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts financiers de la commune conformément aux règlements en vigueur. Les marchés d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux seront passés conformément aux dispositions de l'article 48-1 de la loi du 29 janvier 1993.

#### Article 2.1.9

##### Exécution des travaux d'infrastructure

La réalisation des travaux d'infrastructure ne pourra être entreprise avant que la présente convention ne soit exécutoire dans sa phase de réalisation décrite à l'article 1.2.2.

La Semaf assure le suivi général des travaux et le contrôle de leurs parfaits achèvements dans les délais prévus.

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

La commune et les services de contrôle compétents sont autorisés à suivre les chantiers. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à la Semaf et non directement aux entrepreneurs et maîtres d'œuvre, et d'une façon générale à tout intervenant extérieur.

Lorsque les ouvrages sont terminés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participe la commune, ainsi que, le cas échéant, la personne publique à laquelle le ou 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 la Semaf doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

#### Article 2.1.10

##### Indemnités aux tiers

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

#### Article 2.1.11

##### Conditions de cession, de concession ou de location des immeubles

1. Les terrains et immeubles bâtis acquis par la Semaf font l'objet 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.

2. La Semaf adresse à la commune en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les conditions de paiement.
3. Pour tenir lieu de certificat d'urbanisme prévu à l'article L.111-5, le cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté doit :
  - a) indiquer le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée, louée ou concédée et fixer les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs pendant la durée de la réalisation de la zone,
  - b) être approuvée, lorsque la création de la zone relève de la compétence du Conseil municipal, par le maire de la commune de Fresnes.

Lorsque l'acquisition des terrains inclus dans la zone a été déclarée d'utilité publique, le cahier des charges doit comprendre les clauses type approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L.21-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il détermine alors les conditions dans lesquelles les cessions, locations ou concessions d'usage sont résolues en cas d'inexécution des charges.

#### Article 2.1.12

##### Entretien des ouvrages

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente convention, ceux-ci sont entretenus en bon état par les soins de la Semaf et les dépenses correspondantes prises en compte au bilan de l'opération.

#### Article 2.1.13

##### Remise des ouvrages

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans les voiries publiques est opéré par les autorités compétentes et selon les règles en vigueur.

La Semaf remettra aux collectivités publiques ou aux concessionnaires de services publics intéressés les voies et ouvrages réalisés après réception et levée de réserve, établis en vertu de la présente convention. Cette collectivité ou le service intéressé sera responsable des biens remis, en assurera la garde, le fonctionnement et l'entretien, sauf convention particulière avec la Semaf par laquelle il chargerait cette dernière d'en assurer le fonctionnement pour son compte ; cette gestion, faite pour le compte de la collectivité et moyennant une rémunération, devra faire l'objet d'une comptabilisation séparée, hors du bilan de l'opération.

A compter de la remise des ouvrages, la collectivité publique, les établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme ou les concessionnaires de services publics intéressés ont seuls qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants et 2270 du Code civil.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à la réception, la Semaf fournit à la commune, et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes, le dossier des ouvrages exécutés et les pièces justifiant les contrôles de conformité, ainsi que tous les documents nécessaires à leurs exploitations rationnelles.

Si le coût de réalisation desdits ouvrages et voiries n'entre pas dans le prix de revient des terrains aménagés, en application de la présente convention, et qu'ils ne sont pas destinés à être cédés aux utilisateurs, ils seront cédés à la commune pour un prix égal à leur coût de revient majoré des frais financiers et de fonctionnement de la Semaf.

La commune accepte d'affecter prioritairement le remboursement des avances qu'elle aurait éventuellement consenties à la Semaf au règlement des voiries et ouvrages visés ci-dessus.

#### Article 2.1.14

##### Assurances

La Semaf devra souscrire un contrat d'assurance garantissant l'ensemble de ses responsabilités professionnelles et un contrat dommages-ouvrages chaque fois qu'elle en aura obligation en application des articles L.241.1 et L.241.2 du Code des assurances.

Dans le cas où ces contrats sont facultatifs, et s'agissant d'ouvrages devant être remis à la commune, la Semaf devra interroger celle-ci afin de savoir si elle doit souscrire des assurances particulières.

### Chapitre 2.2 : Droits et obligations de la commune

#### Article 2.2.1

##### Terrains destinés à la réalisation d'équipements

La commune s'engage à se porter acquéreur, dans le délai d'un an au plus à compter de leur libération, des terrains acquis par la Semaf dans le cadre de la présente convention, et destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics.

#### Article 2.2.2

##### Equipements à la charge de la commune

La commune s'engage à réaliser ou faire réaliser les ouvrages et équipements publics à sa charge prévus à l'article 1.4 de la présente convention et selon l'échéancier fixé.

#### Article 2.2.3

##### Remise des ouvrages

La commune s'engage à recevoir les ouvrages et équipements réalisés par la Semaf dans le cadre de la présente convention au fur et à mesure de leur réalisation. La remise aura lieu dès la réception par la Semaf des travaux et après les levées de réserve

La commune assurera l'entretien desdits équipements et ouvrages à compter de l'acceptation de leurs remises.

#### Article 2.2.4

##### Versements des avances et participations

La commune s'engage à verser les éventuelles avances et participations pour les montants et dates fixées dans l'échéancier mis à jour annuellement à l'occasion des comptes rendus annuels d'activités.

En cas de retard d'un versement, les frais financiers correspondants seront soit supportés par la commune, soit introduits en dépenses au compte de l'opération.

#### Article 2.2.5

##### Modification du programme

La commune peut, de sa propre initiative ou à la demande de la Semaf, modifier le programme selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur et demander l'établissement d'un nouveau bilan financier prévisionnel correspondant.

### Article 2.2.6

#### Fin de la convention

A la fin de la convention, les terrains et immeubles bâtis, situés à l'intérieur des îlots ou de la zone concernée, qui n'auraient pu être revendus, seront cédés à la commune 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 des frais financiers et de fonctionnement de la Semaf correspondants.

Cette cession sera normalement assujettie à la T.V.A. au taux en vigueur. Dans le cas contraire, le prix de cession desdits biens sera majoré du montant du crédit de T.V.A. perdu par la Semaf ou que celle-ci devrait restituer.

### Article 2.2.7

#### Obligations financières

En outre la commune s'engage à contribuer au financement de l'opération, dans les conditions prévues au titre III.

## TITRE III : DISPOSITIONS FINANCIERES

### Article 3.1

#### Financement des opérations

Les charges supportées par la Semaf pour la réalisation de l'opération doivent être couvertes par le produit à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles, ainsi que par toute participation que pourrait obtenir la Semaf sur la base du bilan financier prévisionnel annexé à la présente convention et compte tenu des actualisations et révisions périodiques. La Semaf contracte tout emprunt nécessaire au financement des opérations.

La Semaf est autorisée à solliciter éventuellement à son profit, en vue de la réalisation de l'opération, les prêts spéciaux dont l'opération peut bénéficier.

La Semaf peut en outre recevoir des acomptes des bénéficiaires de cessions de terrains ou bâtiments.

La Semaf sollicite le versement des cessions, avances et participations que la commune s'est engagée à prendre en charge et qui sont prévues au bilan.

En tout état de cause, la commune s'engage à assurer l'intégralité du financement nécessaire à la réalisation de l'opération dans les limites des dispositions légales.

### Article 3.2

#### Garantie des emprunts

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan de la trésorerie, la commune s'engage, sur demande de la société et dans la limite des textes en vigueur, à apporter sa garantie au service des intérêts, au remboursement des avances reçues et des emprunts contractés par la Semaf pour la réalisation de l'opération.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes publiques ou, le cas échéant, à un actionnaire privé ou concessionnaire.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel que la Semaf n'est pas en mesure de faire face aux charges des emprunts garantis en application du présent article, la commune 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'avances de fonds recouvrables que la Semaf doit rembourser majorés des frais et intérêts au taux réel de la collectivité, sauf si le garant renonce à cette créance compte tenu de la situation financière de l'opération.

### Article 3.3

#### Comptabilité, bilan, budget et plan de trésorerie prévisionnels

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

- 1) En application de l'article 4.II de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983, la Semaf établit chaque année un compte rendu annuel d'activité comportant :
  - le bilan financier prévisionnel actualisé au 31 décembre de l'année précédente décrivant les activités objet de la convention, faisant apparaître d'une part l'état des réalisations en recettes ou en dépenses et d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ainsi que, éventuellement la charge résiduelle en résultant pour la commune ;
  - le plan de trésorerie actualisé de l'opération faisant apparaître l'échéancier des recettes et dépenses ;
  - une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparés aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
- 2) Ce compte rendu financier sera adressé à la commune par la Semaf avant le 30 avril de chaque année.

### Article 3.4

#### Coût de fonctionnement de la société

Pour couvrir les frais généraux engendrés par sa mission définie à l'article 1.2, la Semaf est autorisée à majorer le coût de revient prévisionnel T.T.C. (hors frais financiers) de l'opération de 7 % hors taxes au titre de la gestion. Le total de ces rémunérations sera versé de la façon suivante :

- 15 % de la rémunération totale prévisionnelle à la signature de la présente convention de concession,
- chaque année de 1998 jusqu'en 2005 forfaitairement 5 % de la rémunération totale prévisionnelle, soit 40 %,
- de 1998 jusqu'en 2005 40 % de la rémunération totale prévisionnelle fractionnée annuellement selon les sommes comptabilisées en stock durant l'exercice,
- le solde en 2006

selon le montant indiqué au bilan et à l'échéancier prévisionnels de l'opération annexés aux présentes.



Cette rémunération sera majorée d'un commun accord entre les parties dans le cas où la durée de l'opération serait supérieure à celle prévue à l'article 1.5 ou dans le cas d'une modification du programme.

Dans le cas où la commune n'approuverait pas les dossiers et documents nécessaires à l'élaboration de la procédure conjointe dite de "création-réalisation" de la Z.A.C. Charcot-Zola ou renoncerait à confier la réalisation de ce dossier à la Semaf, un dédit de 20 % de la rémunération totale serait dû à celle-ci.

### Article 3.5

#### Commercialisation

En vue d'assurer la vente des projets et les négociations avec les propriétaires, il est confié à la Semaf la commercialisation des programmes de logements et de commerces.

A ce titre, la Semaf, pour couvrir les frais occasionnés par cette mission, est autorisée à majorer le coût de cession T.T.C. des opérations de 4 % H.T. Cette rémunération sera versée de la façon suivante :

- forfaitairement de 1998 à 2006, 1 % du montant total des transactions prévisionnelles,
- 3 % du montant des transactions à la signature de chaque acte authentique.

La rémunération du prestataire sera égale à 50 % des sommes perçues par la Semaf au titre des honoraires prévus pour la commercialisation.

Cette mission de commercialisation sera acquise dès la signature de la présente convention de concession et sous la même réserve que celle exprimée à l'article 2.1.4 (alinéa 2).

### Article 3.6

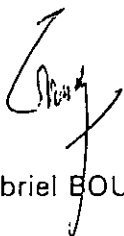
#### Règlement final des opérations

Après achèvement des opérations, le bilan de clôture est arrêté par la Semaf et approuvé par la commune. Ce bilan précise le montant définitif de la participation financière de la commune aux travaux d'aménagement réalisés.

Lorsque le bilan de clôture des opérations fait apparaître un excédent, l'affectation de celui-ci est décidé en accord avec la commune. En cas de déficit de l'opération, celui-ci est à la charge de la commune.

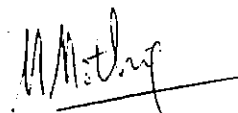
Pour la Semaf :  
LE PRESIDENT,

Gabriel BOURDIN

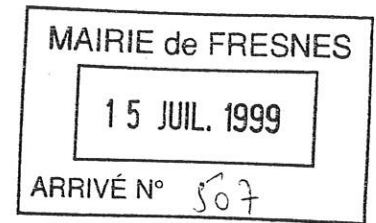
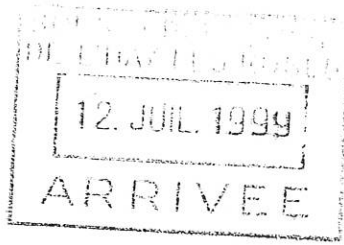


Pour la commune de Fresnes :  
L'ADJOINT AU MAIRE,

Michel METHAIS



Vu et annexé à la délibération  
du Conseil municipal  
n° 39.68 du 24 JUIN 1999



AVENANT N° 1  
A LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT  
DU 26 MARS 1998

**ENTRE :**

La commune de Fresnes représentée par Mr Michel METHAIS, et en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 24 juin 1999

*d'une part,*

**ET :**

La SEMAF (Société d'Economie Mixte de Fresnes) SA au capital de 1 500 000 F inscrite au registre du commerce à Créteil sous le numéro B 413 161 258 domiciliée à l'Hôtel de Ville et représentée par son président Mr Gabriel BOURDIN

*d'autre part,*

## PRÉAMBULE

La commune de Fresnes a confié la réalisation de l'aménagement de la ZAC Charcot Zola à sa Société d'Economie Mixte, la Semaf, et ce, par une convention de concession d'aménagement approuvée par le conseil municipal le 26 mars 1998.

Depuis cette date, les études préliminaires nécessaires ont été réalisées dans le cadre de cette convention et l'opération envisagée est rentrée dans sa phase opérationnelle. Les dites études ont permis à la Semaf d'élaborer dans un premier temps un dossier de Création - Réalisation de ZAC qui a été approuvé par le conseil municipal le 15 avril 1999 et dans un deuxième temps en fonction d'un échéancier plus précis des phases opérationnelles et la remise à jour des montants des dépenses et des recettes, un bilan financier actualisé. A cette occasion, il a paru utile pour des raisons techniques et financières, d'intégrer dans la concession la construction de trois équipements de superstructure qui devait être initialement réalisée par la Semaf sous la forme d'un mandat confié par la commune. Il s'agit de :

- la crèche municipale
- les annexes du Gymnase Charcot
- le local de la poste annexe

Ceux-ci étaient inclus dans le programme des équipements publics approuvé par la commune de Fresnes lors d'une délibération spécifique du conseil municipal en date du 15 avril 1999.

Le coût prévisionnel de ces équipements a été intégré dans le bilan actualisé prévisionnel présenté à la commune de Fresnes à l'occasion du Compte Rendu Annuel d'Activité du 1er exercice qui vous a été communiqué.

Par ailleurs, afin de préciser les conditions de rémunération de la Semaf en fonction de l'évolution de la jurisprudence, il a paru nécessaire de modifier les termes de la convention concernant celle-ci.

En conséquence et afin de mettre en oeuvre les points exposés ci-dessus, il a été rendu nécessaire de procéder à la modification de plusieurs articles de la convention de concession. Ceci est l'objet du présent avenant :

**Il a donc été, d'un commun accord entre les parties, convenu ce qui suit :**

Sont modifiés les articles suivants de la convention de concession approuvé le 26 mars 1998 par le conseil municipal de Fresnes :

### **Article 1-1 : Objet de l'opération**

Il est rajouté à la liste des éléments prévus, après "le mail planté", les équipements suivants :

- la crèche municipale
- les annexes du Gymnase Charcot
- le local de la poste annexe.

**Article 1-4 : Opération non prévues à la présente convention**

Par voie de conséquence, sont supprimé de la liste des équipements non prévus dans le cadre de la concession les programmes suivants :

- généraux
  - > local poste
- social
  - > crèche municipale
- sportif
  - > annexes Gymnase

**Article 3 -4 : Coût de fonctionnement de la Société**

Le texte de cet article est supprimé et remplacé par le texte suivant :

Le taux de rémunération de la Semaf, pour couvrir ses frais de fonctionnement, est fixé à 7 % HT afin d'assurer les missions définies à l'article 1-2 de la convention de concession. En conséquence, la Semaf est autorisée à majorer de ce pourcentage le prix de revient TTC de l'opération (hors frais financiers).

Cette rémunération sera calculée et versée de la façon suivante :

- à la signature de la convention de concession, une valeur de 15 % de la rémunération totale telle qu'elle apparaît en valeur TTC sur le bilan prévisionnel inclus dans les annexes financières du dossier de ZAC tel qu'il a été approuvé par une délibération du conseil municipal en date du 15 avril 1999 conformément au bilan établi à l'occasion de l'approbation de la convention de concession par la commune le 26 mars 1998.
- 40 % des 7 % cités ci-dessus répartis forfaitairement, soit, chaque année de 1998 jusqu'à 2005, 5 % de la rémunération totale prévisionnelle sur la période considérée et selon les mêmes méthodes de calcul que précédemment mais en fonction du bilan prévisionnel actualisé présenté à la commune de Fresnes à l'occasion du Compte Rendu Annuel d'Activité concernant l'exercice précédent conformément à la législation sur les SEM (Article L 15-23-3 du CGCT modifiée relative aux SEM selon la Loi n° 83 597 du 7 juillet 1983 alinéa 2-1-1).
- de 1998 jusqu'à 2005, 40 % des 7 % cités ci-dessus, soit 2,80 % des dépenses comptabilisées en stock durant chacun des exercices considérés.
- le solde en 2006.

Il est précisé que les sommes déjà versées à l'occasion de la signature de la convention, d'un avenant ou en fonction des règlements annuels cités ci-dessus resteront acquises à la Semaf et seront non remboursables même en cas de modification du programme, de cessation d'activité de la Semaf, ou de résiliation de la présente convention de concession.

Au cas où le programme prévu à l'article 1-1 de la convention de concession serait modifié par l'intégration de nouveaux équipements non prévus à

l'origine, il sera appliqué, dès la signature de l'avenant correspondant une rémunération de 15 % selon les méthodes citées ci-dessus et sur la base du budget prévisionnel de ces équipements définis dans le premier CRAC les prenant en compte et présenté à la commune de Fresnes.

La rémunération de la Semaf pourra être majorée d'un commun accord entres les parties dans le cas où la durée de l'opération serait supérieure à celle prévue à l'article 1-5 .

Dans le cas où la commune résilierait, pour des raisons qui lui sont propres, la présente convention de concession, il restera dû à la Semaf une somme égale à 20 % de la rémunération totale restant due jusqu'à la fin prévisionnelle de l'opération tel qu'elle apparaîtra sur le dernier bilan présenté à la commune à l'occasion du dernier Compte Rendu Annuel d'Activité.

Il est expressément spécifié que la rémunération de la Semaf a pour objectif de couvrir ses frais de fonctionnement en qualité de Maître de l'ouvrage à l'exclusion de toutes autres missions (Maîtrise d'oeuvre, Conduite d'opération, Coordination technique, etc...)

### Article 3 -5 : Commercialisation

Le paragraphe suivant de cet article :

"- forfaitairement de 1998 à 2006, 1 % du montant total des transactions prévisionnelles"

est supprimé et remplacé par le texte suivant :

"- forfaitairement et chaque année de 1998 à 2006, 1/9 de 1 % du montant total des transactions prévisionnelles en fonction du bilan prévisionnel actualisé présenté à la commune de Fresnes à l'occasion du Compte Rendu Annuel d'Activité concernant l'exercice précédent conformément à la législation sur les SEM (Article L 15-23-3 du CGCT modifiée relative aux SEM selon la Loi n° 83 597 du 7 juillet 1983 alinéa 2-1-1)."

Il est également ajouté le texte suivant à la fin de l'article :

"Il est précisé que les sommes déjà versées à l'occasion de la signature de la convention, d'un avenant ou en fonction des règlements annuels cités ci-dessus resteront acquises à la Semaf et seront non remboursables même en cas de modification du programme, de cessation d'activité de la Semaf, ou de résiliation de la présente convention de concession."

Fait à Fresnes, le 24 Juin 1999

Pour la SEMAF

LE PRESIDENT,



Gabriel BOURDIN

Pour la Ville de Fresnes

L'ADJOINT AU MAIRE,



Michel METHAIS

- VILLE DE FRESNES -

Vu et annexé à la délibération  
du Conseil municipal  
n° 2000-127 du 21 DEC. 2000

AVENANT N° 2 A LA CONVENTION DE  
CONCESSION D'AMENAGEMENT DU 26 MARS 1998

Entre :

La commune de Fresnes, représentée par Monsieur Michel Méthais, en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 24 juin 1999 ;

d'une part,

Et,

La S.E.M.A.F. (société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes), S.A. au capital de 1 500 000 francs, inscrite au registre du commerce à Créteil sous le numéro B 413 161 258 domiciliée à l'hôtel de ville et représentée par son président, Monsieur Gabriel Bourdin ;

d'autre part,

Il a été exposé ce qui suit :

Le Conseil municipal de Fresnes par une délibération en date du 26 mars 1998 avait confié à la SEMAF la concession d'aménagement de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola. Un avenant n° 1 précisant les modalités d'application a été par ailleurs approuvé par le Conseil municipal dans sa séance du 24 juin 1999.

Cette convention de concession prévoyait une rémunération de la SEMAF à hauteur de 7 % du prix de revient toutes taxes comprises du programme. Depuis cette date, l'évolution de la législation, en particulier la modification du plan comptable des sociétés d'économie mixte (avis du Conseil national de la comptabilité du 18 mars 1999) conforme à l'article 1523-2 du Code général des collectivités locales entériné par un arrêté ministériel en date du 23 juin 1999 avec prise d'effet au 1er janvier 2000, a rendu nécessaire une modification des termes de cette convention.

Ces éléments ont amené la SEMAF d'une part à différencier dans son coût de gestion le montant des études préalables tel qu'il apparaît dans les comptes rendus annuels d'activité pour les années 1998 et 1999 approuvés par le Conseil municipal en date des 24 juin 1999 et 21 décembre 2000 pour un montant de 846 000 francs, valeur hors taxes, et d'autre part à faire la différence dans le coût de gestion entre la partie propre à la gestion générale de la société et la partie affectée à la direction du programme de la Z.A.C. Charcot-Zola, objet de la concession de la SEMAF. Cette dernière part a été estimée à 2,5 % du prix de revient du programme.

En conséquence, il vous est demandé de prendre en compte le montant des études préalables (dossier de création-réalisation de Z.A.C. et annexes) à affecter au programme Charcot-Zola par la SEMAF et la réduction du coût de la rémunération de cette dernière à 4,5 % du prix de revient du programme dans la mesure où la différence de 2,5 % par rapport au 7 % initial est prise en charge directement par le programme.

Par conséquent et afin de mettre en œuvre les points exposés ci-dessus, il a été rendu nécessaire de procéder à la modification de plusieurs articles de la convention de concession.

Ceci exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

Il est rajouté les articles suivants à la convention de concession approuvé le 26 mars 1998 par le Conseil municipal de Fresnes :

#### **Article 1er.- Etudes préalables**

En vue de rétribuer la SEMAF pour le temps passé et la mise en forme du dossier de création-réalisation de Z.A.C. et de ses annexes, il est convenu que la somme de 846 000 francs prévue au bilan prévisionnel aux comptes rendus annuels d'activité pour les années 1998 et 1999, approuvés par la commune par délibération du Conseil municipal des 24 juin 1999 et 21 décembre 2000, sera affectée à la charge du programme de la Z.A.C. Charcot-Zola.

Le coût de ces études, par nature, s'inscrit au compte de charge du programme concédé et est assimilé à un mandat de la collectivité, celles-ci ayant été élaborées sous l'autorité et la responsabilité de la commune de Fresnes conformément au Code de l'urbanisme.

#### **Article 2.- Rémunérations SEMAF**

Afin de tenir compte des nouvelles normes comptables et de l'affectation directe au programme Charcot-Zola du poste de directeur de programme, le taux de rémunération de la SEMAF prévue à l'article 3-4 de la convention de concession est ramené de 7 % à 4,5 % du prix de revient toutes taxes comprises et selon les mêmes méthodes de calcul. En contrepartie, les dépenses afférentes au poste du directeur de programme seront affectées directement au programme de la Z.A.C. Charcot-Zola.

#### **Article 3.- Prise d'effet**

Les opérations citées ci-dessus seront comptabilisées sur l'exercice 2000 à l'occasion du changement de méthode comptable préconisé par le Conseil national de la comptabilité par son avis du 18 mars 1999 donnant prise d'effet au 1er janvier 2000.

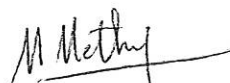
Fait à Fresnes, le 26 FEV. 2001

Pour la société d'économie mixte  
d'aménagement de Fresnes :  
LE PRESIDENT,



Gabriel BOURDIN

Pour la commune de Fresnes :  
L'ADJOINT AU MAIRE,



Michel METHAIS



- VILLE DE FRESNES -

**AVENANT N° 3 A LA CONVENTION DE CONCESSION D'AMENAGEMENT  
DU 26 MARS 1998**

Entre les soussignés :

La commune de Fresnes, représentée par Monsieur Jean-Jacques Bridey, maire, agissant en vertu d'une délibération de Conseil municipal en date 16 décembre 2004 ;

d'une part,

Et,

La société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes (S.E.M.A.F.), S.A. au capital de 228 774 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro B 413 161 258, domiciliée à l'hôtel de ville et représentée par Madame Marie Chavanon-Aublanc ;

d'autre part,

### **Préambule**

La commune de Fresnes a confié la réalisation de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola à sa société d'économie mixte, la S.E.M.A.F. et ce, par une convention de concession d'aménagement approuvée par le Conseil municipal le 26 mars 1998.

