



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 21 décembre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2019-12-21_1705

Villeneuve-Saint-Georges - Convention de détermination
des conditions financières et patrimoniales du transfert
de la ZAC la Pologne 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.	BENÉTEAU	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.	CHARRESSON	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'Hay-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Abs		
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	Mme Marcheix	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Digué	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Abs		
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	P		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Abs		
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Abs		
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Abs		
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr.	M. Atlan	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Abs		

1705

1/4

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

(1) A partir délibération n° 1628

(2) A partir délibération n° 1630

Secrétaire de Séance : Monsieur Julien Dumaine

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

Exposé des motifs

Aux termes de l'article L. 5219-5 IV du Code général des collectivités territoriales, « l'Etablissement Public Territorial exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences prévues au II de l'article L. 5219-1 du présent code, soumises à la définition d'un intérêt métropolitain mais non reconnues comme telles ». Au nombre de ces compétences figurent la définition, la création et la réalisation d'opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

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

Par délibération n°2018-02-13_903 du Conseil Territorial du 13 février 2018, précisée par délibération n°2018-12-18_1263 du 18 décembre 2018, l'EPT a ainsi constaté le transfert de la ZAC de la Pologne, à Villeneuve-Saint-Georges, opération d'aménagement concédée auprès la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV'94). L'EPT se substitue, dès lors, de plein droit à la commune dans l'ensemble de ses droits et obligations, dans toutes ses délibérations et tous ses actes relatifs à cette opération tels que les contrats en cours conformément aux dispositions prévues à l'article L 5211-5 du Code général des Collectivités Territoriales. 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 Villeneuve-Saint-Georges 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 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 conséquences financières de l'opération 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 dès lors, refacturée ou restituée à la commune.

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

L'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre assumera, par ailleurs, l'intégralité des flux financiers en termes de résultats d'opérations, à charge pour l'EPT en application du principe de neutralité financière de restituer les sommes dues à la commune ou d'appeler auprès de celle-ci les remboursements dus à l'EPT par le biais du FCCT ou par toutes autres formules. Il est précisé également que les nouvelles demandes de garanties d'emprunt ou d'avances de trésorerie sollicitées par l'aménageur seront dorénavant prises en charge par l'EPT.

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

Au regard de ces éléments, il vous est proposé d'approuver la convention de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZAC la Pologne à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre. L'approbation de cette convention a été soumise à la délibération du Conseil municipal de la ville de Villeneuve-Saint-Georges en date du 11 décembre 2019.

DELIBERATION

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

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

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

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

1705

3/4

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 Villeneuve-Saint-Georges du 11 décembre 2019 approuvant le projet de convention de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZAC la Pologne ;

Vu le projet de convention de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZAC la Pologne situé à Villeneuve-Saint-Georges ;

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

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

Considérant le transfert à l'Etablissement public territorial de la ZAC de la Pologne opération de la commune de Villeneuve-Saint-Georges ;

Entendu le rapport de Monsieur Romain MARCHAND ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve la convention de détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert de la ZAC la Pologne de la commune de Villeneuve-Saint-Georges à l'Etablissement Public territorial Grand Orly Seine Bièvre, annexée à la présente.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer ladite convention et tout document afférent.
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.

Vote : 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 DE LA POLOGNE

VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (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 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 Villeneuve-Saint-Georges, dûment habilitée à cet effet, par délibération du Conseil Municipal du; 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.....	5
3.2 Subventions	5
3.3 Fonds de concours de l’aménageur	5
3.4 Garanties d’emprunt	6
3.5 Convention d’avances de trésorerie	6
3-6 Résultats d’opérations.....	6
ARTICLE 4 : CONSÉQUENCES ACCESSOIRES DU TRANSFERT DE LA COMPETENCE AMENAGEMENT	6
4-1 Conséquences sur les délibérations et sur les actes	6
4-2 Conséquences sur les contentieux en cours	7
ARTICLE 5 : SUIVI DE LA CONVENTION	7
ARTICLE 6 : AVENANT	8
ARTICLE 7 : COMPÉTENCE CONTENTIEUSE	8
ARTICLE 8 : ÉLECTION DE DOMICILE.....	8
ARTICLE 9 : PRISE D’EFFET ET DUREE	8
LISTE DES ANNEXES	9

PREAMBULE

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

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

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

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

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

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 profit 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 COMMUNE 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 la voie d'expropriation ou de préemption.

La Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne (SADEV'94) a été chargée par la ville de Villeneuve-Saint-Georges d'acquérir les biens nécessaires à la ZAC la Pologne. Cette disposition est prévue par l'article 8 du traité de concession. L'avenant n°1 au traité de concession approuvé par délibération n°16.1.12 du Conseil municipal du 28 janvier 2016 précise néanmoins que les acquisitions ne pourront intervenir qu'à partir de l'approbation du dossier de réalisation et du Programme des Equipements Publics, pièces non approuvées à ce jour.

Le Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF'94) a été, en parallèle, chargé par la ville de Villeneuve-Saint-Georges de procéder au portage foncier de différents biens intégrés dans le périmètre de la ZAC de la Pologne en vues d'être cédés à l'aménageur. Dans ce cadre, des conventions de portage foncier entre la commune, la SADEV'94 et le SAF'94 ont été signées :

- le 17 septembre 2015 (pour les opérations n° 587, 588, 589) ;
- le 5 octobre 2015 (pour les opérations n° 299, 424, 503, 509, 510, 511, 529, 530) ;
- le 20 octobre 2015 (pour l'opération n°594) ;
- le 11 décembre 2015 (pour l'opération n°590) ;
- et le 27 janvier 2016 (pour l'opération n° 593) ;

Les références cadastrales, les adresses et les dates de fin de portage des différentes opérations citées sont reportées en annexe 1.

Il est convenu entre les parties que nouvelles conventions de portage foncier seront conclues entre l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et la SADEV'94 pour permettre la prolongation de ces différentes conventions de portage.

2-2 Biens propriétés de la commune

Le traité de concession prévoit que l'AMENAGEUR devra acquérir des biens immobiliers appartenant à la COMMUNE. Les biens acquis par la commune et destinés à être cédés à la SADEV'94 sont identifiés précisément en annexe 2 du traité de concession. Il s'agit des parcelles suivantes :

- AL76, AL79, AL 81, AL103, AL104, AL 120, AL 123, AL127, AL128, AL 168, AL 170, AL 175, AL 178, AL202, AL204, AL206, AL210, AL253 situés sur le lieu-dit « la Pologne ».
- AL112, AL113, AL114 situés avenue du Président Kennedy.
- AL 137, situé 36 rue des Erables.

Il est convenu que les biens immobiliers identifiés feront l'objet d'un accord de l'EPT dans le cadre d'un avenant à conclure afin de permettre la cession directe entre la COMMUNE et l'AMENAGEUR.

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 d'aménagement, en ayant pris l'initiative de la concession avant le transfert de la compétence aménagement.

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

3.1 Participations

En application de l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme, le concédant peut accorder une participation financière sous forme d'apport financier ou d'apport en terrains.

L'article 16-4 de la concession d'aménagement conclue antérieurement au transfert de compétence ne prévoit aucune participation financière de la COMMUNE à l'AMENAGEUR. Aucun transfert de charge n'est, dès lors, à constater.

Toute nouvelle demande de participations financières destinée au financement des équipements publics à vocation communale sera conclue dans le cadre d'une convention tripartite de subventionnement qui permettra à la COMMUNE de verser directement une participation financière à l'AMENAGEUR avec l'accord de l'EPT.

Il est convenu également que 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 16 du traité de concession.

Aucune subvention n'a été perçue par la COMMUNE pour cette opération d'aménagement.

Toute nouvelle subvention destinée au financement des équipements publics sera conclue avec l'EPT et sera reversée à l'opération.

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 16.5 du traité de concession.

Le montant prévu de 1 500 000 € n'a pas encore été versé à la COMMUNE.

Il est convenu qu'il sera versé à LA COMMUNE dans l'hypothèse d'un équipement public à vocation communale. Les parties conviennent en conséquence de modifier les dispositions du

traité de concession dans le cadre d'un futur avenant.

Tout nouveau fond de concours dont l'objet est un ouvrage à vocation intercommunale sera versé à l'EPT.

3.4 Garanties d'emprunt

En application de l'article L. 2252-1 du CGCT, la COMMUNE peut accorder à une personne de droit privé une garantie d'emprunt ou son cautionnement. Cette disposition est prévue par l'article 19 du traité de concession.

Une garantie d'emprunt de 5M€ est accordée à la SADEV'94 auprès du Crédit Coopératif par une convention de garantie communale approuvée par la délibération n°15.5.20 du Conseil municipal du 30 septembre 2015.

Il est convenu que la COMMUNE s'engage à maintenir la garantie accordée à la SADEV'94.

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

3.5 Convention d'avances de trésorerie

En application de l'article L. 1523-2, 4° du CGCT, le concédant peut accorder des avances de trésorerie. Cette disposition est prévue par l'article 16.3.2 du traité de concession.

A la date d'effet de la présente convention, la COMMUNE n'a pas été sollicitée pour mobiliser une avance de trésorerie au bénéfice de l'AMENAGEUR.

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

La concession et ses avenants prévoient que le risque incombe à l'aménageur. Aucun transfert de charge n'est à constater. La situation financière de l'opération avant le transfert de compétence au 31 décembre 2017 (annexée au CRACL 2017) comparée au bilan prévisionnel à terminaison figurent en annexe 2.

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^{er} janvier 2018 à la commune dans toutes les délibérations et actes relatifs à la ZAC

de la Pologne. Les principales délibérations et actes sont reportées respectivement en annexes 3 et 4.

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.

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

La COMMUNE informe les cocontractants de cette substitution dans le mois suivant la prise d'effet de la présente convention.

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

Il en est notamment :

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

4-2 Conséquences sur les contentieux en cours

Aucun contentieux n'est constaté à la date du transfert de compétence sur l'opération visée.

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.

Il est convenu entre les parties que les modalités de gouvernance pour le pilotage opérationnel de la ZAC seront convenues entre l'EPT et la COMMUNE dans le cadre d'un avenant à conclure.

ARTICLE 6 : AVENANT

La présente convention ne peut être modifiée que par avenant signé par la commune et par 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.