Cette convention a fait l'objet de deux avenant approuvés par le Conseil municipal au cours de ses séances des 24 juin 1999 et 26 février 2001.

Depuis cette date, la commune de Fresnes, désireuse de limiter sa participation financière à l'équilibre final de l'opération souhaite modifier le programme des équipements prévus dans la convention de concession. Ceci est l'objet du présent avenant.

Il a donc été, d'un commun accord entre les parties, convenu ce qui suit :

### **Article 1er.- Objet de l'opération**

Les équipements suivants sont à la charge de la convention de concession :

- le parking public ;
- le bassin de rétention ;
- l'ensemble des travaux de création et restructuration des voiries et réseaux divers, hormis le revêtement final de la place du marché et équipements inhérents et du mail piétonnier entre l'avenue de la Paix et la place du marché ;
- les murs de la crèche municipale ;
- les vestiaires du gymnase.

## Article 2. - Opérations non prévues à la présente convention

Par voie de conséquence, sont ajoutés à la liste des équipements non prévus dans la convention de concession, les programmes suivants :

- le revêtement final de la place du marché ;
- le revêtement final du mail piétonnier ;
- le square public ;
- l'aménagement intérieur de la crèche municipale.

## Article 3.- Coût de fonctionnement de la société

Il est précisé que les sommes déjà versées à la S.E.M.A.F. en fonction des règlements annuels resteront acquises à la société.

Les autres termes de la convention de concession restent inchangés.

Fait à Fresnes, le 1<sup>er</sup> MARS 2005

Pour la S.E.M.A.F. :  
La Présidente,



Marie CHAVANON-AUBLANC

Pour la commune de Fresnes :  
Le Maire,



Jean-Jacques BRIDEY



**SEMAF**  
Hôtel de Ville  
1, place Pierre et Marie Curie  
94260 FRESNES  
Tél. 01 49 84 96 30

- VILLE DE FRESNES -

**AVENANT N° 4 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT RELATIVE  
A LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ CHARCOT-ZOLA DU 26 MARS 1998**

Entre :

La commune de Fresnes représentée aux présentes par Monsieur Jean-Jacques Bridey, agissant pour le compte de ladite commune en qualité de maire, en vertu d'une autorisation que lui a donnée le Conseil municipal par délibération en date du 29 mars 2007 ;

Ci-après dénommée « la Commune », « la Ville » ou « le concédant »

d'une part,

Et :

La société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes, représentée par Madame Marie Chavanon-Aublanc, en qualité de présidente du conseil d'administration, nommée à ces fonctions aux termes d'une décision du conseil d'administration en date du 27 février 2004 ;

Ci-après dénommée « la Société » ou la « SEM » ou « l'aménageur » ou « le concessionnaire ».

d'autre part,

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit :

**1/** La commune de Fresnes a fait le projet, à la fin des années 1990, d'initier une opération d'aménagement sur les quartiers Nord de la Ville destinée à permettre, dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC), d'augmenter l'offre de logements et de favoriser l'activité tertiaire et commerciale.

Dans cette perspective, elle a conclu avec la SEMAF, le 26 mars 1998, une concession d'aménagement dite de la « ZAC Charcot-Zola », d'une durée initiale de 9 ans.

**2/** Le dossier de création-réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du conseil municipal du 15 avril 1999.

Il faisait état d'un programme global de construction de 25.214 m<sup>2</sup> de SHON, ainsi répartis :

- 19.000 m<sup>2</sup> affectés aux logements,
- 1.900 m<sup>2</sup> affectés aux commerces,
- 4.314 m<sup>2</sup> affectés aux équipements publics de superstructure.

**3/** Le traité de concession conclu par la commune de Fresnes et la SEMAF le 26 mars 1998 a été modifié par avenant le 24 juin 1999.

Cet avenant n° 1 avait pour objet de préciser les modalités de rémunération de la SEMAF et de mettre à sa charge la réalisation de trois équipements publics de superstructure prévus au programme des équipements publics de la ZAC : la crèche municipale, les annexes du gymnase Charcot ainsi qu'un bureau de poste annexe.

Le traité a, par la suite, fait l'objet d'un avenant n° 2 conclu le 26 février 2001 destiné à forfaitiser le montant des études réalisées par la SEMAF et à ramener de 7 % à 4,5 % la rémunération de cette dernière liée aux opérations de commercialisation.

**4/** Les études complémentaires réalisées par la SEMAF dans le cadre du traité de concession ont fait apparaître la nécessité, au cours de l'année 2003, de modifier le projet initial afin de lui donner un aspect urbain plus marqué.

A l'issue d'une procédure de concertation préalable, le conseil municipal de Fresnes, par délibération du 10 juin 2004, a ainsi approuvé une modification du dossier de création-réalisation de la ZAC Charcot-Zola ainsi que des dispositions d'urbanisme qui lui étaient applicables.

Cette modification concernait notamment :

- le périmètre de la ZAC, porté de 4,68 à 4,73 hectares,
- le programme global des constructions, porté de 25.214 à 36.200 m<sup>2</sup> de SHON,
- le programme les équipements publics.

**5/** Le 16 mars 2005, le traité de concession a fait l'objet d'un avenant n° 3 destiné à limiter la participation de la Commune au coût de l'opération.

C'est dans ce contexte que cette dernière a repris la maîtrise d'ouvrage d'un certain nombre d'équipements publics initialement transférée à la SEMAF.

**6/** Le traité de concession conclu avec la SEMAF arrive aujourd'hui à expiration sans que le programme des constructions et des équipements publics de la ZAC ait été intégralement mis en œuvre.

Les parties au contrat souhaitent donc en proroger la durée par le présent avenant.

Le présent avenant a été approuvé par délibération du Conseil municipal de la ville de Fresnes en date du 29 mars 2007 et par délibération du Conseil d'administration de la SEMAF en date du [...].

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

### **Article 1er.- Objet de l'avenant**

Le présent avenant a pour objet de proroger de 6 ans la durée de la concession d'aménagement conclue entre la Ville de Fresnes et la SEMAF le 26 mars 1998 et modifiée par avenants du 24 juin 1999, du 26 février 2001 et du 16 mars 2005.

### **Article 2.- Modification de l'article 1.5 : durée de la concession**

L'article 1.5 de la convention de concession est ainsi modifié :

*« La présente convention est faite pour une durée de 15 ans à compter de sa signature. Elle pourra être prorogée ou renouvelée d'un commun accord entre les parties, après délibération de la Collectivité territoriale et délibération du Conseil d'administration de la SEMAF. »*

### **Article 3.-**

Les autres dispositions de la convention d'aménagement telle que modifiée par ses trois premiers avenants, demeurent inchangées.

Fait à Fresnes,

Le

En deux exemplaires

Pour la ville de Fresnes :  
Le Maire,

Pour la Semaf :  
La Présidente,

Jean-Jacques BRIDEY

Marie CHAVANON-AUBLANC

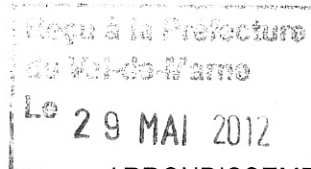
Vu et rattaché à la délibération

du Conseil municipal

n° 2012-40 du 21 MAI 2012

DEPARTEMENT DU

VAL-DE-MARNE



ARRONDISSEMENT DE

L'HAY-LES-ROSES

- VILLE DE FRESNES -

**AVENANT N° 5 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT RELATIVE  
A LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ CHARCOT-ZOLA DU 26 MARS 1998**

Entre les soussignés :

La commune de Fresnes, représentée par son maire en exercice Monsieur Jean-Jacques Bridey, agissant au nom et pour le compte de ladite commune en vertu d'une autorisation qui lui a donné le Conseil municipal par délibération n° 2012-40 du 21 mai 2012 ;

Dénommée ci-après « la Commune », « la Ville » ou « le concédant »

D'une part,

Et

La Société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes, représentée par Monsieur Branko Borikic, directeur général délégué en exercice, domicilié au siège social sis 1, Place Pierre et Marie Curie, 94260 FRESNES ;

Dénommée ci-après « la Société » ou la SEMAF » ou « l'aménageur » ou « le concessionnaire »

D'autre part,

**Il a été au préalable exposé ce qui suit :**

Par délibération n° 1998-26 du 26 mars 1998, le Conseil municipal a approuvé la convention de concession à conclure avec la société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes (Semaf) pour la réalisation de la zone d'aménagement concerté Charcot-Zola.

D'une durée initiale de neuf ans, cette convention arrivait à échéance le 9 avril 2007 sans que le programme de l'opération ait été intégralement mis en œuvre.

Pour ce motif, un avenant n° 4 a été signé le 6 avril 2007 afin de proroger la durée de la concession d'aménagement pour une durée de six ans soit jusqu'au 25 mars 2013.

A ce jour, il convient de constater que l'opération n'est pas entièrement finalisée. Ce retard d'exécution est principalement lié au délai de libération du foncier qui était occupé à titre provisoire par la ligne de bus 187.

Afin de permettre d'achever l'aménagement de la zone d'aménagement concerté, il est proposé au Conseil municipal, conformément à l'article 1.5 du traité de concession, de prolonger la durée du contrat pour fixer son terme au 31 décembre 2016.

Cette prolongation, qui ne s'accompagne d'aucune modification du programme de l'opération ni des missions de l'aménageur, n'a pas d'incidence sur l'économie globale du projet.

**Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

### **Article 1er.- Objet de l'avenant**

Le présent avenant a pour objectif de proroger jusqu'au 31 décembre 2016 la durée de la concession d'aménagement conclue entre la Ville de Fresnes et la SEMAF le 26 mars 1998 et modifiée par avenants du 24 juin 1999, du 26 février 2001, du 16 mars 2005 et du 6 avril 2007.

### **Article 2.- Modification de l'article 1.5 : durée de la concession**

L'article 1.5 de la convention de la concession est ainsi modifié :

« La présente convention est faite pour une durée allant jusqu'au 31 décembre 2016. Elle pourra être prorogée ou renouvelée d'un commun accord entre les parties, sans délibération de la Collectivité territoriale et délibération du Conseil d'administration de la SEMAF ».

### **Article 3. –**

Les autres dispositions de la convention telles que modifiées par ses quatre premiers avenants demeurent inchangées.

Fait à Fresnes, le 24 mai 2012

Pour la Ville,  
Le Maire,



Jean-Jacques BRIDEY

Pour la SEMAF,  
Le directeur général délégué,

**SEMAF**  
Hôtel de Ville  
1, place Pierre et Marie Curie  
94260 FRESNES  
Tél. 01 49 84 96 30

Branko BORIKIC



**- VILLE DE FRESNES -**

**AVENANT N°6 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT RELATIVE  
A LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE CHARCOT-ZOLA DU 26 MARS 1998**

Entre :

La commune de Fresnes représentée aux présentes par Monsieur Jean-Jacques Bridey, agissant pour le compte de la dite commune en qualité de Député-maire, en vertu d'une autorisation que lui a donnée le conseil municipal par délibération en date du 30 juin 2016

Ci-après dénommée « la Commune », la « Ville » ou le concédant.

D'une part,

Et :

La société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes, représenté par Branko Borikic, en qualité de Directeur Général Délégué.

Ci-après dénommée « la Société ou la « SEM » ou « l'aménageur » ou « le concessionnaire »

D'autre part,

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit :

1/ La commune de Fresnes a fait le projet, à la fin des années 1990, d'initier une opération d'aménagement sur les quartiers Nord de la ville destinée à permettre, dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté (Z.A.C), d'augmenter l'offre de logements et de favoriser l'activité tertiaire et commerciale.

Dans cette perspective, elle a conclu avec la SEMAF, le 26 mars 1998, une concession d'aménagement dite de la « Z.A.C Charcot-Zola », d'une durée initiale de neuf ans.

2/ Le dossier de création-réalisation de la Z.A.C a été approuvé par délibération du conseil municipal du 15 avril 1999.

Il faisait état d'un programme global de construction de 25 214 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

- 19 000 m<sup>2</sup> affectés aux logements,
- 1 900 m<sup>2</sup> affectés aux commerces,
- 4 314 m<sup>2</sup> affectés aux équipements publics de superstructure.

3/ Le traité de concession conclu entre la commune de Fresnes et la SEMAF, le 26 mars 1998, a été modifié par avenant le 24 juin 1999.

## Article 2 : Modification de l'article 1.5 durée de la concession

L'article 1.5 de la convention de concession est ainsi modifié :

*« La présente convention est faite pour une durée de 20 ans à compter de sa signature, soit jusqu'au 26 mars 2018. Elle pourra être prorogée ou renouvelée d'un commun accord entre les parties, après délibération de la collectivité territoriale et délibération du conseil d'administration de la SEMAF. »*

## Article 3 : Dispositions diverses

Les autres dispositions de la convention d'aménagement demeurent inchangées.

Fait à Fresnes, le **11** **JUL** **2016**

Pour la ville de Fresnes  
Le Député-Maire,



Jean Jacques BRIDEY

Pour la SEMAF  
Le Directeur Général Délégué

Branko BORIKIC

SEMAF  
Hôtel de Ville  
1, place Pierre et Marie Curie  
94260 FRESNES  
Tél. 01 49 84 96 30

**AVENANT N°7 À LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE  
À LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE CHARCOT-ZOLA DU 26 MARS 1998**

ENTRE :

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre représentée aux présentes par Monsieur Michel LEPRÊTRE, agissant pour le compte de ledit établissement en qualité de Président, en vertu d'une autorisation que lui a donnée le conseil territorial par délibération en date du 20 mars 2018 ;

Ci-après dénommée le concédant ;

D'une part,

Et :

La société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes, représenté par Madame Marie CHAVANON, en qualité de Présidente.

Ci-après dénommée « la Société ou la « SEM » ou « l'aménageur » ou « le concessionnaire »

D'autre part,

**Il a tout d'abord été exposé ce qui suit :**

1/ La commune de Fresnes a fait le projet, à la fin des années 1990, d'initier une opération d'aménagement sur les quartiers Nord de la ville destinée à permettre, dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté (Z.A.C), d'augmenter l'offre de logements et de favoriser l'activité tertiaire et commerciale.

Dans cette perspective, elle a conclu avec la SEMAF, le 26 mars 1998, une concession d'aménagement dite de la « Z.A.C Charcot-Zola », d'une durée initiale de neuf ans.

2/ Le dossier de création-réalisation de la Z.A.C a été approuvé par délibération du conseil municipal du 15 avril 1999.

Il faisait état d'un programme global de construction de 25 214 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

- 19 000 m<sup>2</sup> affectés aux logements,
- 1 900 m<sup>2</sup> affectés aux commerces,
- 4 314 m<sup>2</sup> affectés aux équipements publics de superstructure.

3/ Le traité de concession conclu entre la commune de Fresnes et la SEMAF, le 26 mars 1998, a été modifié par avenant le 24 juin 1999.

Cet avenant n°1 avait pour objet de préciser les modalités de rémunération de la SEMAF et de mettre à sa charge la réalisation de trois équipements publics de superstructure prévus au programme des équipements publics de la Z.A.C : la crèche municipale, les annexes du gymnase Charcot ainsi qu'un bureau de poste annexe.

Le traité a, par la suite, fait l'objet d'un avenant n°2 conclu le 26 février 2001 destiné à forfaitiser le montant des études réalisées par la SEMAF et à ramener de 7% à 4,5% la rémunération de cette dernière liée aux opérations de commercialisation.

4/ Les études complémentaires réalisées par la SEMAF dans le cadre du traité de concession ont fait apparaître au cours de l'année 2003, la nécessité de modifier le projet initial, afin de lui donner un aspect urbain plus marqué.

A l'issue d'une période de concertation préalable, le conseil municipal de Fresnes, par délibération du 10 juin 2004, a ainsi approuvé une modification du dossier de création- réalisation de la Z.A.C Charcot-Zola, ainsi que des dispositions d'urbanisme qui lui étaient applicables.

Cette modification concernait notamment :

- le périmètre de la ZAC, porté de 4,68 à 4,73 hectares,
- le programme global des constructions, porté de 25 214 à 36 200 m<sup>2</sup> de Surface hors œuvre nette,
- le programme des équipements publics.

5/ Le 16 mars 2005, le traité de concession a fait l'objet d'un avenant n°3 modifiant la liste des équipements à la charge de l'aménageur, et, notamment transférant à la Commune la charge de réaliser le revêtement final de la place dite « du marché ».

C'est dans ce contexte que cette dernière a repris la maîtrise d'ouvrage d'un certain nombre d'équipements initialement transférés à la SEMAF.

6/ Le 29 mars 2007, le traité de concession a fait l'objet d'un avenant n°4 destiné à modifier la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 26 mars 2013.

7/ Le 21 mai 2012, le traité de concession a fait l'objet d'un avenant n°5 destiné à modifier la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2016.

8/ Le 11 juillet 2016, le traité de concession a fait l'objet d'un avenant n°6 destiné à modifier la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 26 mars 2018.

9/ Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, une partie de la compétence aménagement, incluant les Z.A.C, a été transféré l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, qui s'est alors substitué à la Ville en tant que concédant.

10/ Le traité de concession conclu avec la SEMAF arrive ainsi à expiration, sans que le programme des constructions et équipements publics de la Z.A.C ait été intégralement mis en œuvre.

Ce retard est principalement lié au retard pris sur la maîtrise foncière concernant la maîtrise foncière du marché Nord actuel.

Les parties au contrat souhaitent donc en proroger la durée par le présent avenant.

En outre, concernant la réalisation du revêtement final de la place dite « du marché », cela s'avère opérationnellement difficilement dissociable de l'infrastructure. Ainsi, il a été décidé entre les parties de le réintégrer dans les équipements publics à la charge de l'aménageur.

**Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :**

## Article 1<sup>er</sup> : Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet de proroger de 3 ans la durée de concession d'aménagement conclue entre la ville de Fresnes et la SEMAF le 26 mars 1998 et modifiée par avenants des 24 juin 1999, 26 février 2001, 16 mars 2005, 6 avril 2007, 21 mai 2012 et 11 juillet 2016, relevant désormais de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, et d'ajuster le programme des équipements publics.

## Article 2 : Modification de l'article 1 « Objet de la convention »

Les équipements suivants sont à la charge de la convention de concession :

- le parking public,
- le bassin de rétention ;
- l'ensemble des travaux de création et de restructuration des voiries et réseaux divers, y compris le revêtement final de la place dite « du marché » et les équipements inhérents ;
- les murs de la crèche ;
- les vestiaires du gymnase.

## Article 3 : Modification de l'article 2 « Opérations non prévues à la présente convention »

Par voie de conséquence, est retiré à la liste des équipements non prévus à la convention le revêtement final de la place dite « du marché ».

## Article 4 : Participation du Concédant

La participation du concédant est ainsi augmentée d'un montant de 800 000 euros. Un acompte de 50% de la somme sera versé à l'aménageur courant 2019, sur notification de sa demande. Les 50% restant dus seront versés courant 2020, après approbation du compte-rendu annuel d'activité par le Conseil territorial qui fera état de la réalisation définitive de l'équipement.

## Article 5 : Modification de l'article 1.5 durée de la concession

L'article 1.5 de la convention de concession est ainsi modifié :

*« La présente convention est faite pour une durée de 23 ans à compter de sa signature, soit jusqu'au 31 décembre 2021. Elle pourra être prorogée ou renouvelée d'un commun accord entre les parties, après délibération de la collectivité territoriale et délibération du conseil d'administration de la SEMAF. »*

## Article 6 : Dispositions diverses

Les autres dispositions de la convention d'aménagement, notamment celles de l'article 3.6 « règlement final des opérations », demeurent inchangées.

Fait à Choisy-le-Roi  
le 20/03/18

Pour L'Etablissement public territorial  
Grand-Orly Seine Bièvre  
Le Président,



Michel LEPRÊTRE

Pour la SEMAF  
La Présidente

Marie CHAVANON



**AVENANT N°8 A LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE  
À LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE CHARCOT-ZOLA**

ENTRE :

L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre représenté aux présentes par Monsieur Michel LEPRÊTRE, agissant pour le compte dudit établissement en qualité de Président, en vertu d'une autorisation que lui a donnée le conseil territorial par délibération en date du 26 mars 2019 ;

Ci-après dénommé le concédant ;

Et :

La Société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes, représentée par Branko Borikic, en qualité de Directeur Général Délégué.

Ci-après dénommée « la Société ou la « SEM » ou « l'aménageur » ou « le concessionnaire »

**Il a tout d'abord été exposé ce qui suit :**

1/ La commune de Fresnes a fait le projet, à la fin des années 1990, d'initier une opération d'aménagement sur les quartiers Nord de la ville destinée à permettre, dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté (Z.A.C), d'augmenter l'offre de logements et de favoriser l'activité tertiaire et commerciale.

Dans cette perspective, elle a conclu avec la SEMAF, le 26 mars 1998, une concession d'aménagement dite de la « Z.A.C Charcot-Zola », d'une durée initiale de neuf ans.

2/ Le dossier de création-réalisation de la Z.A.C a été approuvé par délibération du conseil municipal du 15 avril 1999.

Il faisait état d'un programme global de construction de 25 214 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette :

- 19 000 m<sup>2</sup> affectés aux logements,
- 1 900 m<sup>2</sup> affectés aux commerces,
- 4 314 m<sup>2</sup> affectés aux équipements publics de superstructure.

3/ Le traité de concession conclu entre la commune de Fresnes et la SEMAF, le 26 mars 1998, a été modifié par avenant le 24 juin 1999.

Cet avenant n°1 avait pour objet de préciser les modalités de rémunération de la SEMAF et de mettre à sa charge la réalisation de trois équipements publics de superstructure prévus au programme des équipements publics de la Z.A.C : la crèche municipale, les annexes du gymnase Charcot ainsi qu'un bureau de poste annexe.

Le traité a, par la suite, fait l'objet d'un avenant n°2 conclu le 26 février 2001 destiné à forfaitiser le montant des études réalisées par la SEMAF et à ramener de 7% à 4,5% la rémunération de cette dernière liée aux opérations de commercialisation.

4/ Les études complémentaires réalisées par la SEMAF dans le cadre du traité de concession ont fait apparaître au cours de l'année 2003, la nécessité de modifier le projet initial, afin de lui donner un aspect urbain plus marqué.

A l'issue d'une période de concertation préalable, le conseil municipal de Fresnes, par délibération du 10 juin 2004, a ainsi approuvé une modification du dossier de création-réalisation de la Z.A.C Charcot-Zola, ainsi que des dispositions d'urbanisme qui lui étaient applicables.

Cette modification concernait notamment :

- le périmètre de la ZAC, porté de 4,68 à 4,73 hectares,
- le programme global des constructions, porté de 25 214 à 36 200 m<sup>2</sup> de Surface hors œuvre nette,
- le programme des équipements publics.

5/ Le 16 mars 2005, le traité de concession a fait l'objet d'un avenant n°3 modifiant la liste des équipements à la charge de l'aménageur, et, notamment transférant à la Commune la charge de réaliser le revêtement final de la place dite « du marché ».

C'est dans ce contexte que cette dernière a repris la maîtrise d'ouvrage d'un certain nombre d'équipements initialement transférés à la SEMAF.

6/ Le 29 mars 2007, le traité de concession a fait l'objet d'un avenant n°4 destiné à modifier la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 26 mars 2013.

7/ Le 21 mai 2012, le traité de concession a fait l'objet d'un avenant n°5 destiné à modifier la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2016.

8/ Le 11 juillet 2016, le traité de concession a fait l'objet d'un avenant n°6 destiné à modifier la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 26 mars 2018.

9/ Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la compétence aménagement a été transférée à l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, qui s'est alors substitué à la Ville de Fresnes en tant que concédant au titre du traité conclu avec la SEMAF pour la réalisation de la Z.A.C Charcot-Zola.

10/ Le 20 mars 2018, le traité de concession a fait l'objet d'un avenant n°7 destiné à modifier la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2021.

En outre, cet avenant a modifié le programme des équipements publics en réintégrant, pour des raisons techniques, la réalisation du revêtement final de la place dite « du marché » dont le coût des travaux avait été estimé à 800 000 euros.

11/ L'équipement public « place du marché », équipement communal qui ne relève pas des compétences de l'Établissement Public Territorial, doit être rétrocédé in fine à la ville de Fresnes. Ainsi, il a été décidé que la Ville contribue financièrement à cet équipement dans le cadre de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

Cette contribution étant soumise à accord du concédant, il convient de prendre un avenant n°8 au traité de concession de la Z.A.C Charcot-Zola qui autorise cette intervention.



**Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :**

#### **Article 1<sup>er</sup> : Objet de l'avenant**

Le présent avenant a pour objet de permettre le versement de subventions de collectivités autres que le concédant, au titre de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, et de fixer les modalités de la contribution financière de la ville de Fresnes pour la réalisation de l'équipement public « place dite du marché et les équipements inhérents » prévue à l'article 1 du traité de concession.

#### **Article 2 : Modification de l'article 3.1 « Financement des opérations » du traité de concession**

Le paragraphe suivant est ajouté à l'article 3.1 du traité de concession :

*« La SEMAF est autorisée à recevoir des subventions provenant de collectivités territoriales autres que le concédant, conformément à l'article L 300-5-III du code de l'urbanisme. Le versement est conditionné à la signature d'une convention de subvention tripartite entre la SEMAF, le concédant et la personne publique allouant de la subvention ».*

#### **Article 3 : Contribution financière de la ville de Fresnes**

La participation de la ville de Fresnes au bilan de l'opération prend la forme d'une contribution financière au coût de réalisation des équipements publics de l'opération d'aménagement non encore réalisés et qui demeurent de la compétence communale, à savoir la place dite « du marché ».

Cette contribution financière est égale au coût final de l'équipement, actuellement estimé à 800 000 euros H.T, qui sera dûment justifié par l'aménageur.

Une convention de subvention conclue entre la SEMAF, le concédant et la Commune de Fresnes détermine les modalités de versement de la participation financière.

#### **Article 4 : Participation du Concédant**

La participation du concédant est diminuée de 800 000 euros.

#### **Article 5 : Modification de l'article 3.6 « Règlement final des opérations » du traité de concession**

Il est précisé que la participation de la commune de Fresnes prévue au traité de concession, a été déterminée en considération d'un bilan prévisionnel à l'équilibre. Ainsi l'article 3.6 du traité de concession est désormais rédigé comme suit :

*« Après achèvement des opérations, le bilan de clôture est arrêté par l'aménageur et approuvé par le concédant.*

*Ce bilan précise le montant définitif de la participation financière de la Commune et du concédant aux travaux réalisés.*

*Les parties conviennent que si l'opération présente un résultat excédentaire à son achèvement, l'excédent sera affecté en priorité au remboursement des sommes versée par la commune et le concédant dans le cadre de cette opération. »*

**Article 6 : Dispositions diverses**

Les autres dispositions de la convention d'aménagement demeurent inchangées.

Fait à Fresnes le 24 AVR 2019

Pour L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre  
Le Président,



  
Michel LEPRÊTRE

Pour la SEMAF  
Directeur Général Délégué

  
Branko BORIKIC

SEMAF  
Hôtel de Ville  
1, place Pierre et Marie Curie  
94260 FRESNES  
Tél. 01 49 84 96 30



**CONVENTION DE DETERMINATION DES CONDITIONS FINANCIERES ET  
PATRIMONIALES DU TRANSFERT DE  
LA ZAC LA CERISAIE SUD  
-  
FRESNES (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 de Fresnes**, représentée par sa Maire, Madame Marie CHAVANON, dûment habilitée à cet effet, par délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 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 .....	6
3.5 Avances de trésorerie.....	6
3-6 Résultats d’opérations.....	6
ARTICLE 4 : CONSÉQUENCES ACCESSOIRES DU TRANSFERT DE LA COMPETENCE AMENAGEMENT .....	7
4-1 Conséquences sur les délibérations et sur les actes .....	7
4-2 Conséquences sur les contentieux en cours .....	8
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 (EPT) depuis le 1<sup>er</sup> 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 la Cerisaie Sud, opération d'aménagement concédée auprès du Groupement Momentané d'Entreprises d'Etudes et d'Aménagement. Il s'agit d'un groupement formé entre la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de la ville de Fresnes (SEMAF) et Valophis, agissant en qualité de mandataire. Pour rappel, la ZAC la Cerisaie Sud a été créée par délibération du Conseil municipal du 8 février 2007, à l'initiative de la ville de Fresnes.

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.

Le Groupement Momentané d'Entreprises d'Etudes et d'Aménagement formé entre la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de la ville de Fresnes (SEMAF) et Valophis a été chargé par la ville de Fresnes d'acquérir les biens nécessaires à la ZAC la Cerisaie Sud. Cette disposition est prévue par l'article 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 concession et nécessaires à l'opération d'aménagement ont été intégralement acquis par le Groupement Momentané d'Entreprises d'Etudes et d'Aménagement. Il s'agissait en particulier de 4170 m<sup>2</sup> de terrains dont une partie était classé dans le domaine public et du Centre Technique municipal.

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 L.5211-5 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 ou encaissée 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 15 du traité de concession précise que « *l'aménageur assure le financement des études, des acquisitions foncières et de travaux par tous moyens, notamment [...] de subventions d'équipements et aides diverses [...]* ».

Aucune participation financière de la Commune à l'Aménageur n'a été versée pour cette opération d'aménagement.

Dès lors, aucun transfert de charge n'est à constater.

Toute demande de participations financières destinées au financement des équipements publics communaux de l'opération sera conclue dans le cadre d'une convention tripartite de subventionnement qui permettra à la Commune de verser directement une participation financière à l'Aménageur avec l'accord de l'EPT.

Toute 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 17 du traité de concession.

Une convention relative à la réalisation du Nouveau Quartier Urbain (NQU) a été signée le 12 octobre 2012 entre la région Ile-de-France et la Commune dans ce cadre, la délibération n° CP 14-600 du 17 octobre 2014 du conseil régional d'Ile-de-France, prévoit que le bénéficiaire direct du versement soit Valophis Habitat. Le montant maximum estimé de la subvention étant de 345 000 € comme rappelé par cette délibération. Sur cette somme 275 283 € ont été versés en 2017 et le solde, soit 69 317 €, sera versé à la clôture de l'opération.

Ces fonds seront versés directement à l'aménageur.

Il n'existe, par conséquent, aucune conséquence financière pour l'EPT en matière de subvention.

Toute nouvelle demande de subvention destinée au financement des équipements publics sera conclue selon les conditions prévues à la concession d'aménagement.

### **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 par l'article 21 du traité de concession modifié par avenants successifs.

Un fonds de concours a été mis en place pour participer à la réalisation d'équipements publics de superstructures représentant une participation financière de l'aménageur de 10 207 856 € HT, soit 12 208 592 € TTC se répartissant comme suit :

- 9 484 838 € TTC sont destinés au financement du groupe scolaire maternelle et primaire, à la salle de sport et à l'accueil de loisirs maternelle ;
- 431 467 € TTC sont destinés au financement d'une crèche ;
- 2 292 286 € TTC sont destinés au financement d'un Centre d'art.

Ces fonds ont d'ores et déjà été versés par l'aménageur à la Commune d'après les informations du CRACL 2017.



Il n'existe, par conséquent, aucune conséquence financière pour l'EPT en matière de fond de concours.

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, une garantie d'emprunt peut être accordée à une personne de droit privé. Cette disposition est prévue par l'article 17 du traité de concession modifié.

Cette disposition n'a pas été mise en œuvre dans le cadre de cette opération d'aménagement.

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

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, une collectivité territoriale peut accorder des avances de trésorerie. Cette disposition n'est pas prévue par le traité de concession.

Il n'existe, par conséquent, aucune conséquence financière pour l'EPT en matière d'avances.

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 33.2 du traité de concession modifié

Le traité de concession prévoit les éléments suivants :

*« L'aménagement s'effectuant au risque de l'Aménageur, le solde d'exploitation restera à l'Aménageur: si il est positif, l'Aménageur conserve ce montant; s'il est négatif, l'Aménageur ne peut en réclamer le paiement à la Commune.*

*Si le solde des financements repris par la Commune est positif, l'Aménageur doit à la Commune le remboursement du montant du capital non amorti des emprunts repris par la Commune.*

*Le règlement final s'opérera, éventuellement par compensation des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. »*

La ZAC la Cerisaie Sud n'est pas clôturée. La concession d'aménagement prend fin au 20 décembre 2020 à la date d'effet de la présente convention.

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) figurent en annexe 1.

## **ARTICLE 4 : CONSÉQUENCES ACCESSOIRES DU TRANSFERT DE LA COMPETENCE AMENAGEMENT**

### **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<sup>er</sup> janvier 2018 à la commune dans toutes les délibérations et actes relatifs à la ZAC la Cerisaie. 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 la Cerisaie Sud entraînera la nécessité de modifier dans un avenant qui sera conclu entre l'EPT, la Commune et l'Aménageur 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 l'Aménageur de cette substitution par courrier dans le mois suivant la prise d'effet de la présente convention.

## **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 modifiée le 18 décembre 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.

## **ARTICLE 9 : PRISE D'EFFET ET DUREE**

La présente convention prendra effet à compter de la signature de la dernière des parties et prendra fin à la clôture de l'opération d'aménagement constatée par délibération du Conseil Territorial.

Pour la commune

La Maire

Marie CHAVANON

Pour L'Etablissement public territorial

Grand-Orly Seine Bièvre

Le Président,

Michel LEPRETRE

## **LISTE DES ANNEXES**

Annexe 1 : Situations financières comparées au bilan prévisionnel à terminaison  
annexées 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

**FRESNES - ZAC DE LA CERISAIE SUD**

AMENAGEUR : Groupement SEMAF/ VALOPHIS HABITAT, mandataire  
9 route de Choisy, 94000 CRETEIL

Membre du GIE EXPANSIEL  
9 route de Choisy 94000 CRETEIL

**MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT**

Réalisation 2017 / Prévisions 2018

**CRAC 2017**

Rédacteur : DAU/Ale

Mise à Jour:  
Edition:

23/11/2017  
21/12/2018

**BILAN FINANCIER PREVISIONNEL**

**ECHEANCIER PREVISIONNEL**

**Fin du traité de concession (base + avenants : notation +154 mois) = (20/02/2008 +12 ans et 10 mois ) soit 20/12/2020**

DEPENSES	Réalisation N°2 18/12/2014	TOTAL €HT	TVA	TOTAL €TTC
<b>1- Foncier</b>				
Acquisition foncières	19 900 000	19 903 494	-	19 903 494
Indemnités d'éviction	2 600 979	3 435 479	707 709	4 143 188
Démolition	2 227 407	3 449 720	710 642	4 160 362
Divers foncier (taxes, sondages, géomètre, imprévus etc.)	854 343	1 094 765	115 556	1 210 321
<b>Total FONCIER</b>	<b>25 582 729</b>	<b>27 883 458</b>	<b>1 533 907</b>	<b>29 417 365</b>
<b>2- Etudes - communication</b>				
Etudes pré-opérationnelles	529 000	429 000	88 374	517 374
Communication	100 000	100 000	20 600	120 600
Autres (reprographie, divers)	80 140	80 000	16 480	96 480
<b>Total ETUDES - COMMUNICATION</b>	<b>709 140</b>	<b>609 000</b>	<b>125 454</b>	<b>734 454</b>
Travaux VRD	8 821 250	7 620 695	2 873 013	10 493 708
Actualisation - révisions	299 923	163 219	33 623	196 843
<b>3.1 Sous-total travaux VRD</b>	<b>9 121 173</b>	<b>7 783 914</b>	<b>2 906 636</b>	<b>10 690 550</b>
Honoraires MOE - BET VRD	580 000	705 000	145 230	850 230
Autres honoraires (SPS, OPC etc.)	72 969	62 000	12 772	74 772
Actualisations - révisions	250 000	250 000	51 500	301 500
<b>3.2 Sous-total honoraires techniques</b>	<b>652 969</b>	<b>767 000</b>	<b>158 002</b>	<b>925 002</b>
<b>3.3 Divers - Imprévus</b>	<b>313 208</b>	<b>280 510</b>	<b>57 785</b>	<b>338 295</b>
<b>Total INFRASTRUCTURE</b>	<b>10 087 350</b>	<b>8 831 424</b>	<b>3 122 423</b>	<b>11 953 847</b>
Travaux + honoraires de superstructure	50 000	50 000	50 000	-
Participation Aménageur aux équipements publics	10 207 856	10 201 487	1 999 492	12 200 979
<b>Total SUPERSTRUCTURE</b>	<b>10 257 856</b>	<b>10 251 487</b>	<b>1 949 492</b>	<b>12 200 979</b>
<b>5 - Frais généraux</b>				
Frais financiers	1 675 088	2 675 690	-	2 675 690
Honoraires de gestion	3 754 195	2 707 601	557 766	3 265 366
Honoraires de commercialisation ext + divers	87 770	1 254 900	258 509	1 513 410
<b>Total FRAIX GENERAUX</b>	<b>5 517 053</b>	<b>6 638 191</b>	<b>816 275</b>	<b>7 454 466</b>
<b>TOTAL DEPENSES en €</b>	<b>52 154 128</b>	<b>54 213 561</b>	<b>7 547 550</b>	<b>61 761 111</b>

<2012	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	Solde	TOTAL € HT
10 200 000	-	-	6 800 001	2 900 000	-	-	-	-	3 493	-	-	-	19 903 494
694 500	-	-	-	126 000	958 926	39 836	-	-	1 416 217	200 000	-	-	3 435 479
724 951	196 798	30 227	5 094	-	47 386	237 526	483 793	662 312	157 288	904 344	-	-	3 449 720
283 125	47 297	14 019	127 938	84 178	26 822	11 366	23 100	154 435	194 669	115 755	12 061	-	1 094 764
<b>11 902 577</b>	<b>244 095</b>	<b>44 245</b>	<b>6 933 033</b>	<b>3 110 178</b>	<b>1 033 134</b>	<b>288 728</b>	<b>506 893</b>	<b>816 747</b>	<b>1 771 667</b>	<b>1 220 099</b>	<b>12 061</b>	<b>-</b>	<b>27 883 457</b>
199 775	-	61 101	-	-	-	-	-	54 000	54 000	36 000	24 124	-	429 000
6 425	-	16 600	8 373	1 000	1 500	29 462	510	10 000	15 000	11 130	-	-	100 000
8 259	30 201	16 988	2 625	93	14 085	-	-	4 046	1 500	1 500	704	-	80 001
<b>214 459</b>	<b>30 201</b>	<b>94 689</b>	<b>10 998</b>	<b>1 093</b>	<b>15 585</b>	<b>29 462</b>	<b>510</b>	<b>68 046</b>	<b>70 500</b>	<b>48 630</b>	<b>24 828</b>	<b>-</b>	<b>609 000</b>
9 137	1 783 650	211 973	1 495 769	1 006 303	482 431	324 949	45 275	511 208	580 000	550 000	620 000	-	7 620 695
-	-	-	-	-	-	-	-	41 250	41 250	41 250	39 469	-	163 219
<b>9 137</b>	<b>1 783 650</b>	<b>211 973</b>	<b>1 495 769</b>	<b>1 006 303</b>	<b>482 431</b>	<b>324 949</b>	<b>45 275</b>	<b>552 458</b>	<b>621 250</b>	<b>591 250</b>	<b>659 469</b>	<b>-</b>	<b>7 783 914</b>
99 000	74 475	138 564	71 013	60 199	21 220	45 440	10 000	27 084	36 000	43 254	78 751	-	705 000
-	5 184	315	4 256	1 049	-	-	-	9 727	15 000	15 582	10 887	-	62 000
-	41 280	65 436	80 007	48 466	11 888	260	-	2 663	-	-	-	-	250 000
<b>99 000</b>	<b>79 659</b>	<b>138 879</b>	<b>75 269</b>	<b>61 248</b>	<b>21 220</b>	<b>45 440</b>	<b>10 000</b>	<b>36 811</b>	<b>51 000</b>	<b>58 836</b>	<b>89 638</b>	<b>-</b>	<b>767 000</b>
-	41 280	65 436	80 007	48 466	11 888	260	1 400	8 189	11 542	5 022	7 020	-	280 510
<b>108 137</b>	<b>1 904 589</b>	<b>416 289</b>	<b>1 651 045</b>	<b>1 116 017</b>	<b>515 539</b>	<b>370 648</b>	<b>56 675</b>	<b>597 458</b>	<b>683 792</b>	<b>655 108</b>	<b>756 127</b>	<b>-</b>	<b>8 831 424</b>
-	-	-	-	1 137	-	4 500	6 137	5 000	5 000	30 500	-	-	50 000
-	-	7 568 969	-	431 467	4 208 153	-	-	2 007 102	-	-	-	-	10 201 487
-	-	7 568 969	-	430 330	4 208 153	4 500	6 137	2 002 102	5 000	30 500	-	30 500	10 251 487
611 009	356 577	315 205	201 540	218 412	218 412	218 412	176 401	172 048	187 674	-	-	-	2 675 690
352 774	576 086	-	307 447	-	172 847	136 872	101 399	133	543 079	51 985	21 094	-	2 263 717
968 673	170 852	169 083	-	111 741	70 622	-	42 610	16 898	38 946	-	-	-	1 247 720
<b>1 932 456</b>	<b>761 811</b>	<b>484 288</b>	<b>508 987</b>	<b>330 153</b>	<b>461 881</b>	<b>355 284</b>	<b>320 410</b>	<b>189 078</b>	<b>769 699</b>	<b>51 985</b>	<b>21 094</b>	<b>-</b>	<b>6 187 126</b>
<b>14 157 630</b>	<b>2 940 695</b>	<b>8 608 480</b>	<b>9 104 063</b>	<b>4 987 770</b>	<b>6 234 292</b>	<b>1 048 622</b>	<b>890 625</b>	<b>330 772</b>	<b>3 300 658</b>	<b>2 006 322</b>	<b>814 110</b>	<b>-</b>	<b>53 762 494</b>
				87%	46 032 929	47 081 551	87%						

RECETTES	m2 SDP	NB logts	(€HT/m2)	Réalisation N°2 18/12/2014	TOTAL €HT	TVA	TOTAL €TTC
<b>1- Vente charge foncières</b>	<b>91 114</b>	<b>-</b>	<b>-</b>				
Charges Foncières logts Locatifs ( PLUS, PLAI)	21 388	322	625	16 917 540	13 367 620	735 219	14 102 839
Charges Foncières logts Accession	40 805	652	802	27 042 341	32 734 826	6 743 374	39 478 200
Charges Foncières Hébergements	7 970	255	351	2 798 700	576 532	3 375 232	2 798 700
Charge Foncières Hôtel	3 996	0	250	1 395 000	999 000	205 794	1 204 794
Charges Foncières commerce et divers	1 923	0	298	573 900	573 900	118 223	692 123
Charges Foncières Activités - bureaux	8 187	0	286	2 029 979	2 340 000	482 040	2 822 040
Charges Foncière Equipements publics	6 846	0	154	1 055 096	1 055 086	217 348	1 272 434
Charges Foncière Autres	0	0	0	0	-	-	-
Autres Recettes (recette locales locaux Silic)	0	0	0	0	-	-	-
<b>Total CHARGES FONCIERES</b>	<b>51 812 556</b>	<b>53 869 132</b>	<b>9 078 530</b>	<b>62 947 662</b>			
<b>2 - Subventions</b>							
Subvention Etat / ANRU (1)	-	-	-	-	-	-	-
Subvention Région (2)	345 000	-	-	345 000	-	-	345 000
Subvention département (3)	-	-	-	-	-	-	-
Participation Ville (4)	-	-	-	-	-	-	-
Autres subventions ( Sipperec etc)(5)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total SUBVENTIONS</b>	<b>345 000</b>	<b>345 000</b>	<b>-</b>	<b>345 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>345 000</b>
<b>TOTAL RECETTES en €</b>	<b>52 157 556</b>	<b>54 214 132</b>	<b>9 078 530</b>	<b>63 292 662</b>			

<2012	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	TOTAL € HT
-	3 795 120	3 510 000	2 888 900	-	-	-	3 173 600	-	-	13 367 620
-	3 593 268	9 627 818	-	-	-	4 327 290	-	-	15 186 450	32 734 826
-	-	-	2 798 700	-	-	-	-	-	-	2 798 700
-	-	-	-	-	-	999 000	-	-	-	999 000
-	100 800	114 000	-	-	-	-	-	-	359 100	573 900
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 340 000	2 340 000
-	63 802	630 244	361 040	-	-	-	-	-	-	1 055 086
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>-</b>	<b>7 552 990</b>	<b>13 882 062</b>	<b>6 048 640</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 326 290</b>	<b>3 173 600</b>	<b>-</b>	<b>17 885 550</b>	<b>53 869 132</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	275 683	69 317	-	-	345 000
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>-</b>	<b>7 552 990</b>	<b>13 882 062</b>	<b>6 048 640</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 601 973</b>	<b>3 242 917</b>	<b>-</b>	<b>17 885 550</b>	<b>54 214 132</b>
				61%	27 483 692	33 085 665	61%			

TVA résiduelle en € - 1 530 980

**RESULTAT NET en €** 3 428 571 571

	<2012	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	Solde
Trésorerie annuelle (hors prêt Gaia)	-14 157 630	4 612 295	5 273 582	-3 055 423	-4 987 770	-6 234 292	4 553 351	2 352 292	330 772	14 584 892	0
Trésorerie cumulée (Hors prêt Gaia)	-14 157 630	-9 545 335	-4 271 753	-7 327 176	-12 314 946	-18 549 238	-13 995 887	-11 643 595	-11 312 822	3 272 070	3 272 070
Prêt Gaia en cours (2008)	13 000 000	13 000 000	13 000 000	-13 000 000							
Intérêts remboursement prêt 2008				-299 000							

FRESNES - ZAC DE LA CERISAIE SUD

AMENAGEUR : Groupement SEMAF/ VALOPHIS HABITAT, mandataire  
9 route de Choisy, 94000 CRETEIL

Membre du GIE EXPANSIEL  
9 route de Choisy 94000 CRETEIL

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Réalisation 2018 / Prévisions 2019

CRAC 2018

Rédacteur : DAU/Ale

Mise à jour:  
Edition:

18/09/2019  
30/10/2019

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

DEPENSES	Réalisation N°2 18/12/2014	TOTAL €HT	TVA	TOTAL €TTC
<b>1- Foncier</b>				
Acquisition foncières	19 900 000	20 220 001	-	20 220 001
Indemnités d'éviction	2 600 979	3 370 703	694 365	4 065 068
Démolition	2 227 407	3 214 514	662 190	3 876 704
Divers foncier (taxes, sondages, géomètre, imprévus etc.)	854 343	1 059 928	125 359	1 185 287
<b>Total FONCIER</b>	<b>25 582 729</b>	<b>27 865 146</b>	<b>1 481 914</b>	<b>29 347 060</b>
<b>2- Etudes - communication</b>				
Etudes pré-opérationnelles	529 000	419 128	86 340	505 468
Communication	100 000	98 291	20 248	118 538
Autres (reprographie, divers)	80 140	80 000	16 480	96 480
<b>Total ETUDES - COMMUNICATION</b>	<b>709 140</b>	<b>597 419</b>	<b>123 068</b>	<b>720 487</b>
Travaux VRD	8 821 250	7 483 713	- 7 483 713	-
Actualisation - révisions	299 923	210 881	43 441	254 322
<b>3.1 Sous-total travaux VRD</b>	<b>9 121 173</b>	<b>7 694 594</b>	<b>- 7 440 272</b>	<b>254 322</b>
Honoraires MOE - BET VRD	580 000	674 206	138 886	813 092
Autres honoraires (SPS, OPC etc.)	72 969	37 210	7 665	44 875
Actualisations - révisions	250 000	311 841	64 239	376 080
<b>3.2 Sous-total honoraires techniques</b>	<b>652 969</b>	<b>711 416</b>	<b>146 552</b>	<b>857 968</b>
<b>3.3 Divers - Imprévus</b>	<b>313 208</b>	<b>318 381</b>	<b>65 586</b>	<b>383 967</b>
<b>Total INFRASTRUCTURE</b>	<b>10 087 350</b>	<b>8 724 391</b>	<b>- 7 228 134</b>	<b>1 496 257</b>
Travaux + honoraires de superstructure	50 000	45 000	- 45 000	-
Participation Aménageur aux équipements publics	10 207 856	10 207 853	2 000 739	12 208 592
<b>Total SUPERSTRUCTURE</b>	<b>10 257 856</b>	<b>10 252 853</b>	<b>1 955 739</b>	<b>12 208 592</b>
<b>5 - Frais généraux</b>				
Frais financiers	1 675 088	2 788 002	-	2 788 002
Honoraires de gestion	3 754 195	2 699 230	556 041	3 255 271
Honoraires de commercialisation ext + divers	87 770	1 251 313	257 770	1 509 083
<b>Total FRAIS GENERAUX</b>	<b>5 517 053</b>	<b>6 738 545</b>	<b>813 812</b>	<b>7 552 357</b>
<b>TOTAL DEPENSES en €</b>	<b>52 154 128</b>	<b>54 178 353</b>	<b>- 2 853 601</b>	<b>51 324 752</b>

ECHEANCIER PREVISIONNEL

Fin du traité de concession (base + avenants : notation +154 mois) = (20/02/2008 +12 ans et 10 mois) soit 20/12/2020