Fait à _____ le _____

Pour L'Etablissement public territorial

Grand-Orly Seine Bièvre

Le Président,

Michel LEPRETRE

Pour la commune de Villeneuve-
Saint-Georges

Le Maire,

Sylvie ALTMAN

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Liste des biens portés par le SAF'94 objets de conventions de portage foncier

Annexe 2 : Situation financière au 31/12/2017 comparée au bilan prévisionnel à terminaison annexée
au CRACL 2017

Annexe 3 : Liste des délibérations

Annexe 4 : Liste des actes

ANNEXE 1 :

**LISTE DES BIENS PORTES PAR LE SAF'94
OBJETS DE CONVENTION DE PORTAGE FONCIER
SAF'94/VILLE DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES/SADEV94**

DATE SIGNATURE CONVENTION PORTAGE FONCIER	N° OPERATION	ADRESSE	PARCELLE	NATURE DU BIEN	SURFACE EN M ²	EXTINCTION DU PORTAGE
17/09/2015	587	LIEUT DIT LA POLOGNE	AL 91	TERRAIN NU	699	11/02/2020
17/09/2015	588	LIEUT DIT LA POLOGNE	AL 176	TERRAIN NU	271	11/02/2020
17/09/2015	589	LIEUT DIT LA POLOGNE	AL 189	TERRAIN NU	51	11/02/2020
05/10/2015	299	101 AV. DU PRESIDENT KENNEDY	AL 180	TERRAIN BATI	4469	11/02/2020
05/10/2015	424	LIEUT DIT LA POLOGNE	AL 122	TERRAIN NU	502	11/02/2020
05/10/2015	503	15 RUE DES PEUPLIERS 40 ALLEE DES ERABLES	AL 227 AL 229	TERRAIN BATI	1000	11/02/2020
05/10/2015	509	32 ALLEE DES RABLES	AL 139	TERRAIN NU	1004	11/02/2020
05/10/2015	510	34 ALLEE DES ERABLES	AL 138	TERRAIN NU	682	11/02/2020
05/10/2015	511	LIEUT DIT LA POLOGNE	AL 83	TERRAIN NU	2200	11/02/2020
05/10/2015	529	107 AV. DU PRESIDENT KENNEDY	AL248	TERRAIN BATI	117	11/02/2020
05/10/2015	530	LIEUT DIT LA POLOGNE	AL194	TERRAIN NU	481	11/02/2020
20/10/2015	594	LIEUT DIT LA POLOGNE	AL 181 AL 234	TERRAIN NU	287	11/02/2020
11/12/2015	590	LIEUT DIT LA POLOGNE	AL 78 AL 200	TERRAIN NU	2120	11/02/2020
27/01/2016	593	LIEUT DIT LA POLOGNE	AL 95 AL 101	TERRAIN NU	3093	11/02/2020

ANNEXE 2 :

Situation financière au 31/12/2017 comparée au bilan prévisionnel à terminaison
annexée au CRACL 2017

ANNEXE 1

Bilan synthétique HT

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

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

Bilan synthétique HT : 394 – ZAC de la Pologne

En € HT

PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Facturé en 2017
A 10 - Ventes de charges foncières	23 340 000,00	0 ,00	0 ,00	0 ,00
TOTAL RECETTES	23 340 000,00	0 ,00	0 ,00	0 ,00

DEPENSES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Facturé en 2017
B 10- Etudes	315 000,00	108 298,00	95 498,00	20 138,00
B 20- Acquisitions	11 600 000,00	176 929,30	42 194,35	7 120,91
B 30- Mise en état des sols	1 550 000,00	0,00	0,00	0,00
B 40- Travaux VRD	5 365 000,00	544 072,79	34 331,68	0,00
B 60- Honoraires techniques	200 000,00	26 800,00	26 800,00	0,00
B70 – impôts et assurances	100 000,00	2 472,42	2 472,42	0,00
BA 10- Communication	100 000,00	4 150,00	4 150,00	0,00
BA 20- Frais divers	1 850 000,00	31,04	31,04	0 ,00
BA 30- Frais financiers	700 000,00	77 889,94	48 879,75	41 724,75
BA 40- Rémunération société	1 560 000,00	7 141,00	7 141,00	931,00
TOTAL DEPENSES	23 340 000,00	947 784,49	261 498,24	69 914,66

ANNEXE 3 : LISTE DES DELIBERATIONS

- Délibération du Conseil municipal du 13/02/2014 approuvant le dossier de création de la ZAC
- Délibération du Conseil municipal du 29/09/2014 approuvant le traité de concession
- Délibération du Conseil municipal du 28/01/2016 approuvant l'avenant n°1

DELIBERATION N°14.1.5b)

D.A.U.P. - Urbanisme

ZAC de la Pologne : dossier de création de la ZAC et lancement de la procédure de désignation de l'aménageur

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 300-2, L. 300-4, L. 300-5 et suivants, R. 300-4 et suivants, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants,

Vu le Code de l'environnement, notamment les articles L. 122-1 et suivants et R. 122-1 et suivants,

Vu le décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact,

Vu la délibération du Conseil municipal du 26 juin 2012 définissant les objectifs poursuivis et les modalités d'une concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur dit de la Pologne,

Vu la délibération du Conseil municipal du 26 juin 2012 autorisant le lancement d'une procédure de mise en concurrence pour la désignation du concessionnaire de la ZAC en projet,

Vu la délibération du Conseil municipal du 1^{er} octobre 2013 définissant les modalités de mise à disposition du public de l'étude d'impact d'une ZAC sur le secteur dit de la Pologne,

Vu la délibération du Conseil municipal du 13 février 2014 arrêtant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC sur le secteur dit de la Pologne et le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact,

Vu l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact en date du 23 décembre 2013,

Vu le dossier joint de création d'une ZAC sur le secteur dit de la Pologne,

Vu le plan de situation et le plan de délimitation du périmètre d'une ZAC sur le secteur dit de la Pologne annexés,

Considérant que la procédure de ZAC est la plus appropriée pour atteindre les objectifs communaux : maîtrise qualitative et fonctionnelle du projet, phasage opérationnel et maîtrise foncière,

Considérant que le montant total des produits du bilan financier de la ZAC dit de la Pologne sera supérieur à 5,186 M€ HT et qu'un concessionnaire pourra assumer une part significative du risque,

Considérant que le bilan de la concertation préalable fait apparaître qu'il n'y a pas d'opposition de fond pour l'aménagement de ce secteur.

DELIBERE

Article 1 : Approuve :

- les principales mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine selon les mesures exposées dans l'étude d'impact,
- la réalisation d'études complémentaires sur le site : études pollution des sols et eaux souterraines, des risques géotechniques et des capacités d'infiltration, conformément à l'avis ci-annexé de l'autorité environnementale sur le projet de création de ZAC,
- les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine et les modalités du suivi de la réalisation des mesures précitées selon les mesures exposées dans l'étude d'impact.

Article 2 : Approuve le dossier de création de ZAC ci-joint comprenant le rapport de présentation, le plan de situation, le plan de délimitation, l'étude d'impact et le régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement.

Article 3 : Décide :

- qu'une ZAC ayant pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue du développement d'un programme commercial et de programmes de logements est créée sur la partie du territoire de la commune de Villeneuve Saint Georges délimitée sur le plan de situation et sur le plan de délimitation, ci-annexés, par un trait continu de couleur rouge,
- que la zone ainsi créée est dénommée Zone d'Aménagement Concerté de la Pologne,
- que le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone comprend environ 17 000 m² de surface de plancher de commerce, environ 34 000 m² de surface de plancher de logement et un équipement public petite enfance,
- que les constructions et aménagements réalisés dans la ZAC de la Pologne seront exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement, l'aménageur ou le constructeur prenant à sa charge au minimum le coût des équipements publics visés à l'article R. 331-6 du Code de l'urbanisme.

Article 4 : Autorise le Maire à faire établir le dossier de réalisation de ZAC, à signer et à publier tout acte et tout document concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

Article 5 : Décide que la mise en œuvre de la ZAC de la Pologne se fera à travers une concession d'aménagement dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence relative aux concessions d'aménagement soumises au droit communautaire des concessions de travaux telle que prévue à l'article R. 311-4 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : Autorise le Maire à engager la procédure de mise en concurrence et à accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de la procédure de mise en concurrence de la concession d'aménagement.

Article 7 : La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Pour extrait conforme,
Madame le Maire,
Conseillère régionale d'Ile de France,

Sylvie ALTMAN

Pour : 24 (Mme le Maire, M. HENRY, M. DUTHEIL, M. KNOPFER, Mme RICHTON, M. PILATTE, Mme TIRODE, Mme DINNER, Mme ROBIN, Mme BARDEAUX, M. BELVA, M. GRACIA, M. GRONDIN, Mme GAYE, M. DAVIDÉ, Mme COCARD, Mme REINHARD, M. SAINT-GEALME, Mme RAVIENDRANATHAN, M. PONS, M. THIBERVILLE, Mme MARIN, M. BAUER, Mme REURE)

Contre : 8 (M. GAUDIN, M. FAISSE, M. MAILLOCHON, M. COLSON, Mme HAMMOU, M. GOUGOUGNAN-ZADIGUE, Mme BRUON, M. JOLY)

DELIBERATION N°14.6.7

DAU.P - Urbanisme

ZAC de la Pologne : désignation de l'aménageur et signature du traité de concession

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 300-4 et suivants et R. 300-4 et suivants,

Vu sa délibération en date du 26 juin 2012 :

- décidant de réaliser la ZAC de la Pologne par le biais d'une concession d'aménagement,
- décidant de lancer une consultation d'aménageurs dans le cadre d'une procédure relative aux concessions d'aménagement soumises au droit communautaire des concessions prévue aux articles R 300- 4 à R 300- 11 du Code de l'urbanisme,
- désignant les membres de la Commission Communale d'Aménagement,
- et chargeant Mme le Maire d'organiser et de conduire la procédure du choix de l'aménageur et notamment d'engager les discussions avec les candidats et à signer la convention de concession qui sera soumise pour approbation au Conseil municipal,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 13 février 2014 tirant le bilan de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le site de la Pologne et le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et créant la ZAC de la Pologne et le lancement de la procédure de désignation de l'aménageur,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 10 avril 2014 modifiant les membres de la Commission Communale d'Aménagement, suite au renouvellement du conseil municipal.