<2012	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	Solde	TOTAL € HT
10 200 000	-	-	6 800 001	2 900 000	-	-	-	-	320 000	-	-	-	20 220 001
694 500	-	-	-	126 000	958 926	39 836	212	2 012	-	1 416 217	133 000	-	3 370 703
724 951	196 798	30 227	5 094	-	47 386	237 526	168 395	493 874	225 000	260 400	824 863	-	3 214 514
283 125	47 297	14 019	127 938	84 178	26 822	11 366	3 555	16 516	56 500	250 351	138 261	-	1 059 928
<b>11 902 577</b>	<b>244 095</b>	<b>44 245</b>	<b>6 933 033</b>	<b>3 110 178</b>	<b>1 033 134</b>	<b>288 728</b>	<b>172 163</b>	<b>512 402</b>	<b>601 500</b>	<b>1 926 968</b>	<b>1 096 124</b>	<b>-</b>	<b>27 865 146</b>
199 775	-	61 101	-	-	-	-	-	15 128	62 000	52 000	29 124	-	419 128
6 425	-	16 600	8 373	1 000	1 500	29 462	8 800	-	7 500	11 130	7 500	-	98 291
8 259	30 201	16 988	2 625	93	14 085	-	-	4 046	1 500	1 500	704	-	80 001
<b>214 459</b>	<b>30 201</b>	<b>94 689</b>	<b>10 998</b>	<b>1 093</b>	<b>15 585</b>	<b>29 462</b>	<b>8 800</b>	<b>19 174</b>	<b>71 000</b>	<b>64 630</b>	<b>37 328</b>	<b>-</b>	<b>597 419</b>
9 137	1 783 650	211 973	1 495 769	1 006 303	482 431	324 949	78 293	441 943	349 265	300 000	200 000	800 000	7 483 713
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>9 137</b>	<b>1 783 650</b>	<b>211 973</b>	<b>1 495 769</b>	<b>1 006 303</b>	<b>482 431</b>	<b>324 949</b>	<b>80 053</b>	<b>486 137</b>	<b>384 192</b>	<b>330 000</b>	<b>220 000</b>	<b>880 000</b>	<b>7 694 594</b>
99 000	74 475	138 564	71 013	60 199	21 220	45 440	12 636	9 850	24 809	27 000	18 000	72 000	674 206
-	5 184	315	4 256	1 049	-	-	1 398	6 866	3 842	3 300	2 200	8 800	37 210
-	41 280	65 436	80 007	48 466	11 888	260	-	6 450	12 294	10 560	7 040	28 160	311 841
<b>99 000</b>	<b>79 659</b>	<b>138 879</b>	<b>75 269</b>	<b>61 248</b>	<b>21 220</b>	<b>45 440</b>	<b>14 034</b>	<b>16 716</b>	<b>28 651</b>	<b>30 300</b>	<b>20 200</b>	<b>80 800</b>	<b>711 416</b>
-	41 280	65 436	80 007	48 466	11 888	260	-	6 450	13 522	11 786	7 857	31 429	318 381
<b>108 137</b>	<b>1 904 589</b>	<b>416 289</b>	<b>1 651 045</b>	<b>1 116 017</b>	<b>515 539</b>	<b>370 648</b>	<b>94 087</b>	<b>509 303</b>	<b>426 365</b>	<b>372 086</b>	<b>248 057</b>	<b>992 229</b>	<b>8 724 392</b>
-	-	-	-	1 137	-	4 500	1 137	5 000	5 000	30 500	-	-	45 000
-	-	7 568 969	-	431 467	2 194 485	-	-	-	-	-	-	12 932	10 207 853
-	-	7 568 969	-	430 330	2 194 485	4 500	1 137	5 000	5 000	30 500	-	12 932	10 252 853
1 368 420	356 577	315 205	153 634	218 413	210 397	165 357	-	-	-	-	-	-	2 788 002
352 774	576 086	-	307 447	-	172 847	136 872	136 873	116 487	220 991	118 100	261 033	299 720	2 699 230
968 673	170 852	169 083	-	111 741	70 622	-	36 611	28 286	10 858	26 291	-	-	1 509 083
<b>2 689 867</b>	<b>761 811</b>	<b>484 288</b>	<b>461 081</b>	<b>330 154</b>	<b>453 866</b>	<b>302 229</b>	<b>173 484</b>	<b>144 773</b>	<b>231 849</b>	<b>144 391</b>	<b>261 033</b>	<b>299 720</b>	<b>6 738 544</b>
<b>14 915 040</b>	<b>2 940 695</b>	<b>8 608 480</b>	<b>9 056 157</b>	<b>4 987 771</b>	<b>4 212 608</b>	<b>995 567</b>	<b>449 671</b>	<b>1 190 653</b>	<b>1 335 714</b>	<b>2 538 575</b>	<b>1 642 542</b>	<b>1 304 881</b>	<b>54 178 354</b>
					<b>44 720 752</b>	<b>45 716 319</b>	46 165 990	<b>85%</b>					

RECETTES	m2 SDP	NB logts	(€HT/m2)	Réalisation N°2 18/12/2014	TOTAL €HT	TVA	TOTAL €TTC
<b>1- Vente charge foncières</b>	<b>90 226</b>	-	-				
Charges Foncières logts Locatifs ( PLUS,PLAI)	21 324	321	568	16 917 540	12 493 880	687 163	13 181 043
Charges Foncières logts Accession	39 251	628	819	27 042 341	33 122 056	6 823 143	39 945 199
Charges Foncières Hébergements	14 789	255	362	2 798 700	5 458 110	1 124 371	6 582 481
Charge Foncières Hôtel	3 996	134	250	999 000	205 794	1 204 794	1 204 794
Charges Foncières commerce et divers	1 834	0	325	573 900	602 600	124 136	726 736
Charges Foncières Activités - bureaux	2 187	0	47	2 029 979	103 600	21 342	124 942
Charges Foncière Equipements publics	6 846	0	151	1 055 096	1 055 086	217 348	1 272 434
Charges Foncière Autres	0	0	0	0	-	-	-
Autres Recettes ( recette locatives locaux Silic)	0	0	0	0	-	-	-
<b>Total CHARGES FONCIERES</b>				<b>51 812 556</b>	<b>53 834 332</b>	<b>9 203 296</b>	<b>63 037 628</b>
<b>2 - Subventions</b>							
Subvention Etat / ANRU (1)	-	-	-	-	-	-	-
Subvention Région (2)	345 000	-	-	345 000	345 000	-	345 000
Subvention département (3)	-	-	-	-	-	-	-
Participation Ville (4)	-	-	-	-	-	-	-
Autres subventions ( Sipperec etc)(5)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total SUBVENTIONS</b>				<b>345 000</b>	<b>345 000</b>	<b>-</b>	<b>345 000</b>
<b>TOTAL RECETTES en €</b>				<b>52 157 556</b>	<b>54 179 332</b>	<b>9 203 296</b>	<b>63 382 628</b>

<2012	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	TOTAL € HT
-	3 795 120	3 510 000	2 887 900	-	-	-	2 300 860	-	-	-	-	-	12 493 880
-	3 593 268	9 627 818	-	-	-	4 327 290	-	-	3 193 280	12 380 400	-	-	33 122 056
-	-	-	2 798 700	-	-	-	-	-	2 659 410	-	-	-	5 458 110
-	-	-	-	-	-	999 000	-	-	-	-	-	-	999 000
-	100 800	114 000	-	-	-	-	-	-	-	387 800	-	-	602 600
-	-	-	103 600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103 600
-	63 802	630 244	361 040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 055 086
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>7 552 990</b>	<b>13 882 062</b>	<b>6 151 240</b>	-	-	<b>5 326 290</b>	<b>2 300 860</b>	-	<b>5 852 690</b>	<b>12 768 200</b>	-	<b>12 768 200</b>	<b>53 834 332</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69 317	345 000
-	-	-	-	-	-	275 683	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	275 683	-	-	-	-	-	69 317	345 000
-	<b>7 552 990</b>	<b>13 882 062</b>	<b>6 151 240</b>	-	-	<b>5 601 973</b>	<b>2 300 860</b>	-	<b>5 852 690</b>			<b>#####</b>	<b>54 179 332</b>
				<b>61%</b>	<b>27 586 292</b>	<b>33 188 265</b>	<b>35 489 125</b>	<b>66%</b>					

TVA résiduelle en € - 12 056 897

RESULTAT NET en € 3 428 979 979

	<2012	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	Solde
Trésorerie annuelle (hors prêt Gaia)	-14 915 040	4 612 295	5 273 582	-2 904 917	-4 987 771	-4 212 608	4 606 406	1 851 18			



## **ANNEXE 2 : LISTE DES DELIBERATIONS**

- Délibération du Conseil municipal du 08/02/2007 approuvant le dossier de création de la ZAC
  - Délibération du Conseil municipal du 13/12/2007 approuvant le traité de concession
- Délibération du Conseil municipal du 10/02/2011 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC
  - Délibération du Conseil municipal du 20/09/2011 approuvant l'avenant n°1
  - Délibération du Conseil municipal du 13/12/2012 approuvant l'avenant n°2
  - Délibération du Conseil municipal du 18/12/2014 approuvant l'avenant n°3

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 8 février 2007

**Sont présents :** M. Jean-Jacques Bridey, Maire, Président - M. Henri Israël, Premier adjoint - Mme Marie Chavanon-Aublanc, MM. Jacques Ouvrard, James Veston, Alain Perrigault, Philippe Pallier, Jean-Pierre Thellier, Jean-Paul Plazannet, Richard Doms, adjoints - Mmes Marie-Claude Vally, Brigitte Gautier-Tironneau, Michelle Grave, Annick Damany, Muriel Ethève, Laurinda Da Silva, M. Philippe Vafiades, Mme Rachida Sadane-El Amrani, MM. Marouan El Amrani, Gérard Darmon, Mme Frédérique Pradier, M. Didier Rychter, Mmes Maryline Cordelat, Catherine Bruneton, Martine Bodineau, M. Mickaël Goasdoué.

**Excusés :** Mme Odile Binaux représentée par Mme Chavanon-Aublanc  
M. Pierre Aioutz représenté par M. Thellier  
Mme Marie-Laure Langlois représentée par M. Perrigault  
M. Claude Sanchez représenté par M. Veston  
Mme Valérie Dubois représentée par M. Israël  
Mlle Marianne Vignaud représentée par M. Pallier  
Mme Marianne Lemaire représentée par Mme Pradier  
Mme Viviane Fulcher représentée par Mme Bodineau  
M. François Attia représenté par M. Darmon



Mme Frédérique Pradier est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

#### XI - APPROBATION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ "CERISAIE SUD"

Dans le cadre des réflexions engagées par la municipalité sur le projet d'aménagement et de développement durable, pièce constitutive du PLU, la ville a souhaité créer un nouveau quartier.

Le site fait actuellement partie de la zone d'activité de la Cerisaie sud, à proximité du centre-ville. Il est situé dans la partie sud de la ville, en limite avec la ville de Wissous.

Le site est bordé par l'avenue de la Cerisaie au nord, par la rue de Montjean au sud et par l'autoroute A6 sur la partie est. Le tissu urbain est marqué par une zone d'activités commerciales au nord composées d'entrepôts et un tissu d'habitation à dominante individuelle au sud et à l'ouest.

La ville souhaite valoriser l'occupation du sol de ce secteur, composée d'un entrepôt sous-utilisé et de bâtiments d'activités et mettre en œuvre un projet urbain incluant la création d'équipements publics, de logements et de locaux d'activités, afin de répondre à différents objectifs.

Le premier répond aux souhaits de la ville d'y déplacer et construire un groupe scolaire, aujourd'hui très mal situé dans la zone d'activité de la Cerisaie, ainsi que d'y implanter une crèche. Par ailleurs, la ville souhaite reconstruire le conservatoire d'arts plastiques et des arts de la scène dans ce nouveau quartier, ainsi qu'un gymnase.

Le second consiste à permettre la réalisation de logements sociaux afin de répondre à une demande de plus en plus importante de la population sur la ville et ainsi d'être en compatibilité avec les orientations de l'Etat en matière de construction de logements sociaux, mais aussi de logements en accession afin d'assurer une mixité dans la construction de logements.

Le troisième consiste à permettre la création d'un véritable quartier avec éventuellement des commerces et de l'espace public.

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, rapporteur, et en avoir délibéré,

Vu la loi Solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-5 ;

Vu la délibération n° 2006-16 du 2 mars 2006 par laquelle le Conseil municipal a défini les objectifs et les modalités de la concertation ;

Vu la délibération n° 2006-82 du 5 septembre 2006 modifiant les objectifs et les modalités de la concertation ;

Vu le dossier de création et le plan du périmètre ci-annexés ;

Vu la délibération en date de ce jour, qui tire le bilan de la concertation ;

Vu l'avis favorable de la commission de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux ;

Considérant qu'il convient aujourd'hui de délibérer pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté ;

Approuve, par 26 voix pour et 9 abstentions, le dossier de création de la zone d'aménagement concerté sur le secteur de la Cerisaie sud, comprenant :

- un rapport de présentation
- le plan de situation
- le plan de délimitation du périmètre
- une étude d'impact
- le régime de la zone au regard de la Taxe Locale d'Equiperment

Décide la création d'une zone d'aménagement concerté dont le périmètre est défini sur le plan annexé à la présente délibération ;

Dit que le programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone prévoit une SHON globale de 84 000 mètres carrés, répartis comme suit :

- 57 000 mètres carrés de SHON de logements
- 20 000 mètres carrés de SHON d'activités
- 7 000 mètres carrés de SHON d'équipements publics

Dit que le périmètre de la zone d'aménagement concerté sera exclu du champ d'application de la taxe locale d'équipement ;

Dit que cette zone d'aménagement concerté portera le nom de "ZAC Cerisaie Sud" ;

Dit que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et publiée dans le recueil des actes administratifs. Une mention de cet affichage sera diffusée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera exécutoire à compter de l'accomplissement de ces mesures de publicité et de sa transmission au sous-préfet.

Pour extrait conforme :

Le Maire,





## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 13 décembre 2007



**Sont présents :** M. Jean-Jacques Bridey, Maire, Président - M. Henri Israël, Premier adjoint - Mme Marie Chavanon-Aublanc, MM. Jacques Ouvrard, James Veston, Alain Perrigault, Philippe Pallier, Mme Odile Binaux, MM. Jean-Pierre Thellier, Richard Doms, adjoints - Mmes Marie-Claude Vally, Brigitte Gautier-Tironneau, Michelle Grave, Annick Damany, Muriel Ethève, Laurinda Da Silva, M. Philippe Vafiades, Mme Rachida Sadane-El Amrani, M. Marouan El Amrani, Mmes Marianne Lemaire, Frédérique Pradier, Viviane Fulcher, M. Didier Rychter, Mme Catherine Bruneton.

**Excusés :** M. Jean-Paul Plazannet représenté par M. Pallier  
 M. Pierre Aioutz représenté par Mme Vally  
 Mme Marie-Laure Langlois représentée par Mme Chavanon-Aublanc  
 M. Claude Sanchez représenté par M. Veston  
 Mme Valérie Dubois représentée par M. Doms  
 Mlle Marianne Vignaud représentée par M. Perrigault  
 M. Gérard Darmon  
 M. François Attia représenté par M. Rychter  
 Mme Maryline Cordelat représentée par Mme Lemaire  
 Mme Martine Bodineau représentée par Mme Pradier  
 M. Mickaël Goasdoué représenté par M. Israël



Mme Frédérique Pradier est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

**XX - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE LA CERISAIE SUD - APPROBATION DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

Vu les articles L. 300-1 à L. 300-4 du Code de l'urbanisme,

Vu les articles L. 311-1 à L. 311-8 du Code de l'urbanisme,

Vu les articles R. 300-4 à R. 300-11 du Code de l'urbanisme,

Vu les articles R. 311-1 à R. 311-12 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération en date du 8 février 2007 approuvant le dossier de création de la zone d'aménagement concerté de la Cerisaie Sud,

Vu l'avis en date du 12 juillet 2007 de la commission constituée en application de l'article R.300-8 du Code de l'urbanisme sur les candidatures annexé à la présente délibération,

Vu l'avis en date du 8 novembre 2007 de la commission constituée en application de l'article R.300-8 du Code de l'urbanisme, sur la proposition annexée à la présente délibération,

Vu l'arrêté du maire en date du 19 novembre 2007 par lequel a été donné délégation à Monsieur Jean-Pierre Thellier, adjoint, pour effectuer la proposition prévue à l'article R.300-8 du Code de l'urbanisme et signer le traité de concession d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Cerisaie Sud,

Vu le projet de traité de concession d'aménagement et ses annexes, l'ensemble de ces pièces étant annexées à la présente délibération,

Vu la proposition visée à l'article R.300-8 du Code de l'urbanisme faite par la personne ayant reçu délégation du Maire, cette pièce étant annexée à la présente délibération,

Considérant que le dossier de création de la zone d'aménagement concerté Cerisaie Sud a été approuvé par délibération en date du 8 février 2007,

Considérant qu'une procédure de publicité et de mise en concurrence a été mise en œuvre par la commune conformément aux articles R.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme afin de désigner un aménageur en vue de la réalisation de la zone d'aménagement concerté Cerisaie Sud,

Considérant que trois candidatures ont été reçues par la commune mais que le groupement momentané d'entreprises formé par la société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes (SEMAF) et l'Office public d'aménagement et de construction du Val de Marne (OPAC du Val-de-Marne) est le seul candidat à avoir remis une proposition à la commune,

Considérant que la commission constituée en application de l'article R.300-8 du Code de l'urbanisme a émis un avis sur les candidatures le 12 juillet 2007 et un avis sur la proposition le 8 novembre 2007 qui ont permis d'évaluer les qualités des candidatures et de la proposition,

Considérant en particulier que la proposition s'est vue attribuer une note de 79/100 par l'avis de la commission en date du 8 novembre 2007,

Considérant que des discussions ont été menées en application de l'article R. 300-7 du Code de l'urbanisme avec le groupement momentané d'entreprises formé par la SEMAF et l'OPAC du Val-de-Marne,

Considérant que ces discussions ont permis d'améliorer la rédaction du projet de traité de concession présenté par le groupement momentané d'entreprises formé par la SEMAF et l'OPAC du Val-de-Marne à l'appui de sa proposition,

Considérant que le groupement momentané d'entreprises formé par la SEMAF et l'OPAC du Val-de-Marne présente de bonnes capacités techniques, économiques et financières et qu'il est apte à conduire l'opération projetée dans des conditions de rapidité satisfaisantes,

Après que Monsieur Jean-Pierre Thellier ayant reçu délégation du Maire ait lu sa proposition :

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, rapporteur, et en avoir délibéré,

Vu l'avis favorable de sa commission de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux ainsi que de sa commission des finances, du budget et du personnel ;

Par 24 voix pour, 7 non-participations au vote et 3 abstentions :

Désigne le groupement momentané d'entreprises formé par la société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes (SEMAF) et l'Office public d'aménagement et de construction du Val-de-Marne (OPAC du Val-de-Marne) comme aménageur de la zone d'aménagement concerté de la Cerisaie Sud ;

Approuve le projet de traité de concession d'aménagement ainsi que ses annexes visant à confier l'aménagement de la zone d'aménagement concerté de la Cerisaie Sud au groupement momentané d'entreprises formé par la SEMAF et l'OPAC du Val-de-Marne ;

Autorise la signature du traité de concession d'aménagement de la zone d'aménagement concerté de la ZAC Cerisaie Sud avec ledit groupement.

La présente délibération sera exécutoire à compter de son affichage en mairie et de sa transmission en sous-préfecture.

Pour extrait conforme :

Le Maire,



*[Handwritten signature]*



---

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

---

**Séance du 10 février 2011**

---

**Etaient présents :** M. Jean-Jacques Bridey, Maire, Président - Mme Marie Chavanon, MM. Alain Perrigault, Jean-Pierre Thellier, Mme Brigitte Tironneau, MM. Hervé Bourdin, Philippe Pallier, Mme Laurinda Da Silva, adjoints - MM. James Veston, Richard Domsps, Mme Claire Lefebvre, M. Saër Seck, Mmes Betty Adda, Annette Perthuis, Cécilia Vala, MM. Denis Helbling, Jean-Jacques Um, Mme Sylvie Vieillard, M. Philippe Vafiades, Mmes Véronique Vela-Rodriguez, Marie Leclerc-Bruant, M. Marouan El Amrani, Mlle Aurélie Tarrago, MM. Maurice Chaillou, Jean-Alain Buffault, Mme Frédérique Pradier, MM. Didier Rychter, Bernard Gateau.

**Excusés :** M. Henri Israël représenté par M. Perrigault  
Mme Muriel Ethève représentée par Mme Perthuis  
Mme Marylène Tabar représentée par M. Pallier  
M. Josselin Aubry représenté par Mlle Tarrago  
Mme Laurence Machuel-Xuereb  
M. Kaddour Metir  
M. Almamy Kanouté

Monsieur Didier Rychter est désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

---

**VIII - Z.A.C. DE LA CERISAIE SUD - APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION**

Par délibérations des 2 mars et 31 août 2006, la Municipalité a souhaité créer un nouveau quartier situé au sud de la commune dont les objectifs sont le développement et la diversification de l'offre de l'habitat, la valorisation de l'environnement économique, le renforcement et la valorisation de l'offre d'équipements publics au sein de ce nouveau quartier, et la volonté de donner une nouvelle image à ce secteur en le requalifiant sur le plan environnemental et paysager.

Par délibération n°2007-8 du 8 février 2007, la Ville a approuvé le dossier de création de la Zac Cerisaie Sud.

Par délibération n°2007-121 du 13 décembre 2007, la commune a désigné le groupement momentané d'entreprises formé par la Semaf et Valophis Habitat (ex Opac du 94), comme aménageur de la Zac Cerisaie Sud et a approuvé le traité de concession.

Par délibération n°2010-6 du 4 février 2010, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération de construction du groupe scolaire et fixé le montant de son enveloppe financière.

Après les phases de concertation et de création, il convient de constituer un dossier de réalisation qui définit le programme global de construction, la densité de la zone, le projet de programme des équipements publics, les modalités prévisionnelles de financement ainsi que le régime de taxation de la zone, l'étude d'impact complémentaire qui porte notamment sur le périmètre de la Zac, l'organisation du plan de masse.

Considérant que par délibération de ce jour, le Conseil municipal a approuvé la modification du plan local d'urbanisme et a notamment intégré les dispositions réglementaires à appliquer sur le périmètre modifié de la ZAC de la Cerisaie sud ;



Vu le Code général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 311.1 à L 311.8 et R 311.5 à R311.11 ;

Vu les délibérations en date du 2 mars et 31 août 2006 sur les objectifs de l'aménagement du secteur de la Ceresaie Sud et le lancement de la concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté ;

Vu la délibération n°2007-7 en date du 8 février 2007 tirant le bilan de la concertation ;

Vu la délibération n°2007-8 en date du 8 février 2007 créant la ZAC, modifiée par la délibération n°2010-6 du 4 février 2010 ;

Vu le dossier de réalisation ci-annexé comprenant le projet de programme des équipements publics et ses annexes, le programme global prévisionnel de construction, et les modalités prévisionnelles de financement et les compléments à l'étude d'impact ;

Vu le projet de programme des équipements publics ;

Vu l'avis favorable de sa commission du développement durable et urbain ainsi que de sa commission des ressources ;

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Madame Marie Chavanon, rapporteur, et en avoir délibéré,

Décide, par 27 voix pour et 5 voix contre, de prendre en compte les remarques du préfet et d'apporter les compléments nécessaires dans le dossier de réalisation (programme de construction, étude d'impact) ;

Approuve le dossier de réalisation, tel qu'annexé à la présente, et notamment le programme des équipements publics et ses annexes, le programme global de constructions, les modalités prévisionnelles de financement et les compléments à l'étude d'impact et le régime de taxation de la zone ;

Dit qu'une mention des contributions exigées, des taxes et contributions versées ou obtenues dans le cadre de la réalisation de la ZAC est portée sur le registre prévu aux articles R332.41 et 42 du Code de l'urbanisme ;

Précise que le dossier est tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Conformément aux articles R 311.5 et R 311.9 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant 1 mois en mairie. La mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

PRÉFECTURE DU VAL DE MARNE  
DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS

23 FEV. 2011

CONTROLE DE LEGALITE



Pour extrait conforme :  
Le Maire,

Jean-Jacques BRIDEY

## CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 10 février 2011

### Z.A.C. DE LA CERISAIE SUD - APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION

#### PROJET DE DÉLIBÉRATION N°

Par délibérations des 2 mars et 31 août 2006, la Municipalité a souhaité créer un nouveau quartier situé au sud de la commune dont les objectifs sont le développement et la diversification de l'offre de l'habitat, la valorisation de l'environnement économique, le renforcement et la valorisation de l'offre d'équipements publics au sein de ce nouveau quartier, et la volonté de donner une nouvelle image à ce secteur en le requalifiant sur le plan environnemental et paysager.

Par délibération n°2007-8 du 8 février 2007, la Ville a approuvé le dossier de création de la Zac Cerisaie Sud.

Par délibération n°2007-121 du 13 décembre 2007, la commune a désigné le groupement momentané d'entreprises formé par la Semaf et Valophis Habitat (ex Opac du 94), comme aménageur de la Zac Cerisaie Sud et a approuvé le traité de concession.

Par délibération n°2010-6 du 4 février 2010, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération de construction du groupe scolaire et fixé le montant de son enveloppe financière.

Après les phases de concertation et de création, il convient de constituer un dossier de réalisation qui définit le programme global de construction, la densité de la zone, le projet de programme des équipements publics, les modalités prévisionnelles de financement ainsi que le régime de taxation de la zone, l'étude d'impact complémentaire qui porte notamment sur le périmètre de la Zac, l'organisation du plan de masse.