Vu l'avis de la Commission Communale d'Aménagement réunie le 3 juillet 2014 sur l'analyse des candidatures, déclarant favorable à l'unanimité la recevabilité de l'offre et l'engagement de négociations avec le candidat SADEV 94 dans le cadre de l'élaboration du traité de concession ci-joint,

Vu l'arrêté en date du 4 juillet 2014 désignant Mme Isabelle Lepercq, Directrice Générale Adjointe des services de la commune, représentante de Mme le Maire pour négocier avec le candidat retenu,

Vu le projet de contrat de concession d'aménagement ci-joint,

Considérant que la commune a fait paraître le 14 mars 2014 un avis d'appel public à la concurrence dans le JOUE, le BOAMP et le Moniteur,

Considérant que deux actes de candidature de la société Groupe-SODEC et de la Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val de Marne (SADEV 94) ont été reçus avant le 9 mai 2014,

Considérant que suite à la transmission du document programme, seul un candidat, la SADEV 94, a remis une proposition avant le 16 juin 2014,

Considérant qu'à l'issue de l'analyse de la proposition remise, des discussions ont été engagées avec la SADEV 94 et que plusieurs séances de négociation ont eu lieu les 26 août 2014 et 3 septembre 2014,

Considérant qu'au regard des critères de choix du concessionnaire énoncés dans l'avis de publicité et le règlement de consultation, dans le respect des dispositions de l'article R 300- 8 du Code de l'Urbanisme, la proposition de la SADEV 94 offre de bonnes conditions juridiques, techniques et financières pour mener à bien la ZAC de la Pologne,

DELIBERE

Par 29 voix pour,
M FAISSE, M MAILLOCHON, Mme PEYNOT, M GAUDIN, Mme NIASME ayant voté contre,
M ESPINAR, Mme LAVOCAT, Mme MARIE DE FICQUELMONT n'ayant pas pris part au vote,

Article 1 : Désigne la SADEV 94 concessionnaire de la ZAC de la Pologne.

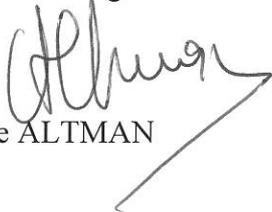
Article 2 : Approuve le contrat de concession d'aménagement de la ZAC de la Pologne ci-joint et ses annexes.

Article 3 : Autorise le Maire à signer le traité de concession.

Article 4 : Décide que dans un délai de trente jours à compter de la date à laquelle la présente délibération aura acquis un caractère exécutoire sera publié un avis d'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC de la Pologne dans les conditions fixées par l'article R 300- 10 du Code de l'Urbanisme.

Pour extrait conforme,
Madame le Maire,
Conseillère régionale d'Ile de France,




Sylvie ALTMAN



Villeneuve
Saint Georges

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
ANNEE 2014**

6^{eme} SÉANCE

CONSEIL MUNICIPAL

Madame le Maire soussignée
certifie que le compte rendu
de la présente délibération
a été affiché dans les délais légaux



SÉANCE DU 29 SEPTEMBRE 2014

L'an deux mille quatorze, le 29 septembre, les membres du Conseil municipal de la Commune de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, se sont réunis à 19h30 à la salle Malraux, 2 allée Henri Matisse, sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire, conformément à l'article L.2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Madame le Maire,

ETAIENT PRÉSENTS

Daniel HENRY, Laurent DUTHEIL (à partir du point n°3), Sylvie RICHETON, Charles KNOPFER, Yannick PILATTE, Guillaume POIRET, Nathalie DINNER, Christian JONCRET, Bénédicte BOUSSON-JANEAU, Marema GAYE, Jean-Pierre DAVIDÉ, Omar CHERIGUENE, Sabah CABELLO-SANCHEZ, Soazic DEBBACHE, Birol BIYIL, Mohamed BEN YAKHLEF, Kalayarasi RAVIENDRANATHAN, Alexandre BOYER, Insaf CHEBAANE, Mubbashar KHOKHAR (jusqu'au point n°5), Julia MORO, Nadia BEN MOUSSA, Imen GUEDDA, Michel FAÏSSE, Pierre MAILLOCHON, Marie-Christine PEYNOT, Jean-Paul ESPINAR, Philippe GAUDIN, Jocelyne LAVOCAT, Anastasia MARIE DE FICQUELMONT, Kristelle NIASME.

ABSENTS REPRESENTÉS

Mme le Maire a donné procuration à Daniel HENRY
Laurent DUTHEIL a donné procuration à Mubbashar KHOKHAR (jusqu'au point n°2)
Elsa BARDEAUX a donné procuration à Kalayarasi RAVIENDRANATHAN
Maurice BELVA a donné procuration à Yannick PILATTE
Marc THIBERVILLE a donné procuration à Sylvie RICHETON
Mariam DOUMBIA a donné procuration à Nathalie DINNER
Mubbashar KHOKHAR a donné procuration à Imen GUEDDA (à partir du point n°6)
Stéphanie ALEXANDRE a donné procuration à Guillaume POIRET

ABSENTS NON REPRESENTÉS

José GRACIA
Dominique JOLY

PARTICIPAIENT A LA RÉUNION

M Lionel CHABERT, Collaborateur de cabinet
M. Jean-Yves PEZENNEC, Directeur Général des Services
Mme Diana ZEMOURI, Directeur Général Adjoint des Services
Mme Isabelle LEPERCQ, Directeur Général Adjoint des Services
Mme Aurore RANÇON MEYREL, Responsable du secrétariat général et des affaires juridiques

Conformément à l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil. **Mme Imen GUEDDA** a été désigné pour remplir cette fonction qu'elle a acceptée. **M. Jean-Yves PEZENNEC**, Directeur Général des Services de la Ville, qui assistait à la séance, lui a été adjoint à titre d'auxiliaire.

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20140922-14-5-7-DE
Date de télétransmission : 02/10/2014
Date de réception préfecture : 02/10/2014



Villeneuve
Saint-Georges

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
ANNEE 2016**

1ere SÉANCE

CONSEIL MUNICIPAL

Madame la Maire soussignée
certifie que le compte rendu
de la présente délibération
a été affiché dans les délais légaux



SÉANCE DU 28 JANVIER 2016

L'an deux mille seize, le 28 janvier, les membres du Conseil municipal de la Commune de VILLENEUVE-SAINTE-GEORGES, se sont réunis à 19h30 à la salle Malraux, 2 allée Henri Matisse, sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire, conformément à l'article L.2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Madame la Maire,

ETAIENT PRÉSENTS

Mme la Maire, Daniel HENRY, Elsa BARDEAUX, Sylvie RICHTON, Charles KNOPFER (jusqu'au point n°13), Guillaume POIRET, Nathalie DINNER, Christian JONCRET, Marema GAYE, Jean-Pierre DAVIDÉ, Maurice BELVA, Sabah CABELLO-SANCHEZ, Marc THIBERVILLE, Soazic DEBBACHE, Mariam DOUMBIA, Birol BIYIK, Mohamed BEN YAKHLEF (jusqu'au point n°5), Alexandre BOYER, Mubbashar KHOKHAR (à partir du point n°3), Julia MORO, Nadia BEN MOUSSA, Imen GUEDDA, Michel FAÏSSE, Pierre MAILLOCHON, Marie-Christine PEYNOT, Jean-Paul ESPINAR, Philippe GAUDIN, Jocelyne LAVOCAT, Anastasia MARIE DE FICQUELMONT.

ABSENTS REPRESENTÉS

Laurent DUTHEIL a donné procuration à Guillaume POIRET
Charles KNOPFER a donné procuration à Sabah CABELLO SANCHEZ (à partir du point n°14)
Yannick PILATTE a donné procuration à Sylvie RICHTON
Omar CHERIGUENE a donné procuration à Marc THIBERVILLE
José GRACIA a donné procuration à Nathalie DINNER
Mohammed BEN YAKHLEF a donné procuration à Christian JONCRET (à partir du point n°6)
Kalayarasi RAVIENDRANATHAN a donné procuration à Elsa BARDEAUX
Insaf CHEBAANE a donné procuration à Mohamed BEN YAKHLEF (jusqu'au point n°5)
Stéphanie ALEXANDRE a donné procuration à Marema GAYE

ABSENTS NON REPRESENTÉS

Bénédicte BOUSSON JANEAU
Insaaf CHEBAANE (à partir du point n°6)
Mubbashar KHOKHAR (jusqu'au n°2)
Dominique JOLY
Kristell NIASME

PARTICIPAIENT A LA RÉUNION

M. Lionel CHABERT, Directeur de Cabinet
M. Manuel MENAL, Directeur général des services
Mme Isabelle LEPERCQ, Directeur général adjoint des services
Mme Diana ZEMOURI, Directeur général adjoint des services
M. Vincent COLIN, Directeur général adjoint des services
Mme Aurore RANÇON MEYREL, Responsable du secrétariat général et des affaires juridiques

Conformément à l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil. Mme Imen GUEDDA a été désignée pour remplir cette fonction qu'elle a acceptée. M. Manuel MENAL, Directeur Général des Services, qui assistait à la séance, lui a été adjoint à titre d'auxiliaire.

Accusé de réception en préfecture
094-219400788-20160128-16-1-12-DE
Date de télétransmission : 04/02/2016
Date de réception préfecture : 04/02/2016

DELIBERATION N° 16.1.12**URBANISME, AMÉNAGEMENT, COMMERCES ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - Urbanisme**

ZAC de la Pologne – approbation de l'avenant n° 1 à la concession d'aménagement signée avec SADEV 94

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 300-4 et L. 300-5,

Vu le traité de concession d'aménagement de la ZAC de la Pologne désignant SADEV 94 comme concessionnaire, approuvé par délibération du 29 septembre 2014 et signé le 24 octobre 2014 et notamment l'article relatif au dossier de réalisation et au programme des équipements publics,

Vu l'avenant n° 1 au traité de concession, ci-annexé,

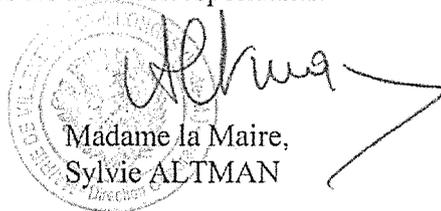
Considérant qu'il convient de signer un avenant au traité de concession pour proroger la date butoir d'approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics,

DELIBERE

Par 27 voix pour,
Michel FAÏSSE, Pierre MAILLOCHON, Marie-Christine PEYNOT, Philippe GAUDIN, Anastasia MARIE DE FICQUELMONT ayant voté contre,
Birol BIYIK, Jean-Paul ESPINAR, Jocelyne LAVOCAT s'étant abstenus,

Article 1 : Approuve l'avenant n°1 à la concession d'aménagement de la ZAC de la Pologne signée avec SADEV 94.

Article 2 : Autorise la Maire à signer les actes correspondants.