Considérant que par délibération de ce jour, le Conseil municipal a approuvé la modification du plan local d'urbanisme et a notamment intégré les dispositions réglementaires à appliquer sur le périmètre modifié de la ZAC de la Cerisaie sud ;

Vu le Code général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 311.1 à L 311.8 et R 311.5 à R311.11 ;

Vu les délibérations en date du 2 mars et 31 août 2006 sur les objectifs de l'aménagement du secteur de la Cerisaie Sud et le lancement de la concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté ;

Vu la délibération n°2007-7 en date du 8 février 2007 tirant le bilan de la concertation ;

Vu la délibération n°2007-8 en date du 8 février 2007 créant la ZAC, modifiée par la délibération n°2010-6 du 4 février 2010 ;

Vu le dossier de réalisation ci-annexé comprenant le projet de programme des équipements publics et ses annexes, le programme global prévisionnel de construction, et les modalités prévisionnelles de financement et les compléments à l'étude d'impact ;

Vu le projet de programme des équipements publics ;

Vu l'avis de sa commission du développement durable et urbain ainsi que de sa commission des ressources ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

Décide de prendre en compte les remarques du préfet et d'apporter les compléments nécessaires dans le dossier de réalisation (programme de construction, étude d'impact) ;

Approuve le dossier de réalisation, tel qu'annexé à la présente, et notamment le programme des équipements publics et ses annexes, le programme global de constructions, les modalités prévisionnelles de financement et les compléments à l'étude d'impact et le régime de taxation de la zone ;

Dit qu'une mention des contributions exigées, des taxes et contributions versées ou obtenues dans le cadre de la réalisation de la ZAC est portée sur le registre prévu aux articles R332.41 et 42 du Code de l'urbanisme ;

Précise que le dossier est tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Conformément aux articles R 311.5 et R 311.9 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant 1 mois en mairie. La mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.



---

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

---

**Séance du 20 septembre 2011**

---

**Sont présents :** M. Jean-Jacques Bridey, Maire, Président - M. Henri Israël, Premier adjoint - Mme Marie Chavanon, MM. Alain Perrigault, Jean-Pierre Thellier, Mme Brigitte Tironneau, MM. Hervé Bourdin, Philippe Pallier, Mmes Laurinda Da Silva, Muriel Ethève, adjoints - MM. James Veston, Richard Doms, Mme Claire Lefebvre, M. Saër Seck, Mmes Betty Adda, Annette Perthuis, Cécilia Vala, M. Philippe Vafiades, Mmes Véronique Vela-Rodriguez, Marie Leclerc-Bruant, MM. Marouan El Amrani, Maurice Chaillou, Jean-Alain Buffault, Mme Frédérique Pradier, MM. Didier Rychter, Kaddour Metir, Bernard Gateau.

**Excusés :** M. Denis Helbling représenté par M. Pallier  
M. Jean-Jacques Um représenté par M. Perrigault  
Mme Sylvie Vieillard représentée par M. Vafiades  
Mme Marylène Tabar représentée par Mme Chavanon  
M. Josselin Aubry représenté par M. Thellier  
Mlle Aurélie Tarrago représentée par Mme Ethève  
Mme Laurence Machuel-Xuereb  
M. Almany Kanouté représenté par M. Métir

Madame Cécilia Vala est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

---

**V - URBANISME - AVENANT N° 1 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DE LA CERISAIE SUD**

Un traité de concession de la zone d'aménagement concerté de la Cerisaie Sud a été signé le 29 janvier 2008 entre la Ville de Fresnes et le groupement momentané d'entreprises constitué de l'OPAC du Val de Marne (devenu depuis Valophis Habitat – Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne) et de la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fresnes.

Le 10 février 2011, par délibérations n° 2011- 14 et 2011-15, le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation et la modification du programme des équipements publics.

Aux termes de l'article 11, la concession d'aménagement a fixé la liste des équipements devant être réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et en son article 12, la liste de ceux dont la maîtrise d'ouvrage est conservée par la Commune de Fresnes, parmi lesquels figure une crèche multi-accueil de 25 berceaux.

Compte tenu de l'implantation de la crèche multi-accueil en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation à caractère social et de la nécessité d'avoir un interlocuteur unique, il est apparu aux parties contractantes, pour assurer une livraison simultanée des volumes, qu'il était opportun de transférer la maîtrise d'ouvrage de cette crèche multi-accueil à l'aménageur.

En l'espèce, l'immeuble concerné étant réalisé par Expansiel Promotion, filiale de Valophis Habitat, dans le cadre d'un marché de conception-réalisation, il y a donc lieu d'acter le transfert par l'aménageur de la maîtrise d'ouvrage de la crèche à Expansiel Promotion qui réalisera cet équipement dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement.

Corrélativement, il est nécessaire d'exclure du mandat de maîtrise d'ouvrage donné à l'aménageur par l'article 12.2 la réalisation de la crèche multi-accueil.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 300-1 et suivants,

Vu la délibération n° 2007-121 du 13 décembre 2007 autorisant Monsieur le Maire à signer une concession d'aménagement entre la Ville et le groupement momentané d'entreprises formé par la société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes (SEMAF) et l'Office public d'aménagement et de construction du Val-de-Marne (OPAC du Val-de-Marne) devenu depuis lors Valophis Habitat – Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne ;

Vu le projet d'avenant n°1 modifiant la concession d'aménagement ;

Considérant qu'une concession d'aménagement pour la mise en œuvre de la ZAC de la Cerisaie Sud été signée le 29 janvier 2008 entre la Commune de Fresnes et un groupement constitué de l'OPAC du Val de Marne (devenu depuis Valophis Habitat, Office public de l'Habitat du Val de Marne) et de la SEMAF ;

Considérant qu'aux termes de cette concession, la maîtrise d'ouvrage de certains équipements a été confiée à l'aménageur et que d'autres équipements sont restés sous maîtrise d'ouvrage de la commune ;

Considérant que parmi, ces équipements sous maîtrise d'ouvrage communale figure la crèche multi-accueil et qu'il est apparu opportun à la Ville de Fresnes et au groupement de confier la maîtrise d'ouvrage de la crèche à Expansiel Promotion par voie d'avenant ;

Considérant que l'article 12.2 de la concession d'aménagement donne à l'aménageur un mandat de maîtrise d'ouvrage pour réaliser les équipements de superstructure et que la crèche doit, en conséquence, être exclue de ce mandat ;

Vu l'avis favorable de sa commission des ressources ainsi que de sa commission du développement durable et urbain,

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Madame Marie Chavanon, rapporteur, et en avoir délibéré,

A l'unanimité,

Autorise le transfert par l'aménageur, le groupement momentané formé par la société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes et l'office public d'aménagement et de construction du Val-de-Marne devenu Valophis Habitat – Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne, de la maîtrise d'ouvrage de la crèche multi-accueil à Expansiel promotion, filiale de Valophis Habitat qui réalisera cet équipement dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement ;

Approuve l'avenant n°1 modifiant la concession d'aménagement signée le 29 janvier 2008 entre la Ville et le groupement momentané formé par la société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes et l'office public d'aménagement et de construction du Val-de-Marne devenu Valophis Habitat – Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne ;

Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer ledit avenant n°1 à la concession d'aménagement ainsi que tous les documents y afférents.



Pour extrait conforme :

Le Maire,

Jean-Jacques BRIDEY



---

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

---

**Séance du 13 décembre 2012**

---

L'an deux mille douze, le treize décembre, à vingt et une heures, le Conseil municipal de la commune de Fresnes s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur la convocation de Monsieur Jean-Jacques Bridey, Député-Maire, président.

**Sont présents :** M. Jean-Jacques Bridey, Député-Maire, Président (présent jusqu'à la délibération n°27) - M. Henri Israël, Mme Marie Chavanon, MM. Alain Perrigault, Philippe Pallier, Mme Muriel Ethève, M. Hervé Bourdin, Mme Laurinda Da Silva, M. Philippe Vafiades, Mme Annette Perthuis - adjoints - MM. James Veston, Richard Doms, Mmes Claire Lefebvre, Brigitte Tironneau, M. Saër Seck, Mmes Betty Adda, Cécilia Vala, MM. Denis Helbling, Jean-Jacques Um, Mmes Sylvie Vieillard, Marie Leclerc-Bruant, MM. Marouan El Amrani, Josselin Aubry, Maurice Chaillou, Jean-Alain Buffault, Didier Rychter, Bernard Gateau, Almamy Kanouté.

**Excusés :** M. Jean-Jacques Bridey représenté par M. Israël (à partir de la délibération n°28)  
M. Jean-Pierre Thellier représenté par M. Aubry  
Mme Véronique Véla-Rodriguez représentée par M. Vafiadès  
Mme Aurélie Tarrago représentée par Mme Ethève  
Mme Frédérique Pradier représentée par M. Rychter  
M. Kaddour Metir représenté par M. Kanouté  
Mme Fata Dramé représentée par Mme Da Silva  
Mme Laurence Machuel-Xuereb

Monsieur Jean-Jacques Um est désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

---

**XXI - URBANISME - ABROGATION DE LA DELIBERATION N° 2011-72 ET APPROBATION DE L'AVENANT N° 2 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DE LA CERISAIE SUD**

Un traité de concession de la zone d'aménagement concerté de la Cerisaie Sud a été signé le 29 janvier 2008 entre la Ville de Fresnes et le groupement momentané d'entreprises constitué de l'OPAC du Val de Marne (devenu depuis Valophis Habitat – Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne) et de la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fresnes.

Le 10 février 2011, par délibérations n°2011- 14 et 2011-15, le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation et la modification du programme des équipements publics.

Le 10 octobre 2011, un avenant n°1 à la concession d'aménagement a été signé, afin de :

- transférer la maîtrise d'ouvrage de la crèche par la Commune à l'Aménageur et d'autoriser ce dernier à la transférer à Expansiel Promotion dans le cadre d'une VEFA ;

- retirer du mandat de maîtrise d'ouvrage la réalisation de la crèche, donné à l'Aménageur par l'article 12.2 du contrat de concession,

Aujourd'hui, il est nécessaire d'apporter, par la contractualisation d'un avenant n°2, les modifications et/ou actualisations suivantes:

- prolongation de la durée de la concession de 84 mois à 120 mois (prévu à l'article 4 du traité de concession)

- modification de la répartition des équipements réalisés par mandat :

Afin d'éviter une double mutation et donc les frais inhérents liés aux actes notariés, la crèche multi-accueil sera réalisée en VEFA par Expansiel Promotion, attributaire du lot G au profit de la Commune (articles 11 et 12 du traité de concession)

Le montage juridique de la VEFA directement avec Expansiel Promotion est motivé par la possibilité de céder sur la base d'un accord expresse de la commune, la maîtrise d'ouvrage d'un équipement public si l'opération se situe dans un immeuble non entièrement réalisé pour le compte de la personne publique.

Elle permet surtout en disposant d'un interlocuteur unique de livrer les volumes de façon simultanée et apporte ainsi une souplesse de fonctionnement.

L'avenant n°1 est donc abrogé afin de prendre en compte ces nouvelles dispositions.

Le centre d'arts sera aussi réalisé en VEFA par Valophis Habitat, attributaire du lot K car le montage VEFA apporte également une simplification dans le cadre de la construction d'un ensemble immobilier complexe.

- l'échelle de la maquette de la ZAC doit être modifiée (article 14 du traité de concession) ;

- L'arrêté des comptes pour la mission de mandat initial sur la crèche et le centre d'art doit être précisé  
En parallèle, il est nécessaire de modifier en conséquence les annexes audit traité de concession, en l'occurrence :

- l'annexe II : actualisation du planning prévisionnel de la ZAC
- l'annexe III : Modification de l'étendue des missions de mandat du CCAP
- l'annexe V : Modification de la répartition de la rémunération entre les membres du groupement
- l'annexe VI : convention de groupement (en fonction de la réponse de la SEMAF et de Valophis Habitat

Dans ce contexte, il est proposé à l'assemblée délibérante d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou son représentant à signer un avenant n°2 portant sur l'ensemble de ces modifications, étant précisé que les autres dispositions du traité de concession d'aménagement demeurent inchangées.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 300-1 et suivants ;

Vu le traité de concession d'aménagement en date du 29 janvier 2008 ;



Vu le projet d'avenant n°2 modifiant la concession d'aménagement ;

Vu l'avis favorable de sa commission des ressources ainsi que de sa commission du développement durable et urbain ;

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Madame Marie Chavanon, rapporteur, et en avoir délibéré,

Par 32 voix pour et 2 abstentions,

Abroge la délibération n°2011-72 portant sur l'avenant n°1 au contrat de concession.

Approuve l'avenant n°2 modifiant la concession d'aménagement signée le 29 janvier 2008 entre la Ville et le groupement momentané formé par la société d'économie mixte d'aménagement de Fresnes et l'office public d'aménagement et de construction du Val-de-Marne devenu Valophis Habitat – Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne.

Autorise Monsieur le Député-Maire ou son représentant à signer ledit avenant n°2 à la concession d'aménagement ainsi que tous les documents y afférents.

Certifiée exécutoire la présente délibération  
Affichée le 14 décembre 2012  
et transmise à M. le Préfet du Val-de-Marne  
le 21 décembre 2012  
(Art. L.2131-1 du Code général des collectivités territoriales)

Le Député-Maire,  
Pour le Député-Maire et par délégation :  
La directrice générale adjointe des services,

  
Audrey DE GUEVARA  


Pour extrait conforme :  
Le Député-Maire,  
signé : Jean-Jacques BRIDEY

---

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Séance du 18 décembre 2014

---

L'an deux mille quatorze, le dix-huit décembre, à vingt-et-une heures, le Conseil municipal de la commune de Fresnes s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur la convocation de Monsieur Jean-Jacques Bridey, Député-Maire.

Le nombre de conseillers municipaux en exercice est de 35.

**Etaient présents :**

M. Jean-Jacques Bridey - Député-Maire, Mme Laurinda Da Silva, M. Philippe Vafiades, Mme Marie Chavanon, M. Henri Israël, Mme Sabine Brunet-Diné, M. Josselin Aubry, Mme Muriel Ethève, M. Alain Perrigault, Mme Cécilia Vala, M. Michel Souillac, M. Marouan El Amrani - adjoints, M. Denis Helbling, M. Richard Doms, Mme Tiphaine Husson, M. Jean-Jacques Um, Mme Annette Perthuis, Mme Evelyne Fournier, Mme Brigitte Gautier, M. Philippe Lecomte, Mme Claire Lefèbvre, M. Régis Oberhauser, M. Bruno Khélifi, Mme Frédérique Pradier, M. Bernard Quéau, Mme Nathalie Cosnier, M. Didier Rychter, Mme Sandrine Aubert, Mme Françoise Labbé, M. Georges Kibong-Amira, Mme Camille Dubarry-Barbe, M. Kaddour Métir et M. Renaud Leplat.

**Etaient représentées :**

Madame Bent Nebi Adda représentée par Monsieur Philippe Vafiadès  
Madame Joanna Daquo représentée par Monsieur Josselin Aubry

---

Madame Frédérique Pradier est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

---

## CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 18 décembre 2014

### URBANISME – APPROBATION DE L'AVENANT N°3 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DE LA CERISAIE SUD

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 300-1 et suivants ;

Vu le traité de concession d'aménagement en date du 29 janvier 2008 ;

Vu le dossier de réalisation et le programme des équipements publics approuvés par délibérations du 10 février 2011 ;

Vu la délibération n°2011-72 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement ;

Vu la délibération n°2012-148 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement ;

Vu le projet d'avenant n°3 modifiant la concession d'aménagement ;

Considérant que la programmation de la ZAC a été modifiée depuis la signature du traité de concession d'aménagement et que le nombre de logements programmé à terme devrait être de 900 pour une surface de plancher inchangée ;

Considérant que cette augmentation du nombre de logements à construire rend nécessaire la modification de la participation de l'aménageur au financement des équipements publics et de ce fait la modification du bilan financier de l'opération (annexe 1 au traité de concession) mais également la modification du programme global des constructions ;

Considérant que les problématiques d'acquisition foncière rendent nécessaire la prolongation de la durée de la concession d'aménagement de 120 mois à 154 mois ;

Considérant que dès lors, la contractualisation d'un avenant n°3 s'avère essentielle pour assurer la poursuite de l'aménagement de la ZAC Cerisaie sud ;

Vu l'avis favorable de ses commissions ressources-urbanisme-affaires économiques, éducation et loisirs, solidarités ainsi démocratie locale et vivre ensemble, réunies en formation plénière ;

Après avoir entendu l'exposé de Madame Sabine Brunet-Diné, rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal,

Par 27 voix pour et 8 abstentions,

Article 1<sup>er</sup> – Approuve l'avenant n°3 au traité de concession de la ZAC Cerisaie sud ;

Article 2 – Autorise Monsieur le Député-Maire ou son représentant à signer ledit avenant et tout document y afférant.

Affichée le 22 décembre 2014  
et transmise à M. le Préfet du Val-de-Marne  
le 22 décembre 2014  
(Art. L.2131-1 du Code général des collectivités territoriales)

Pour extrait conforme :  
Le Député-maire,  
  
Jean-Jacques BRIDEY



### **ANNEXE 3 : LISTE DES ACTES**

- Concession d'aménagement
  - Avenant n°1
  - Avenant n°2
  - Avenant n°3



du Val de Marne



Vu et approuvé par le Préfet de la Région  
d'Ile de France le 13 DEC. 2007  
N° 2007.121.00

PREFECTURE DU VAL DE MARNE  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT

18 FEV. 2008

CONTROLE DE LEGALITE

**FRESNES  
ZAC DE LA CERISAIE SUD**

**TRAITE  
DE CONCESSION AMENAGEMENT**



Entre

**La Commune de Fresnes,**

Représentée par Monsieur Jean-Pierre Thellier, adjoint au maire,  
Habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal en date du 13 décembre 2007  
Domicilié ès qualité Hôtel de Ville de Fresnes, 1 place Pierre et Marie Curie, 94260  
Fresnes

Ci-après désignée "la Commune"

Et

**L'Office Public d'Aménagement et de Construction du Val de Marne,** OPAC du Val de Marne, Établissement Public départemental à caractère industriel et commercial régi par la législation HLM, dont le siège social est à Saint Maur (94100) 81, rue du Pont de Créteil, identifié au SIREN sous le numéro 785 879 655 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil

Représenté par Monsieur Stéphane Dambrine, agissant en qualité de Directeur Général,

En vertu

- des dispositions de l'article R421-22 du code de la construction et de l'habitation autorisant le Directeur Général à passer tous actes et contrats,
- d'une délibération du Conseil d'Administration dudit office, en date du 16 mars 1999, nommant Monsieur Stéphane Dambrine à la fonction de Directeur Général,
- d'une délibération du bureau du Conseil d'Administration en date du 24 mai 2007 autorisant la présentation, dans le cadre de la mise en concurrence, la candidature du Groupement d'étude et d'aménagement
- d'une délibération du bureau du Conseil d'Administration en date du 16 janvier 2008 autorisant la signature de la présente convention.

**Agissant en qualité de mandataire solidaire du Groupement Momentané d'Entreprises d'Etudes et d'Aménagement** constitué le 18 juin 2007 avec la SEMAF, Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fresnes [préciser le siège social ainsi que les numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés].

Ci-après désigné "l'Aménageur"

T R



# Titre 1<sup>er</sup>. Conditions générales

---

## Article 1. Objet

### 1.1. Objet de la concession

En application des articles L 300-4 et L 300-5 du code de l'urbanisme, modifiés par la loi n° 2005-809 du 21 juillet 2005, la Commune confie à l'Aménageur, qui accepte, la concession d'aménagement de la Zone d'aménagement concerté dénommée "ZAC Cerisaie Sud", délimitée au plan annexé. Cette opération d'aménagement sera conduite dans le cadre des dispositions du dossier de création approuvé par délibération du conseil municipal de Fresnes du 8 février 2007.

L'Aménageur accepte les missions qui lui sont confiées par la Commune et s'engage à mettre tous ses moyens pour mener le programme de la ZAC à bonne fin. L'aménagement de la zone sera réalisé aux risques exclusifs de l'Aménageur.

Cette opération consiste en la réalisation d'un projet urbain incluant la création d'équipements publics, de logements et de locaux d'activités à l'intérieur d'un périmètre de 5,3 hectares environ.

### 1.2. Documents contractuels

*1.2.1. Sont annexés à la présente convention (annexes I , II, III, IV, V) :*

#### **Annexe I :**

Bilan financier prévisionnel de l'opération comprenant :

- le coût d'acquisition du foncier,
- le montant des cessions de charge foncière,
- le coût des VRD et des équipements publics d'infrastructure
- l'enveloppe estimative du coût des équipements publics de superstructure, les modalités de financement de ce coût, et le gestionnaire futur de ces équipements
- l'échéancier des dépenses et des recettes

#### **Annexe II :**

Le calendrier prévisionnel de l'opération décomposé en phase administrative et opérationnelle et comprenant les calendriers prévisionnels de réalisation des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la commune

#### **Annexe III :**

Cahier des clauses administratives particulières du mandat de maîtrise d'ouvrage accessoire à la concession d'aménagement.

#### **Annexe IV :**

Cahier des clauses techniques particulières du mandat de maîtrise d'ouvrage accessoire à la concession d'aménagement

#### **Annexe V :**

- Le tableau de répartition de la rémunération au titre de la concession entre les membres du groupement

T R

- Le tableau de répartition de la rémunération au titre du mandat de maîtrise d'ouvrage entre les membres du groupement

#### Annexe VI :

Convention de groupement signé entre la SEMAF à l'Office Public d'Aménagement et de Construction du Val de Marne

*1.2.2. Bien que non joints à la présente concession, constituent également des documents contractuels, les documents suivants :*

La délibération du conseil municipal en date du 8 février 2007 créant cette zone ainsi que **le dossier de création** comprenant :

- le rapport de présentation,
- le plan de situation,
- le plan de délimitation du périmètre composant la zone,
- l'étude d'impact,
- l'indication selon laquelle la ZAC est exonérée du versement de la TLE,
- l'indication du mode de réalisation choisi, en l'occurrence la concession d'aménagement

Les parties déclarent bien connaître ces documents pour les avoir reçus et lus préalablement.

## Article 2. Missions de l'Aménageur

Pour réaliser cet aménagement, l'Aménageur doit :

- Organiser les différentes études nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement, et coordonner les différentes actions et démarches.
- Elaborer le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté comprenant le programme des équipements publics.
- Procéder aux opérations foncières nécessitées par l'aménagement opérationnel ; acquérir selon les besoins du programme les biens immobiliers compris dans le périmètre de la zone;
- Administrer la vente des terrains équipés, les céder, les concéder ou les louer à leurs différents utilisateurs; administrer les conventions de participation avec les tiers concernés et propriétaires ou constructeurs du site.
- Réaliser ou faire réaliser les équipements d'infrastructure situés à l'intérieur de la zone destinés à être remis aux collectivités publiques, aux établissements publics groupant plusieurs communes, ainsi qu'aux concessionnaires de services publics.
- Réaliser ou faire réaliser pour le compte de la Commune les équipements publics de superstructure situés dans le périmètre de la ZAC dans le respect des cahiers des clauses particulières ci-annexés.
- Procéder et faire procéder à toutes études nécessaires, dans le contexte et l'étendue utiles à la définition et à la mise en oeuvre du projet; proposer le cas échéant toute modification de programme qui s'avèrerait opportune. Toutefois ces modifications éventuelles ne devront pas remettre en cause l'économie générale du projet.





- h) Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés, la situation de trésorerie, négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés.
- i) Elaborer les démarches et actions liées à la communication du projet et à la participation autour du projet urbain, en phase de conception et tout au long de sa réalisation.
- j) D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables 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. Programme global prévisionnel

Le dossier de création approuvé le 8 février 2007 prévoit un programme des constructions que doit commercialiser l'Aménageur de 77.000 m<sup>2</sup> de SHON environ hors équipements publics répartis comme suit :

- 57 000 m<sup>2</sup> sont affectés à l'habitat en vue de la réalisation d'environ 700 logements dont 45 % de logements sociaux ;
- 20 000 m<sup>2</sup> sont affectés aux locaux accueillant des activités économiques.

Afin de permettre un équilibre financier, une modification de ce programme est nécessaire. Cette modification sera prise en compte dans le dossier de réalisation et donnera lieu à complément d'étude d'impact. La présente concession d'aménagement repose sur la possibilité pour l'Aménageur de commercialiser un programme de constructions de 83 000 m<sup>2</sup> environ de SHON (hors équipements publics) soit une augmentation de 6000 m<sup>2</sup> de SHON qui donneront lieu à répartition selon les fourchettes suivantes en fonction du dossier de réalisation :

- 57 000 m<sup>2</sup> à 62 000 m<sup>2</sup> de SHON environ seront affectés à l'habitat en vue de la réalisation d'environ 700 logements dont 45 % de logements sociaux ;
- 21 000 m<sup>2</sup> à 26 000 m<sup>2</sup> de SHON environ seront affectés aux locaux accueillant des activités économiques.

La SHON projetée peut être modifiée par avenant dans les conditions prévues à l'article 28.

L'OPAC du Val de Marne, membre du Groupement désigné par l'Aménageur, pourra construire lui-même sur une partie des terrains qu'il aura aménagés et équipés. Il pourra également les céder à ses filiales ainsi qu'à tout autre opérateur en accord avec la Commune.

Dans les cas où l'OPAC du Val de Marne, mandataire du Groupement désigné Aménageur, construit lui-même, il s'engage à respecter le cahier des charges de cession de Terrain qui sera imposé aux constructeurs et soumettre à l'approbation de Maire ou de la personne ayant reçu délégation le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges fixant en outre des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

## Article 4. Date d'effet et durée de la concession

### 4.1 - Durée d'effet

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La Commune notifiera à l'OPAC du Val de Marne, en sa qualité de mandataire, le contrat de concession en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. La concession prendra effet à compter de la date de ladite notification.

La concession prendra fin à l'achèvement de la mission sans pouvoir excéder une durée de 84 mois à compter de la date de sa notification. Cette durée pourra faire l'objet d'avenants de réduction ou de prorogation pour s'adapter aux évolutions constatées par les parties.

### 4.2- Modalités de reconduction

En cas d'inachèvement de la mission au terme ainsi fixé, la Commune se réserve le droit d'en proroger ou non la durée avec, en cas de prorogation, passation d'avenant(s) à la concession d'aménagement, exécutoire(s) dans les conditions ci-dessus.

## Article 5. Passation des contrats par l'Aménageur

### 5.1. Passation des contrats par l'Aménageur dans le cadre de la concession d'aménagement

Pour la conclusion des contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux qu'il passe pour l'exécution de la concession, l'Aménageur s'engage à respecter les règles de publicité et de mise en concurrence que lui imposent la législation et la réglementation. A défaut de législation ou de réglementation lui imposant des règles de publicité et de mise en concurrence, l'Aménageur mettra en œuvre les mêmes règles que celles qui sont applicables à la commune pour la passation de ses contrats.

L'Aménageur informe la Commune du nom des titulaires des contrats, d'études, de maîtrise d'œuvre ou de travaux, dans le délai d'un mois à compter de leur notification au titulaire.

### 5.2. Passation des contrats par l'Aménageur dans le cadre du mandat de maîtrise d'ouvrage

Pour les contrats passés par l'Aménageur dans le cadre du mandat de maîtrise d'ouvrage, l'Aménageur s'engage à respecter les dispositions prévues par l'article 8 du CCAP ci-annexé.



## Titre 2. Opérations foncières

---

### Article 6. Etudes foncières

#### 6.1. Pollution des sols

L'Aménageur fera réaliser un diagnostic initial du site comprenant une étude historique de vulnérabilité. Au vu du diagnostic initial, et dans l'hypothèse où des installations classées auraient exploitées sur ces terrains, des investigations complémentaires seront réalisées.

Il est précisé que le bilan ci-annexé ne prévoit pas la prise en charge par l'Aménageur du coût des éventuels travaux de dépollution de ces terrains. Dans l'hypothèse où ces études concluraient à la nécessité de réaliser des travaux dont le coût est incompatible avec l'équilibre du bilan d'aménagement, les parties conviennent de se rapprocher pour examiner l'impact de ces travaux sur le bilan prévisionnel d'aménagement et définir des conditions financières de réalisation permettant de maintenir l'équilibre financier de la ZAC.

La modification des conditions financières prévue à l'alinéa précédent ne peut avoir pour effet de faire peser sur la Commune plus de quatre-vingt dix pour cent du coût des charges résultant de l'exécution des travaux de dépollution des sols et non prévues dans le bilan prévisionnel d'aménagement.

#### 6.2. Archéologie préventive

Dans l'hypothèse où le Préfet prescrirait un diagnostic d'archéologie préventive, l'Aménageur conclura une convention avec l'opérateur retenu. Le coût de ce diagnostic sera supporté par le bilan d'aménagement.

Dans l'hypothèse où ce diagnostic préconiserait la réalisation de fouilles archéologiques ou la modification du projet d'aménagement, les parties conviennent de se rapprocher pour examiner l'impact de ces travaux ou de cette modification du projet sur le bilan prévisionnel d'aménagement et définir des conditions financières de réalisation permettant de maintenir l'équilibre financier de la ZAC.

La modification des conditions financières prévue à l'alinéa précédent ne peut avoir pour effet de faire peser sur la Commune plus de quatre-vingt dix pour cent du coût des charges résultant de l'exécution des travaux de fouilles archéologiques non prévues dans le bilan prévisionnel d'aménagement.

#### 6.3. Loi sur l'eau

L'Aménageur établit le dossier de déclaration ou d'autorisation nécessaire en application des articles L214-1 et suivants du Code de l'environnement.

S'agissant des éventuels dossiers de déclaration ou d'autorisation liés à la desserte de l'opération en géothermie, l'Aménageur s'engage à transmettre au concessionnaire du réseau les éléments nécessaires à l'établissement de ces dossiers. Le concessionnaire établira les dossiers nécessaires et assurera le suivi des procédures correspondantes.

## Article 7. Maîtrise foncière

### 7.1. Acquisition des terrains

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur procédera soit à l'amiable, soit par voie de préemption, soit par voie d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2 de la présente concession et aux dispositions du 3ème alinéa de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme.

### 7.2. Acquisition des terrains auprès de la Commune

La Commune est propriétaire d'environ 4170 m<sup>2</sup> de terrains dont une partie est actuellement classée dans le domaine public.

En ce qui concerne les voiries existantes concourant à la réalisation de la ZAC, elles seront cédées, après déclassement, à l'Aménageur, ce dernier s'engageant à remettre à la Commune les nouvelles voiries internes à la ZAC après réalisation des réseaux, des chaussées et des équipements de surface.

||| En ce qui concerne le Centre Technique Municipal, celui-ci sera cédé à l'Aménageur après désaffectation et déclassement.

La Commune cédera ces terrains au fur et à mesure de l'avancement des phases de réalisation de la ZAC, sur demande de l'Aménageur.

Le prix de cession sera fixé par une délibération du Conseil Municipal au vu de l'avis du Service des Domaines dans la limite des prix prévus par l'annexe 1.

Le paiement s'effectuera à la signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété des terrains à l'Aménageur.

### 7.3. Relogement des occupants

L'Aménageur devra faire son affaire de l'éviction de tous les locataires et occupants de bonne foi, qu'ils soient à titre d'habitation ou à titre commercial ou à titre professionnel, en respectant le droit au relogement qui leur est attribué par les articles L314-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## Article 8. Expropriation – préemption – droit de délaissement

### 8.1. Expropriation

L'Aménageur établit le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, conformément aux dispositions de l'article R. 11.3.II du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Après obtention de l'autorisation du Conseil Municipal, l'Aménageur transmet le dossier d'enquête publique au Préfet, afin qu'il diligente la procédure. L'OPAC du Val de Marne, mandataire du Groupement désigné Aménageur, aura la qualité d'expropriant et sera bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

L'Aménageur établira aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'enquête parcellaire si celle-ci s'avérait nécessaire.

L'Aménageur présente chaque année à la Commune un rapport spécial sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique qu'elle exerce pour le compte de la



Commune. Celle-ci adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

Le prix des acquisitions ou des prises à bail et les montants des indemnités ne peuvent, lorsqu'ils sont fixés à l'amiable, être supérieurs au montant des estimations établies par le Service des Domaines, sauf accord exprès de la collectivité. L'Aménageur informe la Commune de ses acquisitions et des conditions auxquelles elles ont été effectuées. Il tient à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions et prise à bail.

## 8.2. Droit de préemption

En application de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, la Commune délègue son droit de préemption à l'OPAC du Val de Marne, mandataire du Groupement désigné Aménageur, dans le périmètre de la ZAC.

L'exercice de cette compétence se fera dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme. Les biens acquis par l'exercice du droit de préemption entreront dans le patrimoine de l'OPAC, mandataire du Groupement désigné Aménageur.

La délibération par laquelle est délégué le droit de préemption est notifiée à chacun des propriétaires des terrains concernés.

## 8.3. Droit de délaissement des propriétaires

En cas d'usage du droit de délaissement par un (des) propriétaire(s) compris dans la zone et d'acquisition en conséquence par la Commune, l'Aménageur s'engage à racheter, au prix d'acquisition majoré des frais annexes, à la Commune le(s) terrain(s) concerné(s) dans un délai de 3 mois maximum.



## Titre 3. Réalisation de la ZAC

---

### Article 9. Dossier de réalisation et adaptation réglementaire du plan local d'urbanisme

#### 9.1. Dossier de réalisation

L'Aménageur élabore le dossier de réalisation comprenant le programme des équipements publics, conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme.

L'Aménageur transmet le projet de dossier de réalisation à la Commune, afin que celui-ci soit examiné par les services d'urbanisme avant sa transmission au Conseil municipal, pour approbation. Le Conseil municipal approuve le dossier de réalisation.

#### 9.2. Adoption du plan local d'urbanisme

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Fresnes est actuellement en révision afin d'être transformé en plan local d'urbanisme. Plusieurs orientations et objectifs ont d'ores et déjà été redéfinis à travers le débat sur le projet d'aménagement et de développement durable. Notamment, dans ce cadre, la commune a décidé de créer le quartier de la Cerisaie, objet de la ZAC de la Cerisaie Sud.

Le plan local d'urbanisme devra permettre la réalisation de la ZAC. L'aménageur s'engage à transmettre les éléments permettant la prise en compte de la ZAC dans un délai compatible avec la procédure de révision actuellement en cours.

### Article 10. Tranches

Compte tenu de l'occupation actuelle du site, il est prévu 4 phases opérationnelles. Ces phases opérationnelles figurent dans le planning prévisionnel de la ZAC constituant l'annexe II.

### Article 11. Equipements sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur

L'Aménageur est le maître d'ouvrage des équipements d'infrastructure nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, savoir les voies et réseaux divers ainsi que les aménagements paysagers, et notamment :

- La création des voies internes de la ZAC et de la restructuration des rues et places concourant à l'aménagement global de la ZAC, tel que délimité dans le plan annexé ;
- La création des réseaux d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales) nécessaires à la desserte des constructions, ainsi que la réfection de ceux existants ;
- Les réseaux d'eau potable, d'électricité, de gaz, de téléphonie,
- L'aménagement et les espaces verts.

Le raccordement de la ZAC au réseau de géothermie sera réalisé sous la maîtrise d'ouvrage du concessionnaire du réseau de géothermie. A cette fin, une convention définissant notamment les modalités de réalisation du réseau et des éventuelles sous-stations sera conclue entre l'Aménageur et le concessionnaire. Les contraintes techniques, liées au raccordement des immeubles au réseau et imposées au constructeur

au travers du cahier des charges de cession de terrain, seront définies par le concessionnaire du réseau.

Les avant-projets des équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur seront soumis à l'agrément de la Commune, laquelle disposera d'un délai de trois semaines pour notifier ses éventuelles observations. Les projets d'exécution devront être conformes aux avant-projets approuvés.

La Commune sera autorisée à suivre l'exécution des travaux et aura à tout moment accès

La Commune sera autorisée à suivre l'exécution des travaux et aura à tout moment accès aux chantiers, mais ne pourra présenter d'observation qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs.

Lorsqu'il y aura lieu à réception des travaux, il y sera procédé par l'Aménageur qui invitera la Commune à assister à toutes les opérations relatives à la réception. La Commune peut demander que soient notés sur le procès-verbal de réception les réserves qu'elles jugent utiles. L'Aménageur doit prendre en considération les observations et réserves formulées par la Commune.

Lorsqu'un ouvrage sera terminé, l'Aménageur notifiera à la Commune la date à laquelle celle-ci aura à en prendre possession trois mois avant la date de ladite prise de possession. Dans un délai de 6 mois à compter de la livraison des ouvrages, l'Aménageur devra remettre à la Commune le dossier des ouvrages exécutés, la copie des attestations d'assurance des entreprises ayant réalisées les travaux.

Le transfert de propriété aura lieu à la date de la prise de possession par la Commune et sera constaté pour chaque ouvrage par acte authentique ou administratif. L'entretien de l'ouvrage est transféré à la Commune dès la prise de possession.

## Article 12. Equipements sous maîtrise d'ouvrage de la Commune

### 12.1. Equipements de superstructure sous maîtrise d'ouvrage de la Commune

Sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Commune les équipements suivants :

- un groupe scolaire maternelle et primaire comprenant 16 classes dont 11 directement liée aux besoins de l'opération ;
- un équipement de la petite enfance, savoir une crèche de 25 berceaux multi-accueil ;
- un conservatoire d'arts plastiques et des arts de la scène de 2000 m<sup>2</sup> ;
- une salle de sport de 320 m<sup>2</sup> liée à l'école
- un centre technique municipal de 7300 m<sup>2</sup>.

La répartition du coût de ces équipements entre la Commune et l'Aménageur est précisée en annexe 1.

### 12.2. Mandat de maîtrise d'ouvrage

Pour les équipements publics de superstructure, l'Aménageur assurera une mission de mandataire du maître d'ouvrage conformément aux dispositions de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée.

A ce titre, l'Aménageur assurera les missions suivantes, détaillées au CCAP ci-annexé :





- définition des conditions administratives et techniques selon lesquelles l'ouvrage sera étudiée et exécuté ;
- préparation du choix du maître d'œuvre, signature du contrat de maîtrise d'œuvre, après approbation du choix du maître d'œuvre par la Commune et gestion du contrat de maîtrise d'œuvre ;
- approbation des avant-projets et accord sur le projet ;
- préparation du choix de l'entrepreneur, signature du contrat de travaux, après approbation du choix de l'entrepreneur par le maître de l'ouvrage, et gestion du contrat de travaux ;
- versement de la rémunération de la mission de maîtrise d'œuvre et des travaux
- réception de l'ouvrage, après accord de la Commune.

### 12.3. Transfert de responsabilité pour les ouvrages réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur

A compter de la remise des ouvrages en gestion qui auront été réceptionnés, réserves levées, contradictoirement dans le cadre des dispositions de la présente convention, la Commune se substituera à l'Aménageur.

De ce fait, la Commune assumera toutes actions tendant à la réparation des vices et désordres affectant les ouvrages remis ou les dommages subis par des tiers, à l'encontre des entrepreneurs, maîtres d'œuvre, contrôleurs techniques, et plus généralement de tous intervenants dans les opérations de conception, de réalisation et de contrôle des ouvrages, et de leurs assureurs, tant sur le fondement de leurs responsabilités contractuelles y compris dans le cadre de la garantie de parfait achèvement qu'en application des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 et suivants du code civil.

L'Aménageur poursuivra les actions qu'il aura engagées avant la remise des ouvrages, ces actions pouvant néanmoins être reprises et poursuivies par la Commune par accord entre les deux parties.

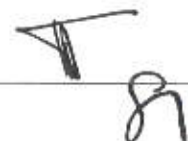
De plus, la Commune sera responsable à l'égard des tiers après réception des ouvrages, l'Aménageur étant tenu de s'assurer auprès de tous intervenants dans l'opération de construction que soient signalés tous incidents, réclamations ou sinistres les concernant ou affectant des tiers, intervenant au plus tard lors des opérations de réception et de les viser dans les réserves au procès-verbal des opérations de réception.

L'Aménageur aura, seul, qualité pour régler les litiges concernant l'exécution financière des contrats et marchés avec ses cocontractants : entrepreneurs, maîtres d'œuvre, contrôleurs techniques, et plus généralement tous intervenants, y compris à titre de caution ou garant, dans les opérations de conception, de réalisation et de contrôle des ouvrages.

## Article 13. Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles

### 13.1. - Obligations liées à la cession, concession ou location des immeubles par l'Aménageur

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur font, après mise en état conformément à l'article 2, l'objet 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.





Le prix de vente de ces droits à construire sera déterminé au regard du bilan d'aménagement de la ZAC et compte tenu du marché immobilier.

#### *13.1.1. Choix des promoteurs constructeurs*

L'Aménageur adresse à la Commune, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les conditions de paiement. Le choix des opérateurs est opéré par une commission ad hoc constituée entre la Commune, la SEMAF et l'OPAC du Val de Marne.

L'Aménageur adresse dans les mêmes conditions, les noms et qualités de bénéficiaires de conventions de participations relatives à l'utilisation des ouvrages établis dans le cadre de l'opération d'aménagement, ainsi que les modalités de règlement des participations. Les conventions correspondantes sont transmises à la collectivité et à la commune territorialement concernée, en application de l'article R 332-41 du code de l'urbanisme.

#### *13.1.2. Cahier des charges de cession des terrains*

Conformément à l'article L 311-6 du code de l'urbanisme, lors de la promesse de vente de chacun des terrains destinés à la construction, il sera établi un cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains. Ce cahier des charges devra avoir été approuvé par le maire préalablement à la signature de la promesse.

Outre les prescriptions juridiques, techniques, urbanistiques et architecturales permettant d'assurer le respect des objectifs définis lors du montage de la ZAC, les cahiers de charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains aménagés comporteront l'indication du nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

### 13.2. Obligations de l'OPAC du Val de Marne lorsque celui-ci construit lui-même :

L'OPAC du Val de Marne, mandataire du Groupement désigné Aménageur, devra au plus tard à la date de dépôt de chaque demande de permis de construire solliciter l'agrément de la Commune sur le programme envisagé en lui fournissant les éléments d'information destinés à permettre à la Commune de s'assurer du respect des objectifs définis lors du montage de la ZAC.

Ces éléments d'information devront au minimum comporter une note exposant l'opération précisant la surface hors oeuvre nette (SHON) projetée ainsi que les objectifs et indiquant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans le site et le respect dans l'environnement et la qualité de l'architecture et pour répondre aux besoins d'équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée. Ces éléments d'information devront également porter sur les types de logements envisagés (logements aidés, non aidés) et comporter des indications sur leur financement.

Ces mêmes éléments d'information seront complétés par l'engagement de l'OPAC du Val de Marne de faire figurer dans tout acte ou promesse de vente d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation, consécutifs à la division initiale ou à la subdivision de l'ensemble immobilier, une clause prévoyant les modalités d'entretien des voies et des réseaux propres à cet ensemble immobilier bâti.

L'OPAC du Val de Marne pourra à cet effet constituer une ou plusieurs associations syndicales auxquelles seront dévolues, la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine public si la Commune en exprime le souhait.

Les projets de statut des associations syndicales comprendront au moins :



- les dispositions précisant que ces organismes ont notamment pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs ainsi que leur cession éventuelle à la Commune.
- les modalités de la désignation des organes de l'association et leur rôle aussi longtemps que l'organe d'administration de l'association n'a pas été désigné par assemblée des propriétaires membres de l'association,
- l'engagement de l'OPAC du Val de Marne de provoquer la réunion d'une assemblée d'associations syndicales dans le mois suivant l'attribution de la moitié du programme, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association, un organe désigné par cette assemblée,
- la possibilité pour tout propriétaire de provoquer par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance, la réunion de l'assemblée générale de l'association syndicale, si l'aménageur constructeur n'a pas respecté son engagement de provoquer la réunion de cette assemblée.

La procédure d'agrément préalable du programme et des modalités envisagées de sa gestion, est un élément d'application de la présente concession dont l'inobservation serait susceptible d'entraîner la résolution aux torts et griefs exclusifs de l'Aménageur



## Titre 4 – Communication

---

### Article 14 - Actions relatives à la communication

#### 14.1 - Actions particulières de communication sur la ZAC

L'Aménageur fera réaliser une maquette du projet de la ZAC (5 mm pour 1 m).

En accord avec la Commune, il pourra être défini une identité visuelle et une charte graphique propre à l'opération d'aménagement. Dans ce cadre, l'Aménageur conclura un contrat avec une agence de communication. Il soumettra à la Commune pour accord l'ensemble des propositions effectuées par la dite agence.

#### 14.2. Supports de communication

L'opération d'aménagement pourra faire l'objet d'un site Internet dédié. A cette fin, l'Aménageur conclura un contrat avec un prestataire portant sur le développement et sur l'hébergement de ce site internet. Le contenu du site, ainsi que les informations qui seront disponibles, seront définis en concertation avec la Commune.

L'Aménageur veillera à l'harmonisation des supports de communication qui seront conçus par les constructeurs dans le cadre de la mise en vente ou en location de leur projet de construction, y compris les panneaux publicitaires ou d'information posés sur le chantier ou à proximité.





## Titre 5 – Clauses financières

---

### Article 15. Modalités de financement

L'Aménageur assure le financement des études, des acquisitions foncières et des travaux par tous moyens et notamment :

- fonds propres,
- emprunts,
- subventions d'équipement et aides diverses,
- avances ou acomptes consentis par les acquéreurs sur la cession des droits à construire,
- participations éventuelles des constructeurs en application de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme
- participations éventuelles des concessionnaires.

### Article 16. Convention de participation au financement de l'équipement de la ZAC (article L311-4 du code de l'urbanisme)

Les éventuelles conventions conclues en application de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme entre la Commune et les constructeurs n'ayant pas acquis leurs droits auprès de l'Aménageur doivent couvrir les dépenses d'équipements publics et les charges inscrites au bilan d'aménagement. La participation des constructeurs est déterminée pour chaque catégorie d'usage des immeubles, en fonction de la SHON autorisée par le permis de construire.

La Commune s'engage, préalablement à la signature de toute convention, à se rapprocher de l'Aménageur pour fixer le montant de la participation qui sera exigée du bénéficiaire du permis de construire ainsi que des conditions de reversement à l'Aménageur de toute ou partie de cette participation.

### Article 17. Subventions d'investissement

L'Aménageur est habilité par la Commune à solliciter les subventions d'équipement possibles de l'Etat, ou de personnes publiques autres, pour contribuer au financement des équipements publics de la ZAC. Celles-ci seront prises en compte, ainsi que leur échéancier de versement, dans le bilan prévisionnel global actualisé visé à l'article 27 ci-après.

En cas de subventions obtenues d'autres personnes publiques, avec l'accord préalable de la Commune, l'Aménageur devra rendre compte de l'utilisation des subventions reçues aux personnes publiques qui les ont allouées.

La Commune garantit en partie l'emprunt nécessaire au financement des opérations prévu par le plan prévisionnel joint en annexe 1. En toute hypothèse, cette garantie est consentie par la Commune dans les conditions et limites prévues aux articles L. 2252-1 et L. 2252-2 du Code général des collectivités territoriales. Le Montant de la garantie consentie à ce titre par la Commune est fixée par délibération du Conseil Municipal. Le montant de la garantie consentie à ce titre par la Commune ne peut être supérieure à 80 % des sommes empruntées (article D1511-35 du code des collectivités territoriales).



Dans le cas où l'Aménageur aurait à supporter des dépenses non prévues dans le plan prévisionnel joint en annexe 1, la Commune dispose de la faculté de garantir d'autres emprunts à la demande de l'Aménageur dans les conditions et limites prévues aux articles L. 2252-1 et L. 2252-2 du Code général des collectivités territoriales. En toute hypothèse, le montant de la garantie consentie par la Commune ne peut être supérieure à 80 % des sommes empruntées (article D1511-35 du code des collectivités territoriales).

## Article 18. Rémunération de l'Aménageur

### 18.1. Rémunération de l'Aménageur au titre de la réalisation de la ZAC

L'Aménageur est rémunéré par le produit des cessions de droits à construire, de concessions d'usage, ou de locations de terrains et d'immeubles, ainsi que par toute participation qu'il pourrait obtenir.

Rémunération HT = 3,8 % x [montant des dépenses HT + montant des recettes HT].

Le tableau de répartition de cette rémunération entre les membres du Groupement est joint en annexe 5.

### 18.2. Rémunération de l'Aménageur au titre du mandat de maîtrise d'ouvrage

Au titre du mandat de maîtrise d'ouvrage, l'Aménageur est rémunéré de la manière suivante :

Rémunération HT = 6% x [coût technique HT global]

Le tableau de répartition de cette rémunération entre les membres du Groupement est joint en annexe 5.

## Article 19. Suivi comptable de l'opération et règlement final

### 19.1. Suivi comptable

Dans le cadre du plan comptable applicable, l'Aménageur doit tenir une comptabilité particulière de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Cerisaie Sud, faisant apparaître clairement ses produits et ses charges, celles-ci pouvant être des charges indirectes, en précisant les clés de répartition utilisées ou les critères internes issues de la comptabilité analytique, notamment pour les charges de structure.

### 19.2. Règlement final de l'opération

A l'expiration de la présente concession, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par la Commune.

L'aménagement est réalisé au risque exclusif de l'Aménageur.



## Article 20. Régime fiscal

L'Aménageur fait son affaire du régime fiscal applicable à l'opération d'aménagement. Il acquitte tous impôts afférents à celle-ci et à ses activités.

## Article 21. Participation financière l'Aménageur au coût des équipements publics de superstructure

### 21.1. Montant de la participation au coût des équipements publics de superstructure

Le montant de la participation au coût des équipements publics de superstructure a été calculé sur la base de l'enveloppe estimative HT des équipements publics de superstructure. Ce montant a été arrêté forfaitairement dans le cadre de l'équipement du bilan prévisionnel joint en annexe 1 à la présente convention.

Le montant de la participation financière de l'aménageur au coût des équipements publics peut être modifié à la hausse par avenant, afin de tenir compte notamment du dossier de réalisation de la ZAC approuvé par la Commune, dans les conditions prévues à l'article 28.