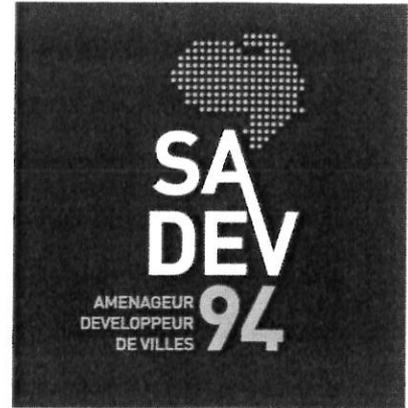

Madame la Maire,
Sylvie ALTMAN

ANNEXE 4 : LISTE DES ACTES

- Concession d'aménagement
 - Avenant n°1



Villeneuve
Saint Georges



Ville de Villeneuve-Saint-Georges

Sadev 94

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
DE LA ZAC DE LA POLOGNE**

PARTIE I MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	6
ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	6
ARTICLE 2 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR	7
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT.....	9
ARTICLE 4 – DESIGNATION DU REPRESENTANT DE CHACUNE DES PARTIES.....	11
ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT – CONDITION RESOLUTOIRE.....	11
ARTICLE 6 - PROPRIETE DES DOCUMENTS.....	12
ARTICLE 7 - ASSURANCES	12
PARTIE II - MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	13
ARTICLE 8 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	13
ARTICLE 9 – PRESENTATION DES PROJETS ; PROJETS D'EXECUTION.....	14
ARTICLE 10 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES D'ETUDE, DE MAITRISE D'OEUVRE ET DE TRAVAUX	15
ARTICLE 11 – EXECUTION DES EQUIPEMENTS QUI CONCOURENT A L'OPERATION.....	15
ARTICLE 12 – INDEMNITES AUX TIERS.....	16
ARTICLE 13 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES.....	17
ARTICLE 14 : REMISE DES OUVRAGES	18
ARTICLE 15 – TRANSFERT DE RESPONSABILITE - ENTRETIEN DES OUVRAGES.....	20
PARTIE III - MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	21
ARTICLE 16- FINANCEMENT DES OPERATIONS	21
ARTICLE 17– COMPTABILITE, COMPTES RENDUS FINANCIERS ANNUELS.....	22
ARTICLE 18 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	23
ARTICLE 19 - GARANTIE D'EMPRUNTS	23
ARTICLE 20 – MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE	24
PARTIE IV - EXECUTION DU CONTRAT – EVOLUTION	26
ARTICLE 21 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION.....	26
PARTIE V - MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	28
ARTICLE 22 - REGLEMENT FINAL DES OPERATIONS	28
ARTICLE 23- RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION.....	28
ARTICLE 24 – PENALITES.....	29

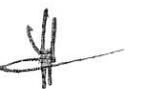
ARTICLE 25 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT 30

ARTICLE 26 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT 32

ARTICLE 27 - DOMICILIATION 34

ARTICLE 28 – REGLEMENT DES LITIGES 34

LISTE DES ANNEXES 35



SA

CONCESSION D'AMENAGEMENT

ENTRE :

Villeneuve-Saint-Georges représentée par Sylvie ALTMAN, son maire, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 4 avril 2014,

Ci-après dénommée par les mots « *la collectivité* » ou « *le concédant* ».

D'UNE PART,

ET:

La Société d'Aménagement des Villes et du Département du Val de Marne – Sadev 94 - société anonyme d'économie mixte au capital de 10 099 050 €, dont le siège social est situé 31, rue Anatole France à Vincennes (Val-de-Marne), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro B 341.214.971, représentée par Jean-Pierre NOURRISSON, Directeur général, agissant conformément aux pouvoirs que le conseil d'administration de la SEM lui a confiés lors de sa séance du 29 avril 2009, dont copie de l'extrait du procès-verbal est annexée aux présentes.

Ci-après dénommée « *le concessionnaire* » ou « *l'aménageur* » ou « *la société* »

D'AUTRE PART,

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

La commune de Villeneuve-Saint-Georges a décidé de créer et de mettre en œuvre une Zone d'Aménagement Concerté à vocation mixte habitat et commerce sur le secteur de la Pologne, constituant une des entrées de la ville par le quartier du Plateau, située à l'Est de l'agglomération villeneuvoise.

L'aménagement de ce secteur doit permettre de :

- désenclaver le quartier et améliorer son fonctionnement en créant un nouveau maillage viaire et en favorisant les liaisons douces,
- proposer une offre nouvelle de logements diversifiés permettant de répondre à la demande en matière de logements et aux exigences du développement durable,
- favoriser la mixité sociale en répartissant à part égale le logement social et le logement en accession,
- créer une offre commerciale ambitieuse en tenant compte des commerces de proximité existants,
- réaliser un équipement de proximité,
- développer une offre de stationnement équilibrée,



- valoriser les espaces publics en créant un mail planté et un parvis urbain,
- proposer de nombreux espaces verts de qualité en développant le concept de « parc habité »,
- favoriser l'intégration urbaine du projet dans le tissu environnant,
- inscrire l'ensemble du projet dans une démarche de développement durable en impulsant une démarche d'Eco quartier, de la conception du projet urbain jusqu'à la définition de cibles environnementales.

Lors de sa séance du 13 février 2014, le conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation qui avait été organisée à partir du 26 juin 2012 dans les conditions édictées par l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

Il a, lors de la même séance, délibéré sur les enjeux et les objectifs de l'opération ci-dessus rappelés, et approuvé le dossier de création de la Zac dite de la Pologne.