### 21.2. Modalités de versement de la participation financière de l'Aménageur

La participation financière de l'Aménageur au coût des équipements publics sera versée au fur et à mesure des dépenses engagées par la Commune pour leur réalisation, de la manière suivante :

- partie de la participation sera versée lors de la signature de l'acte authentique constatant l'acquisition par la Commune des terrains nécessaires à la réalisation de ces équipements, en appliquant le pourcentage défini à l'annexe 1 au coût d'acquisition ;
- le solde viendra s'imputer sur les sommes à régler par la Commune à l'Aménageur dans le cadre du mandat de maîtrise d'ouvrage.

Dans l'hypothèse où un ou des équipements publics de superstructure serai(en)t situé(s) en rez-de-chaussée d'un immeuble, et nécessiterai(en)t d'une part la constitution d'un lot de volume, d'autre part l'acquisition du gros œuvre au travers d'une vente en l'état futur d'achèvement, la participation serait versée de la manière suivante :

- partie de la participation calculée sur le coût du gros œuvre sera versée au fur et à mesure des appels de fonds,
- le solde viendra s'imputer sur les sommes à régler par la Commune à l'Aménageur dans le cadre du mandat de maîtrise d'ouvrage.

## Titre 6 – Garantie et assurances

---

### Article 22. Garantie

#### 22.1. Délai dans lequel une garantie doit être apportée à la Commune

A première demande de la Commune, l'Aménageur devra, dans le mois suivant cette demande, avoir conclu avec l'une des personnes morales visées ci-après à l'article 23, une convention garantissant l'achèvement des VRD et des équipements mis à sa charge au titre du présent traité de concession. La Commune pourra demander également la garantie financière correspondant aux participations financières de l'Aménageur mises à sa charge par le présent traité de concession.

#### 22.2. Nature de la garantie

La garantie est donnée par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle, elle prend la forme :

- Soit d'un engagement d'avancer à l'aménageur ou de payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux d'équipement relatifs à ou aux tranches concernées et/ou à la participation exigible. Dans ces cas, il devra être stipulé que la Commune pourra exiger l'exécution dudit engagement
- Soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige sans bénéfice de discussion ou de division solidairement avec l'aménageur constructeur envers la Commune, les futurs acquéreurs ou leurs associations syndicales, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux d'équipement.

### Article 23. Garant

Les garanties prévues à l'article 21 résultent de l'intervention :

- soit d'une banque ou d'un établissement financier notoirement solvable
- soit d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917.

### Article 24. Extinction de la garantie

La garantie de versement des sommes correspondant aux participations financières prend fin à la date du dernier versement par épuisement progressif de la créance qu'elle garantit.

La garantie de réalisation des équipements publics prend fin à l'achèvement de chaque ouvrage ou équipement considéré. Il est précisé que cette garantie ne couvre pas les garanties biennales et décennales. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite par les parties, ou, dans l'hypothèse d'une contestation, par une personne qualifiée désignée dans les conditions prévues à l'article 2 du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967.

Pour l'appréciation de l'achèvement ne sont pas pris en considération les réserves, les malfaçons ainsi que les défauts de conformité avec les prévisions des avant-projets lorsque ces réserves, malfaçons ou défauts de conformité ne rendent pas les ouvrages impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité de l'ouvrage avec le dossier d'exécution, ni remise de l'ouvrage, ni prise de possession desdits ouvrages.

## Article 25. Responsabilité

L'Aménageur supportera les conséquences de ses fautes dans les conditions du droit commun.

## Article 26. Assurance

L'Aménageur devra souscrire un contrat d'assurance garantissant l'ensemble de ses responsabilités professionnelles, y compris pour les dommages causés aux tiers. Il adressera à la Commune dans le mois suivant la signature de la concession les attestations correspondantes à la souscription de la ou des polices correspondantes.

Il devra en outre souscrire des contrats "dommages-ouvrage" et "constructeur non réalisateur" chaque fois qu'il en aura l'obligation en application des articles L. 241-1 et L. 241-2 du Code des Assurances.

Dans le cas où ces contrats seraient facultatifs et s'agissant d'ouvrages devant être remis à la Commune, l'Aménageur devra interroger celle-ci afin de savoir si elle doit souscrire une assurance "dommages-ouvrage".





## Titre 6 - Contrôle technique, financier et comptable

---

### Article 27. Modalités du contrôle

#### 27.1. Documents transmis par l'Aménageur

Pour permettre à la Commune d'exercer son droit de contrôle comptable et financière, l'Aménageur lui adresse, chaque année avant le 1<sup>er</sup> septembre, un compte rendu financier comportant :

1°/ le bilan financier prévisionnel global actualisé,

2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération,

3°/ 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.

4°/ une information sur les remises prévisionnelles des équipements dans l'année à venir

Par ailleurs un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées durant l'exercice écoulé sera produit avant le 1<sup>er</sup> septembre.

#### 27.2. Informations réciproques

Les parties conviennent en outre expressément qu'elles se tiendront informées régulièrement de l'évolution du programme et de ses conséquences financières. Au besoin, elles peuvent à tout moment réexaminer le contenu du programme et son échéancier de réalisation aux fins d'ajustement des dépenses et des recettes.

Les agents accrédités de la Commune disposeront de la faculté de se faire présenter à tout moment les pièces comptables nécessaires à la vérification et au contrôle de l'avancement de l'opération.

Le résultat de cet examen sera soumis à l'ordre du jour de la plus prochaine réunion du conseil Municipal qui se prononcera par un vote.

L'Aménageur devra signaler immédiatement à la Commune toute augmentation de plus de 1% des dépenses effectuées par l'Aménageur par rapport au bilan prévisionnel (annexe I). L'Aménageur fait alors parvenir à la Commune un rapport justifiant de l'augmentation des dépenses.





## Titre 7 – Révision

---

### Article 28. Causes de révision

#### 28.1. Modifications du programme de construction

La Commune peut, de sa propre initiative ou à la demande de l'Aménageur, modifier le programme de l'opération d'aménagement selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur et demander l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant.

Cette modification ne devra pas remettre en cause l'économie générale de l'opération, sauf accord des parties.

#### 28.2. Sujétions particulières

Un avenant à la présente concession pourra être signé dans l'hypothèse où des sujétions particulières conduiraient à la réalisation de travaux incompatibles avec l'équilibre du bilan de la ZAC, et notamment :

- dans l'hypothèse où les études de pollution concluent à la nécessité de réaliser des travaux de dépollution, dont le coût est incompatible avec l'équilibre du bilan d'aménagement ;
- ou dans l'hypothèse où le diagnostic d'archéologie préventive conclut à la nécessité de réaliser des fouilles archéologique.

### Article 29. Modalités de révision

Toute modification apportée au traité de concession devra impérativement faire l'objet d'un avenant à celui-ci signé par les parties.



## Titre 8 – Rachat, déchéance, résiliation

---

### Article 30. Rachat

Après avoir invité l'Aménageur à formuler des observations écrites et, le cas échéant, sur la demande de l'Aménageur, des observations orales dans un délai d'un mois, la Commune pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, et moyennant un préavis de 12 mois, sa décision motivée de racheter la totalité de la concession pour motif d'intérêt général.

### Article 31. Déchéance

En cas de manquement grave commis par l'Aménageur, la commune pourra prononcer la déchéance, après mise en demeure infructueuse à l'issue d'un délai de deux mois suivant sa notification et après que la Commune ait invité l'Aménageur à présenter des observations écrites et, le cas échéant, sur la demande de l'Aménageur, des observations orales dans un délai d'un mois.

Sera notamment considéré comme manquement grave de l'Aménageur :

- le défaut de mise en place ou de transmission des garanties ;
- l'absence de commencement d'exécution ou d'achèvement de tous travaux

### Article 32. Résiliation

Hors les cas de rachat et de déchéance, la résiliation ne peut procéder que d'un accord des parties.

### Article 33 - Conséquences juridiques et financières de l'expiration de la concession

#### 33.1 - Conséquences juridiques

Dans tous les cas d'expiration de la présente concession, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, 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:

- Les biens éventuellement apportés ou cédés gratuitement par la Commune et non encore revendus lui font gratuitement retour.
- Sur l'ensemble des autres biens de l'opération, à savoir 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 revenir obligatoirement à la Commune à leur achèvement, la Commune exerce ses droits de reprise ou/et de retour ; ainsi, elle devient, dès l'expiration de la convention, automatiquement propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signent dans les meilleurs délais, un acte authentique constatant ce transfert de propriété. A défaut, chacune d'elles peut solliciter un jugement constatant ce transfert de propriété et susceptible d'être publié. Tous les transferts de propriété susvisés se font à titre gratuit.



- La Commune est tenue de reprendre, pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris, à l'exception des contrats de travail liant l'Aménageur aux tiers.

- Par suite, la Commune doit se substituer à l'Aménageur, qui n'a plus qualité ni 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, pour le compte de la Commune, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.

### 33.2 - Conséquences financières

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

#### *33.2.1. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement*

Dans tous les cas d'expiration de la concession, à terme ou avant terme, et compte tenu des dispositions de l'article 1 précisant que le risque financier de l'opération est à la charge de l'Aménageur, il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration de la concession, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des éventuelles avances qui auraient été consenties par la Commune.

#### **a- Solde d'exploitation**

##### EN PLUS

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la convention, inclus les subventions et participations, ainsi que les créances hors TVA 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 suivants du code civil).

##### EN MOINS

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

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

#### **b- Solde des financements repris par la collectivité**

##### EN RESSOURCES

Le capital reçu, à la date d'expiration de la concession, sur tous les emprunts.

##### EN EMPLOIS

Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les emprunts.





### **c - Règlement final**

L'aménagement s'effectuant au risque de l'Aménageur, le solde d'exploitation restera à l'Aménageur: si il est positif, l'Aménageur conserve ce montant; s'il est négatif, l'Aménageur ne peut en réclamer le paiement à la Commune.

Si le solde des financements repris par la Commune est positif, l'Aménageur doit à la Commune le remboursement du montant du capital non amorti des emprunts repris par la Commune.

Le règlement final s'opérera, éventuellement par compensation des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

#### *33.2.3. Indemnité pour cessation anticipée de la concession*

##### **a- En cas de rachat de la concession**

La Commune devra en outre à l'Aménageur, une indemnité égale à 15% de la rémunération dont l'Aménageur se trouve privé, du fait de la cessation anticipée de la concession, calculée sur la base des dépenses et recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA. Cette indemnité n'est pas due dans les cas de déchéance énoncés à l'article 31.

##### **b- En cas de déchéance prévue à l' article 31**

L'Aménageur n'a pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation au a) ci-dessus

Il y aura lieu à arrêté des comptes comme indiqué en 33.2.

Les excédents de dépenses qui résultent pour la commune de la nouvelle concession d'aménagement ou de la reprise en régie de la concession d'aménagement sont à la charge de l'Aménageur partie au présent traité.

Ces excédents de dépense donnent lieu à un décompte de résiliation dressé par la commune à la date de l'expiration de la nouvelle concession d'aménagement ou à la clôture de l'opération en cas de reprise en régie.

#### *33.2.4. Modalités de règlement*

Ces montants, rémunérations et indemnités, doivent être intégralement versés par l'Aménageur à la Commune ou par la Commune à l'Aménageur, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation ou du décompte de résiliation, étant rappelé que les frais financiers seront pris en compte jusqu'à complet règlement.

### 33.3. Conséquence sur le mandat de maîtrise d'ouvrage

A l'expiration de la concession, le mandat de maîtrise d'ouvrage prend fin dans les conditions définies par les articles 14, 15 et 16 du Cahier des clauses particulières du mandat de maîtrise d'ouvrage accessoire à la concession.



## Titre 9 – Dispositions diverses

### Article 34. Litige

Tout litige entre la Commune et l'Aménageur devra faire l'objet d'une tentative de règlement amiable. Au besoin, le litige est soumis à un expert pris sur la liste des experts agréés auprès de la Cour Administrative d'Appel de Paris.

En l'absence d'accord dans un délai de deux mois à compter de l'invitation de la partie la plus diligente à mettre en œuvre un règlement amiable, les litiges survenant entre les parties sur l'application ou l'interprétation des présentes sont soumis par la partie qui le souhaite au Tribunal Administratif du ressort géographique de l'opération.

### Article 35. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, chacune des parties élira domicile au siège indiqué en tête des présentes.

Fait à Fresnes, le 29 JAN 2006

Pour l'OPAC du Val-de-Marne :  
Le Directeur général,

Stéphane DAMBRINE



Pour la ville de Fresnes :  
L'adjoint au maire,

Jean-Pierre THELLIER



## AVENANT N° 1 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

### DE LA ZAC DE LA CERISAIE SUD

#### Entre

La commune de Fresnes, représentée par son maire en exercice ou son représentant, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 15 septembre 2011,  
Domicilié Hôtel de Ville de Fresnes, 1 place Pierre et Marie Curie, 94 260 Fresnes

Ci-après désignée « La commune »

#### Et

Valophis Habitat, Office Public de l'Habitat du Val de Marne représenté par son président en exercice ou son représentant, agissant en vertu de la décision du conseil d'administration en date du XXXX,  
Sis 81, rue du Pont de Créteil - Saint Maur (94 100),

Agissant en qualité de mandataire solidaire du Groupement momentané d'entreprises d'Etudes et d'Aménagement constitué le 18 juin 2007 avec la SEMAF, Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fresnes sise 1 place Pierre et Marie Curie à Fresnes.

Ci-après désigné « l'Aménageur ».

#### Il a été convenu ce qui suit :

Un traité de concession de la zone d'aménagement concerté de la Cerisaie Sud a été signé le 29 janvier 2008 entre la Ville de Fresnes et le groupement momentané d'entreprises constitué de l'OPAC du Val de Marne (devenu depuis Valophis Habitat – Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne) et de la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fresnes.

Le 10 février 2011, par délibérations n° 2011- 14 et 2011-15, le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation et la modification du programme des équipements publics.

Aux termes de l'article 11, la concession d'aménagement a fixé la liste des équipements devant être réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et en son article 12, la liste de ceux dont la maîtrise d'ouvrage est conservée par la Commune de Fresnes, parmi lesquels figure une crèche multi-accueil de 25 berceaux.

Compte tenu de l'implantation de la crèche multi-accueil en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation à caractère social et de la nécessité d'avoir un interlocuteur unique, il est apparu aux parties contractantes, pour assurer une livraison simultanée des volumes, qu'il était opportun de transférer la maîtrise d'ouvrage de cette crèche multi-accueil de 25 berceaux à l'aménageur.

En l'espèce, l'immeuble concerné étant réalisé par Expansiel Promotion, filiale de Valophis Habitat, dans le cadre d'un marché de conception-réalisation, il y a donc lieu d'acter le transfert par l'aménageur

réserves qu'elles jugent utiles. L'Aménageur doit prendre en considération les observations et réserves formulées par la Commune.

Lorsqu'un ouvrage sera terminé, l'Aménageur notifiera à la Commune la date à laquelle celle-ci aura à en prendre possession trois mois avant la date de ladite prise de possession. Dans un délai de 6 mois à compter de la livraison des ouvrages, l'Aménageur devra remettre à la Commune le dossier des ouvrages exécutés, la copie des attestations d'assurance des entreprises ayant réalisées les travaux.

Le transfert de propriété aura lieu à la date de la prise de possession par la Commune et sera constaté pour chaque ouvrage par acte authentique ou administratif. L'entretien de l'ouvrage est transféré à la Commune dès la prise de possession.

## Article 2

L'article 12 de la concession d'aménagement signée le 29 janvier 2008 entre la Commune de Fresnes et le groupement constitué de l'OPAC du Val-de-Marne devenu Valophis-Habitat - Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne - et la SEMAF est réécrit de la manière suivante :

### Article 12. Equipements sous maîtrise d'ouvrage de la Commune

#### 12.1. Equipements de superstructure sous maîtrise d'ouvrage de la Commune

Sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Commune les équipements suivants :

- un groupe scolaire de 20 classes comprenant une salle de sports et un centre de loisirs portant sur 4 274 m<sup>2</sup> SHON environ ;
- un centre d'arts de 2 318 m<sup>2</sup> SHON environ ;

La répartition du coût de ces équipements entre la Commune et l'Aménageur est précisée en annexe 1.

#### 12.2. Mandat de maîtrise d'ouvrage

Pour les équipements publics de superstructure, à l'exception de la crèche multi-accueil de 25 berceaux, l'Aménageur assurera une mission de mandataire du maître d'ouvrage conformément aux dispositions de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée.

À ce titre, l'Aménageur assurera les missions suivantes, détaillées au CCAP ci-annexé :

- définition des conditions administratives et techniques selon lesquelles l'ouvrage sera étudiée et exécuté ;
- préparation du choix du maître d'œuvre, signature du contrat de maîtrise d'œuvre, après approbation du choix du maître d'œuvre par la Commune et gestion du contrat de maîtrise d'œuvre ;
- approbation des avant-projets et accord sur le projet ;
- préparation du choix de l'entrepreneur, signature du contrat de travaux, après approbation du choix de l'entrepreneur par le maître de l'ouvrage, et gestion du contrat de travaux ;

L'ensemble du coût de cette crèche sera supporté par l'Aménageur qui fera son affaire de la récupération de la TVA, éventuellement par un recours au fonds de compensation de la TVA.

#### Article 4

Les autres dispositions de la concession d'aménagement demeurent inchangées.

#### Article 5

Le présent avenant sera notifié à l'Aménageur par la Commune de Fresnes et entrera en vigueur à compte du jour de la réception de cette notification par l'Aménageur.

Le

Pour Valophis Habitat-  
Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne,

Pour la Ville de Fresnes,



**AVENANT N° 2 À LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT  
DE LA ZAC DE LA CERISAIE SUD**

**Entre**

La Commune de Fresnes, représentée par son maire en exercice ou son représentant, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2012,  
Domicilié Hôtel de Ville de Fresnes, 1 place Pierre et Marie Curie, 94260 FRESNES

Ci-après désignée « La Commune »

**Et**

**VALOPHIS HABITAT**, Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne, dont le siège social est à Saint Maur des Fossés (94100), 81 rue du Pont de Créteil, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro B 785 769 555 constitué à l'origine en Office Public d'Habitation à Loyer Modéré pour le Val de Marne suivant décret en date du 31 décembre 1969, puis transformé en Office Public d'Aménagement et de Construction suivant décret n°75-1062 du 7 novembre 1975, puis transformé en office public de l'habitat suivant l'ordonnance 2007-137 du 1er février 2007 et son décret d'application 2008-566 du 18 juin 2008, enfin ayant pris sa nouvelle dénomination par arrêté Préfectoral 2009-435 du 12 février 2009.

**Représentée par :**

Monsieur Christian HARCOUET, agissant en qualité de Directeur Général par intérim de Valophis Habitat, Office Public de l'Habitat du Val de Marne, dont le siège social est au 81, rue du Pont de Créteil 94100 Saint Maur des Fossés, en vertu des attributions à lui conférées, à compter du 06/09/2012 par le Conseil d'Administration de Valophis Habitat en sa séance du 06/09/2012,

**Signataire du Marché :**

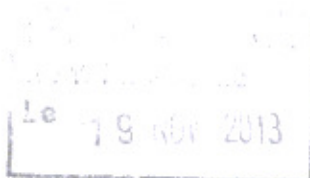
Madame Anne LEGRAND, Directrice, agissant en vertu :

- des dispositions de l'article R.421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation autorisant le Directeur Général à passer tous actes et contrats ;
- de la délibération du Conseil d'Administration de VALOPHIS HABITAT en date du 6 septembre 2012, nommant Christian Harcouët à la fonction de Directeur Général par intérim de Valophis HABITAT à compter du 6 septembre 2012 ;
- de la délibération du Conseil d'Administration de Valophis Habitat en date du 6 septembre 2012 autorisant Monsieur Christian Harcouët à déléguer sa signature aux collaborateurs de l'Office Public de l'Habitat du Val de Marne,
- de la décision n°2012-006 du 6 septembre 2012 du Directeur Général par intérim autorisant Anne Legrand à signer les marchés, accords-cadres, contrats, avenants et l'ensemble des actes permettant leur passation et leur exécution.

Agissant en qualité de mandataire solidaire du Groupement Momentané d'Entreprises d'Etudes et d'Aménagement constitué le 18 juin 2007 avec la SEMAF, Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fresnes, dont le siège est 1 place Pierre et Marie Curie, 94260 FRESNES.

Ci-après désigné « l'Aménageur »

Vu et rattaché à la délibération  
du Conseil municipal  
n°2012-148 du 13 DEC. 2012



## Il a été convenu ce qui suit

Un traité de concession de la zone d'aménagement concertée de la Cerisaie Sud a été signé le 29 janvier 2008 entre la Ville de Fresnes et le groupement momentané d'entreprises constitué de l'OPAC du Val-de-Marne (devenu depuis Valophis Habitat – Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne) et de la Société d'Économie Mixte d'Aménagement de Fresnes.

Le 10 février 2011, par délibérations n° 2011-14 et 2011-15, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics, constatant de fait la suppression de l'équipement public du centre technique municipal.

Aux termes de l'article 11, la concession d'aménagement a fixé la liste des équipements devant être réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur et en son article 12, la liste de ceux dont la maîtrise d'ouvrage est conservée par la Commune de Fresnes.

Le 10 octobre 2011, un avenant n°1 à la concession d'aménagement a été signé, afin de :

- transférer la maîtrise d'ouvrage de la crèche par la Commune à l'Aménageur et d'autoriser ce dernier à la transférer à Expansiel Promotion dans le cadre d'une VEFA ;
- retirer du mandat de maîtrise d'ouvrage la réalisation de la crèche, donné à l'Aménageur par l'article 12.2 du contrat de concession.

Aujourd'hui, il est nécessaire d'apporter, par la contractualisation d'un avenant n°2, les modifications et/ou actualisations suivantes:

- prolongation de la durée de la concession de 84 mois à 120 mois (prévu à l'article 4 du traité de concession)
- modification de la répartition des équipements réalisés par mandat :

Afin d'éviter une double mutation et donc les frais inhérents aux actes notariés, la crèche multi-accueil sera réalisée en VEFA par Expansiel Promotion, attributaire du lot G au profit de la Commune (articles 11 et 12 du traité de concession)

Le montage juridique de la VEFA directement avec Expansiel Promotion est motivé par la possibilité de céder sur la base d'un accord expresse de la commune, la maîtrise d'ouvrage d'un équipement public si l'opération se situe dans un immeuble non entièrement réalisé pour le compte de la personne publique.

Elle permet surtout en disposant d'un interlocuteur unique de livrer les volumes de façon simultanée et apporte ainsi une souplesse de fonctionnement.

L'avenant n°1 est donc abrogé afin de prendre en compte ces nouvelles dispositions.

Le centre d'arts sera aussi réalisé en VEFA par Valophis Habitat, attributaire du lot K car le montage VEFA apporte également une simplification dans le cadre de la construction d'un ensemble immobilier complexe.



- modification de l'échelle de la maquette de la ZAC (article 14 du traité de concession)
- annexes :
  - Actualisation du planning prévisionnel de la ZAC - Annexe II
  - Modification de l'étendue des missions de mandats du CCAP – Annexe III
  - Modification de la répartition de la rémunération entre les membres du groupement – Annexe V
  - Modification de la convention de groupement – Annexe VI

## Article 1

L'article 4 de la concession d'aménagement signée le 29 janvier 2008 entre la Commune de Fresnes et le groupement constitué de Valophis Habitat, OPH du Val de Marne et la SEMAF, prévoyait une durée de la mission ne pouvant excéder 84 mois. Il est ainsi modifié :

### Article 4. Date d'effet et durée de la concession

#### 4.1.- Durée d'effet

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La concession a pris effet le 20 février 2008. Elle prendra fin à l'achèvement de la mission, sans pouvoir excéder une durée que les parties ont convenues de prolonger à 120 mois à compter de la date de notification de la concession indiquée ci-dessus.

Cette durée pourra faire l'objet d'avenants de réduction ou de prorogation pour s'adapter aux évolutions constatées par les parties.

#### 4.2.- Modalités de reconduction

En cas d'inachèvement de la mission au terme ainsi fixé, la Commune se réserve le droit d'en proroger ou non la durée avec, en cas de prorogation, passation d'avenant(s) à la concession d'aménagement, exécutoire(s) dans les conditions ci-dessus.

## Article 2

L'article 11 de la concession d'aménagement signée le 29 janvier 2008 entre la Commune de Fresnes et le groupement constitué de Valophis Habitat, OPH du Val de Marne et la SEMAF, est réécrit comme suit :

### Article 11. Equipements sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur ou des attributaires des lots

#### 11.1. Equipements sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur

L'Aménageur est le maître d'ouvrage des équipements d'infrastructure nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, à savoir les voies et réseaux divers ainsi que les aménagements paysagers, et notamment :

- la création des voies internes de la ZAC et la restructuration des rues et places concourant à l'aménagement global de la ZAC, tel que délimité par le plan annexé ;
- la création des réseaux d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales) nécessaires à la desserte des constructions, ainsi que la réfection de ceux existants ;

- les réseaux d'eau potable, d'électricité, de gaz, d'infrastructures de communication électronique, selon les prescriptions techniques des gestionnaires de ces réseaux ;
- l'aménagement et les espaces verts.

Le raccordement de la ZAC au réseau de géothermie sera réalisé sous la maîtrise d'ouvrage du concessionnaire du réseau de géothermie. À cette fin, une convention définissant notamment les modalités de réalisation du réseau et des éventuelles sous-stations sera conclue entre l'Aménageur et le concessionnaire. Les contraintes techniques, liées au raccordement des immeubles au réseau et imposées au constructeur au travers du cahier des charges de cession de terrain, seront définies par le concessionnaire du réseau.

Les avant-projets des équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur seront soumis à l'agrément de la Commune, laquelle disposera d'un délai de trois semaines pour notifier ses éventuelles observations. Les projets d'exécution devront être conformes aux avant-projets approuvés.

La Commune sera autorisée à suivre l'exécution des travaux et aura à tout moment accès aux chantiers, mais ne pourra présenter d'observation qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs.

Lorsqu'il y aura lieu à réception des travaux, il y sera procédé par l'Aménageur qui invitera la Commune à assister à toutes les opérations relatives à la réception. La Commune peut demander que soient notées sur le procès-verbal de réception les réserves qu'elle juge utiles. L'Aménageur doit prendre en considération les observations et réserves formulées par la Commune.

Lorsqu'un ouvrage sera terminé, l'Aménageur notifiera à la Commune la date à laquelle celle-ci aura à en prendre possession trois mois avant la date de ladite prise de possession. Dans un délai de 6 mois à compter de la livraison des ouvrages, l'Aménageur devra remettre à la Commune le dossier des ouvrages exécutés, la copie des attestations d'assurance des entreprises ayant réalisées les travaux.

Le transfert de propriété aura lieu à la date de la prise de possession par la Commune et sera constaté pour chaque ouvrage par acte authentique ou administratif. L'entretien de l'ouvrage est transféré à la Commune dès la prise de possession.

#### 11.2. Equipements sous maîtrise d'ouvrage des attributaires des lots

Seront réalisés en VEFA entre les attributaires des lots et la commune :

- Lot G : un équipement de la petite enfance, à savoir une crèche multi-accueil de 25 berceaux portant sur 437 m<sup>2</sup> SHON environ (sous maîtrise d'ouvrage EXPANSIEL PROMOTION)
- Lot K : un centre d'arts de 2 318 m<sup>2</sup> SHON environ (sous maîtrise d'ouvrage VALOPHIS HABITAT, OPH du Val de Marne)

### **Article 3**

L'article 12 de la concession d'aménagement signée le 29 janvier 2008 passée entre la Commune de Fresnes et le groupement constitué de l'OPAC du Val-de-Marne devenu Valophis Habitat – Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne et la SEMAF est réécrit comme suit :



## Article 12. Équipements sous maîtrise d'ouvrage de la Commune

### 12.1. Équipements de superstructure sous maîtrise d'ouvrage de la Commune

Est réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la Commune l'équipement suivant :

- un groupe scolaire de 20 classes comprenant une salle de sports et un centre de loisirs portant sur 4 274 m<sup>2</sup> SHON environ ;

### 12.2. Mandat de maîtrise d'ouvrage

Pour la réalisation du groupe scolaire, l'Aménageur assurera une mission de mandataire du maître d'ouvrage conformément aux dispositions de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée.

À ce titre, l'Aménageur assurera les missions suivantes, détaillées au CCAP ci-annexé :

- définition des conditions administratives et techniques selon lesquelles l'ouvrage sera étudié et exécuté ;
- préparation du choix du maître d'œuvre, signature du contrat de maîtrise d'œuvre, après approbation du choix du maître d'œuvre par la Commune et gestion du contrat de maîtrise d'œuvre ;
- approbation des avant-projets et accord sur le projet ;
- préparation du choix de l'entrepreneur, signature du contrat de travaux, après approbation du choix de l'entrepreneur par le maître d'ouvrage, et gestion du contrat de travaux ;
- versement de la rémunération de la mission de maîtrise d'œuvre et des travaux ;
- réception de l'ouvrage, après accord de la Commune.

### 12.3. Transfert de responsabilité pour les ouvrages réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur

À compter de la remise des ouvrages en gestion qui auront été réceptionnés, réserves levées, contrairement dans le cadre des dispositions de la présente convention, la Commune se substituera à l'Aménageur.

De ce fait, la Commune assumera toutes actions tendant à la réparation des vices et désordres affectant les ouvrages remis ou les dommages subis par les tiers, à l'encontre des entrepreneurs, maîtrise d'œuvre, contrôleurs techniques, et plus généralement de tous intervenants dans les opérations de conception, de réalisation et de contrôle des ouvrages, et de leurs assureurs, tant sur le fondement de leurs responsabilités contractuelles y compris dans le cadre de la garantie de parfait achèvement qu'en application des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 et suivants du Code civil.

L'Aménageur poursuivra les actions qu'il aura engagées avant la remise des ouvrages, ces actions pouvant néanmoins être reprises et poursuivies par la Commune par accord entre les deux parties.

De plus, la Commune sera responsable à l'égard des tiers après réception des ouvrages, l'Aménageur étant tenu de s'assurer auprès de tous les intervenants dans l'opération de construction que soient signalés tous incidents, réclamations ou sinistres les concernant ou affectant des tiers, intervenant au plus tard lors des opérations de réception et de les viser dans les réserves au procès-verbal des opérations de réception.

L'Aménageur aura, seul, qualité pour régler les litiges concernant l'exécution financière des contrats et marchés avec ses cocontractants : entrepreneurs, maîtres d'œuvre, contrôleurs techniques, et plus généralement tous les intervenants, y compris à titre de caution ou garant, dans les opérations de conception, de réalisation et de contrôle des ouvrages.

#### **Article 4**

L'article 14 de la concession d'aménagement signée le 29 janvier 2008 entre la Commune de Fresnes et le groupement constitué de l'OPAC du Val-de-Marne devenu Valophis Habitat – Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne et la SEMAF, prévoyait une maquette à l'échelle 5 mm pour 1 mètre. Il est modifié de la manière suivante :

#### **Article 14. Actions relatives à la communication**

##### **14.1. Actions particulières de communication sur la ZAC**

L'Aménageur fera réaliser une maquette du projet de la ZAC (à l'échelle 1/333<sup>ème</sup>).

En accord avec la Commune, il pourra être défini une identité visuelle et une charte graphique propre à l'opération d'aménagement. Dans ce cadre, l'Aménageur conclura un contrat avec une agence de communication. Il soumettra à la Commune pour accord l'ensemble des propositions effectuées par la dite agence.

##### **14.2. Supports de communication**

L'opération d'aménagement pourra faire l'objet d'un site internet dédié. A cette fin, l'Aménageur conclura un contrat avec un prestataire portant sur le développement et sur l'hébergement de ce site internet. Le contenu du site, ainsi que les informations qui seront disponibles, seront définis en concertation avec la Commune.

L'Aménageur veillera à l'harmonisation des supports de communication qui seront conçus par les constructeurs dans le cadre de la mise en vente ou en location de leur projet de construction, y compris les panneaux publicitaires ou d'information posées sur le chantier ou à proximité.

#### **Article 5**

Dans le cadre de ce mandat une partie de la prestation de suivi des études avant le dépôt du permis de construire a été réalisé par l'Aménageur pour le centre multi-accueil et jusqu'à la phase ACT pour le Centre d'arts.

L'arrêt de cette mission de mandataire fera l'objet d'un arrêté des comptes correspondant aux prestations réalisées entre la commune et l'Aménageur.

Au titre des missions déjà réalisées par l'aménageur sous mandat de maîtrise d'ouvrage, celui-ci sera rémunéré au prorata des travaux réalisés soit :

- Centre multi-accueil :  $52\ 126 \times 30\% = 15\ 638\text{€}$
- Centre d'arts :  $281\ 743 \times 50\% = 140\ 872\text{€}$

#### **Article 7**

Les annexes de concession d'aménagement signée le 29 janvier 2008 entre la Commune de Fresnes et le groupement constitué de l'OPAC du Val-de-Marne devenu Valophis Habitat – Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne et la SEMAF sont modifiées de la manière suivante :



- **Calendrier d'intervention (annexe 2 du traité de concession) :**

Le calendrier d'intervention actualisé joint au présent avenant remplace celui de l'annexe 2 du traité de concession.

- **CCAP du mandat de maîtrise d'ouvrage accessoire à la concession d'aménagement (annexe 3 du traité de concession) :**

L'article 1 de l'annexe 3 au traité de concession prévoyait la réalisation, sous maîtrise d'ouvrage de la Commune, des équipements suivants :

- Un groupe scolaire maternelle et primaire comprenant 16 classes dont 11 directement liées aux besoins de l'opération
- Un équipement de la petite enfance, à savoir une crèche de 25 berceaux multi-accueil
- Un conservatoire d'arts plastiques et des arts de la scène de 2000 m<sup>2</sup>
- Une salle de sport de 320 m<sup>2</sup> liée à l'école
- Un centre technique municipal de 7300 m<sup>2</sup>

Il est réécrit de la manière suivante :

1.1. Equipements publics objet du mandat

Le groupe scolaire maternelle et primaire comprenant 20 classes, dont 13 directement liées aux besoins de l'opération, sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la Commune.

L'Aménageur, ci-après désigné sous les termes "l'Aménageur mandataire", assure une mission de mandataire du maître d'ouvrage du groupe scolaire et de la salle de sport qui y est liée, conformément aux dispositions de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée.

1.2. Délais de réalisation des équipements publics

L'annexe II du traité de concession indique les calendriers prévisionnels de réalisation des équipements publics. Les délais de réalisation des équipements publics seront fixés par la Commune en accord avec l'Aménageur mandataire lors de l'adoption du programme fonctionnel et de l'enveloppe financière prévisionnelle.

- **Tableau de répartition de la rémunération entre membres du groupement (annexe 5 du traité de concession) :**

Le tableau de répartition de la rémunération entre membres du groupement actualisé joint au présent avenant remplace celui de l'annexe 5 du traité de concession



- **Convention de groupement (annexe 6 du traité de concession) :**

- L'article 7.8 de l'annexe 6 au traité de concession est réécrit de la manière suivante :

7.8. Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Dans l'hypothèse où serait confiée une mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour certains équipements de superstructure, la **SEMAF** assurera, à titre principal, cette mission jusqu'à l'obtention du permis de construire pour la crèche ou en ACT pour le Centre d'arts.

**Valophis Habitat** (anciennement OPAC du Val de Marne) et la **SEMAF** assureront conjointement les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage prévues pour la réalisation des équipements de superstructure depuis l'obtention des permis de construire, jusqu'à la réception des ouvrages.

- L'annexe à la convention de groupement, le tableau de répartition de la rémunération entre membres du groupement, est remplacé par celui joint au présent avenant.

**Article 8**

Les autres dispositions de la concession d'aménagement demeurent inchangées.

**Article 9**

Le présent avenant sera notifié à l'Aménageur par la Commune de Fresnes et entrera en vigueur à compter du jour de la réception de cette notification par l'Aménageur.

Fait à,

Le 15 janvier 2013 à Saint Maurice

Pour l'Aménageur,  
Le mandataire,

  
**VALOPHIS HABITAT**  
Office Public de l'Habitat du Val de Marne  
81 rue du Pont de Créteil  
94107 Saint-Maur des Fossés Cedex  
785 769 555 RCS Créteil  
N° de TVA intracommunautaire : FR 30 785 769 555

Pour la Ville de Fresnes,



  
Jean-François Briody

**PJ :**

- Calendrier d'intervention (Annexe II du traité de concession)
- Cahier des clauses administratives particulières du Mandat de maîtrise d'ouvrage (Annexe III du traité de concession)
- Tableau de répartition de la rémunération entre les membres du groupement (Annexe V du traité de concession)
- Convention de groupement (Annexe VI du traité de concession)



**AVENANT N° 3 À LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT  
DE LA ZAC DE LA CERISAIE SUD**

**Entre**

La Commune de Fresnes, représentée par son maire en exercice ou son représentant, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2014,  
Domicilié Hôtel de Ville de Fresnes, 1 place Pierre et Marie Curie, 94260 FRESNES

Ci-après désignée « La Commune »

**Et**

L'organisme **VALOPHIS HABITAT**, Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne, dont le siège social est à Saint Maur des Fossés (94100), 81 rue du Pont de Créteil, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro B 785 769 555 constitué à l'origine en Office Public d'Habitation à Loyer Modéré pour le Val de Marne suivant décret en date du 31 décembre 1969, puis transformé en Office Public d'Aménagement et de Construction suivant décret n°75-1062 du 7 novembre 1975, puis transformé en office public de l'habitat suivant l'ordonnance 2007-137 du 1er février 2007 et son décret d'application 2008-566 du 18 juin 2008, enfin ayant pris sa nouvelle dénomination par arrêté Préfectoral 2009-435 du 12 février 2009.

**Représenté par :**

Madame Anne LEGRAND, Directrice de l'aménagement urbain, agissant en vertu :

- des dispositions de l'article R.421-18 du Code de la construction et de l'habitation autorisant le Directeur Général à passer tous actes et contrats ;
- d'une délibération du Conseil d'Administration dudit Office en date du 25 juin 2014 nommant Monsieur Patrice BERGOUGNOUX à la fonction de Directeur Général ;
- d'une délibération du Conseil d'Administration de cet office en date 25 juin 2014 autorisant Monsieur Patrice BERGOUGNOUX à déléguer sa signature aux collaborateurs de l'Office Public de l'Habitat du Val de Marne exerçant notamment les fonctions de Directeur conformément à l'article R.421-18 du Code de la construction et de l'habitation ;
- d'une délégation de signature consentie par Monsieur Patrice BERGOUGNOUX suite à la décision n° 2014.002 du 29 juillet 2014

Agissant en qualité de mandataire solidaire du Groupement Momentané d'Entreprises d'Etudes et d'Aménagement constitué le 18 juin 2007 avec la SEMAF, Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Fresnes, dont le siège est 1 place Pierre et Marie Curie, 94260 FRESNES.

Ci-après désigné « l'Aménageur »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

094-219400348-20141218-2014-181a-CC

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/01/2015

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



## Il a été convenu ce qui suit

Un traité de concession de la zone d'aménagement concertée de la Cerisaie Sud a été signé le 29 janvier 2008 entre la Ville de Fresnes et le groupement momentané d'entreprises constitué de l'OPAC du Val-de-Marne (devenu depuis Valophis Habitat – Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne) et de la Société d'Économie Mixte d'Aménagement de Fresnes.

Le 10 février 2011, par délibérations n°2011-14 et 2011-15, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics.

Dans un premier temps, un avenant n°1 à la concession d'aménagement a été signé le 10 octobre 2011 afin d'apporter les modifications suivantes :

- transfert de la maîtrise d'ouvrage de la crèche par la Commune à l'Aménageur ;
- retrait du mandat de maîtrise d'ouvrage, donné à l'Aménageur par l'article 12.2, de la réalisation de la crèche.

Ensuite, un avenant n°2 à la concession d'aménagement du 15 janvier 2013 a apporté les modifications et/ou actualisations suivantes:

- prolongation de la durée de la concession de 84 mois à 120 mois (prévu à l'article 4 du traité de concession)
- modification de la répartition des équipements réalisés par mandat : le centre d'arts sera réalisé en VEFA par Valophis Habitat, attributaire du lot K. Pour éviter une double mutation, et compte-tenu de l'imbrication des programmes, la crèche multi-accueil qui doit être réalisée en VEFA par Expansiel Promotion, attributaire du lot G, le sera au profit de la Commune et non de l'Aménageur (articles 11 et 12 du traité de concession)
- modification de l'échelle de la maquette de la ZAC (article 14 du traité de concession)
- annexes :
  - Actualisation du planning prévisionnel de la ZAC - Annexe II
  - Modification de l'étendue des missions de mandats du CCAP – Annexe III
  - Modification de la répartition de la rémunération entre les membres du groupement – Annexe V
  - Modification de la convention de groupement – Annexe VI (articles 7 et 8)

Le présent avenant n°3 à la concession d'aménagement prévoit les modifications et/ou actualisations suivantes :

- modification du programme global prévisionnel des constructions dont notamment un nombre de logements fixé à environ 900 au lieu de 700 logements environ prévus initialement– **Article 3** du traité de concession :
- prolongation de la durée de la concession de 120 mois à 154 mois - **Article 4** du traité de concession : Durée de prolongation basée sur la mise à jour du planning prévisionnel qui tient compte de l'immobilisation du foncier de la phase 2 (emprise bâtiment Schubert) du fait de l'installation d'un foyer Croix-Rouge de manière provisoire jusqu'à janvier 2017 et du recalage des durées prévisionnelles des travaux de viabilisation et de construction des phases 2 et 3.
- annexes :
  - Bilan financier et échéancier prévisionnel - **Annexe I** :  
Prise en compte des derniers éléments liés aux dépenses foncières et aux équipements publics d'infrastructure qualitativement améliorés, des recettes constatées

et prévisionnelles ainsi que de la modification du montant de la participation aménageur recalée en fonction du bilan prévisionnel de l'opération intégrant le montant des subventions.

- Calendrier d'intervention - **Annexe II** : Actualisation du planning prévisionnel.

### Article 1

L'article 3 de la concession d'aménagement signée le 29 janvier 2008 entre la Commune de Fresnes et le groupement constitué de Valophis Habitat, OPH du Val de Marne et la SEMAF, prévoyait le programme des constructions inscrit dans le dossier de création approuvé le 7 février 2007 de 77.000 m<sup>2</sup> de SHON environ hors équipements publics et répartis comme suit :

- 57 000 m<sup>2</sup> sont affectés à l'habitat en vue de la réalisation d'environ 700 logements dont 45 % de logements sociaux ;
- 20 000 m<sup>2</sup> sont affectés aux locaux accueillant des activités économiques.

Serait augmenté, afin de permettre un équilibre financier de l'opération d'aménagement, à 83 000 m<sup>2</sup> environ de SHON (hors équipements publics). Soit une augmentation de 6000 m<sup>2</sup> de SHON répartis selon les fourchettes suivantes à préciser dans le dossier de réalisation :

- 57 000 m<sup>2</sup> à 62 000 m<sup>2</sup> de SHON environ seront affectés à l'habitat en vue de la réalisation d'environ 700 logements dont 45 % de logements sociaux ;
- 21 000 m<sup>2</sup> à 26 000 m<sup>2</sup> de SHON environ seront affectés aux locaux accueillant des activités économiques.

Le dossier de réalisation approuvé le 10 février 2011 prévoit un programme global des constructions que doit commercialiser l'Aménageur de 95.000 m<sup>2</sup> SHON, répartis comme suit :

- 63 000 m<sup>2</sup> de SHON affectés à l'habitat en vue de la réalisation de logements familiaux destinés à la location, l'accession libre et sociale
- 24 900 m<sup>2</sup> de SHON affectés aux locaux accueillant des activités tertiaires, bureaux, services, activités artisanales et hébergement, résidences hôtelières...
- 7 100 m<sup>2</sup> de SHON affectés aux équipements publics (groupe scolaire, équipement de petite enfance, salle de sport et un centre culturel).

Il convient aujourd'hui d'intégrer ces modifications du programme global des constructions que doit commercialiser l'Aménageur au traité de concession.

Il convient également de substituer la notion de SHON par celle de SP (Surface de Plancher) prévue par la réforme inscrite dans l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 et son décret d'application du 29 décembre 2011, entrée en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012

L'article 3 du traité de concession est donc ainsi modifié :

### Article 3. Programme global prévisionnel

Le dossier de réalisation approuvé le 10 février 2011 prévoit un programme global des constructions que doit commercialiser l'Aménageur de 95.000 m<sup>2</sup> SHON, répartis comme suit :



- 63 000 m<sup>2</sup> de SHON affectés à l'habitat en vue de la réalisation de logements familiaux destinés à la location, l'accession libre et sociale, représentant environ 900 logements dont 45% de logements sociaux.
- 24 900 m<sup>2</sup> de SHON affectés aux locaux accueillant des activités tertiaires, bureaux, services, activités artisanales et hébergement, résidences hôtelières...
- 7 100 m<sup>2</sup> de SHON affectés aux équipements publics (groupe scolaire, équipement de petite enfance, salle de sport et un centre culturel).

La SHON projetée peut être modifiée par avenant dans les conditions prévues à l'article 28.

VALOPHIS HABITAT, OPH du Val de Marne, membre du Groupement désigné par l'Aménageur, pourra construire lui-même sur une partie des terrains qu'il aura aménagés et équipés. Il pourra également les céder à ses filiales ainsi qu'à tout autre opérateur en accord avec la Commune.

Dans les cas où VALOPHIS HABITAT, mandataire du Groupement désigné Aménageur, construit lui-même, il s'engage à respecter le cahier des charges de cession de Terrain qui sera imposé aux constructeurs et soumettre à l'approbation du Maire ou de la personne ayant reçu délégation le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges fixant en outre des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

## Article 2

L'article 4 de la concession d'aménagement signée le 29 janvier 2008 entre la Commune de Fresnes et le groupement constitué de Valophis Habitat, OPH du Val de Marne et la SEMAF, modifié par avenant n°2 du 15 janvier 2013 prévoyait une durée de la mission ne pouvant excéder 120 mois. Il est ainsi modifié :

### Article 4. Date d'effet et durée de la concession

#### 4.1.- Durée d'effet

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La concession a pris effet le 20 février 2008. Elle prendra fin à l'achèvement de la mission, sans pouvoir excéder une durée que les parties ont convenues de prolonger à 154 mois à compter de la date de notification de la concession indiquée ci-dessus.

Cette durée pourra faire l'objet d'avenants de réduction ou de prorogation pour s'adapter aux évolutions constatées par les parties.

#### 4.2.- Modalités de reconduction

En cas d'inachèvement de la mission au terme ainsi fixé, la Commune se réserve le droit d'en proroger ou non la durée avec, en cas de prorogation, passation d'avenant(s) à la concession d'aménagement, exécutoire(s) dans les conditions ci-dessus.



### **Article 3**

Les annexes au traité de concession d'aménagement signée le 29 janvier 2008 modifiées par avenants n°1 du 10 octobre 2011 et n°2 du 15 janvier 2013, sont modifiées de la manière suivante :

- **ANNEXE I – Bilan financier et échéancier prévisionnel**

- Modification du programme des équipements publics :
  - a/ Equipements publics d'infrastructure : l'actualisation des dépenses de ces équipements se justifie notamment par un traitement plus qualitatif des espaces publics, l'amélioration de la qualité des matériaux choisis pour les VRD, des essences d'arbres plus raffinées, la pose de conteneurs enterrés pour la gestion des déchets.

b/ Equipements publics de superstructure :

-pour tenir compte de l'actualisation des prix de revient des équipements publics

- pour tenir compte des avenants 1 et 2 au traité de concession qui ont retiré du mandat de maîtrise d'ouvrage détenus par l'aménageur la crèche et le centre d'art.

-la participation de l'aménageur est également recalée en fonction du bilan prévisionnel de l'opération qui tient compte du montant des subventions.

Les taux de financement des différents équipements publics par l'aménageur de la ZAC sont donc revus à la hausse pour les raisons suivantes :

La programmation de logement a été modifiée créant un nombre de logements et une surface de plancher plus importants que ce qui avait été prévu initialement. La progression du nombre de logements entraîne une augmentation du nombre d'habitants dans l'éco quartier de la Cerisaie et conséquemment une modification des besoins à satisfaire pour les habitants.

Ainsi, le groupe scolaire, regroupant une école maternelle et une école primaire, accueillera un nombre d'enfants accru. Il en va de même pour le centre de loisirs maternel et la salle de sport inclus dans l'établissement scolaire.

Le centre d'art est également concerné par une hausse de la fréquentation. En effet, il apparaît d'après les études menées sur la fréquentation des publics, que le public de proximité, résidant dans un rayon de 500 mètres, est prédominant dans la fréquentation des équipements à caractère culturel.

- Modification des modalités prévisionnelles de financement : actualisation du bilan d'aménagement pour tenir compte des derniers éléments liés aux dépenses foncières et aux équipements publics d'infrastructure qualitativement améliorés, des recettes constatées et prévisionnelles ainsi que de la

modification du montant de la participation aménageur recalée en fonction du bilan prévisionnel de l'opération intégrant le montant des subventions.

Le bilan financier et échéancier prévisionnel ci-joint remplace celui de l'annexe 1 du traité de concession.

- **ANNEXE II - Calendrier d'intervention**

Le calendrier d'intervention actualisé joint au présent avenant remplace celui de l'annexe 2 modifié par avenant n° 2 du traité de concession.

**Article 4**

Les autres dispositions de la concession d'aménagement demeurent inchangées.

**Article 5**

Le présent avenant sera notifié à l'Aménageur par la Commune de Fresnes et entrera en vigueur à compter du jour de la réception de cette notification par l'Aménageur.

Fait à, St Maurice

Le 7/01/2015 à

**VALOPHIS HABITAT**  
Office Public de l'Habitat du Val de Marne  
81 rue du Pont de Créteil  
94107 Saint-Maur des Fossés Cedex  
785 769 555 RCS Créteil  
FR 30 785 769 555  
Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne,

Pour la Ville de Fresnes,



Le Député-Maire,

Jean-Jacques BRIDEY

PJ:

- Bilan financier et échéancier prévisionnel (Annexe I du traité de concession)
- Calendrier d'intervention (Annexe II du traité de concession)