A l'issue de la procédure de publicité et de mise en concurrence organisée selon les modalités définies aux articles R. 300-4 et suivants du code de l'urbanisme, sur proposition de son représentant pour mener les discussions avec les candidats et après examen de l'avis de la commission *ad hoc*, le conseil municipal a, par délibération du 29 septembre 2014 :

- désigné Sadev 94 comme concessionnaire de l'opération d'aménagement,
- approuvé les termes du présent contrat, et ses annexes,
- autorisé Mme le Maire, Sylvie ALTMAN, à signer ce contrat.

En application de l'article R. 300-9-1 du code de l'urbanisme, le concédant a notifié aux candidats non retenus les motifs de rejet de leur offre. Le délai d'au moins 16 jours prévu par le texte susvisé, entre la date de l'envoi de la notification et la date de signature de la présente, a été respecté.

La collectivité déploie ses meilleurs efforts pour s'assurer de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur et en cours de révision sur le secteur concerné.

La présente concession d'aménagement a pour objet de définir les conditions dans lesquelles Sadev 94 poursuivra, pour le compte et sous le contrôle du concédant, la mise en œuvre de la Zac dite de la Pologne.

Il est ici, précisé, que les engagements du concessionnaire de mener à bien la mission qui lui est confiée au titre du présent contrat, reposent sur les éléments qui figurent dans le dossier qu'il a remis lors de la consultation et tiennent compte des conditions économiques et réglementaires en vigueur à la date de signature de celui-ci.

La présente concession est menée aux risques du concessionnaire, dans les limites et conditions définies au présent contrat, notamment aux articles 16 et 21.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I
MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA
CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

1.1. En application des textes en vigueur et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 et suivants du code de l'urbanisme et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la ville de Villeneuve-Saint-Georges concède à Sadev 94 qui accepte, la charge de la réalisation de la Zac dite de la Pologne, dont le principe, le programme, le périmètre et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par la délibération du conseil municipal en date du 13 février 2014 approuvant son dossier de création.

1.2. Cette opération d'aménagement s'inscrit dans le périmètre de la Zac figurant sur le plan joint en annexe 1.

Elle a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de réaliser le projet de programme global prévisionnel de constructions de 56.000 m² de surface de plancher (SDP) environ se détaillant comme suit :

- 17.000 m² de SDP environ de logements locatifs aidés,
- 17.000 m² de SDP environ de logements en accession libre,
- 17.000 m² de SDP environ de commerces, de locaux d'activités économiques et de services,
- 5.000 m² de SDP maximum d'équipements publics de superstructure,

1.3. La mise en œuvre de l'opération d'aménagement induit la réalisation par le concessionnaire des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses destinés à répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux se situant eux-mêmes à l'intérieur du périmètre de la Zac.

L'aménageur devra assurer la réalisation de l'ensemble des équipements d'infrastructure, de superstructure et des espaces publics de la présente concession, selon les modalités techniques convenues avec le concédant et/ou la collectivité destinataire pour chaque équipement ainsi que dans le respect du calendrier prévisionnel.

ARTICLE 2 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR

En vue de la réalisation de sa mission, l'aménageur prendra en charge les tâches suivantes et en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 4:

2.1. Missions opérationnelles

- a) **Procéder aux études** nécessaires à la réalisation des travaux et équipements dont il a la charge, et notamment à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction (géotechnique, pollution, étude sécurité, maîtrise d'œuvre...),
- b) **Acquérir** la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, tels que ceux-ci sont listés à l'article 8 ci-après, au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, suivant les conditions et modalités fixées audit article 8,
- c) **Rechercher** toutes les dispositions visant à permettre le relogement d'une partie des occupants du site et faciliter la mise en place et l'animation d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale relogement.
Lorsque pour réaliser sa mission d'aménageur, ce dernier acquiert des immeubles occupés, le Concédant assure en liaison avec l'aménageur et les administrations intéressées, le cas échéant avec l'appui d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, dite MOUS, pilotée par la collectivité concédante, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire,
- d) **Gérer** les biens acquis. L'aménageur empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande du Concédant, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires. La gestion des immeubles acquis incombe à l'Aménageur. Son coût sera imputé au bilan de l'opération,
- e) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition s'avèrera nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement. L'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisable les parties libérées de ces immeubles dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible,
- f) **Dépolluer** les sols, le cas échéant, conformément aux nécessités de programme prévisionnel et assurer le traitement des terres conformément aux réglementations en vigueur.
- g) **Aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructure et de superstructure concourant à l'opération, destinés à être remis à la collectivité concédante, ou aux autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressées, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.
- h) **Participer**, selon le principe de proportionnalité posé par l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, au financement des équipements qui figureront au programme des équipements publics concourant à l'opération globale d'aménagement réalisés sous maîtrise d'ouvrage du

concedant, ou d'autres collectivités publiques en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération.

- i) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la collectivité aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.
- j) **Négocier les conventions de participation** qui seront conclues entre le concedant et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur en application de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association à l'aménagement de la Zac prévues par l'article L. 311-5 du même code.
- k) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :
 - assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du concedant sur les conditions de déroulement de l'opération : remise du compte rendu financier annuel au concedant visé au paragraphe II de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.
- l) **Faire assurer par des prestataires conformément à la réglementation en vigueur les missions de maîtrise d'œuvre architecturales et urbaines.**
- m) **Réaliser les démarches pour obtenir les différentes participations et subventions auprès des différentes collectivités territoriales et de l'Etat.**

L'ensemble des missions ci-dessus listées sera exécuté dans le respect des prescriptions et objectifs mentionnés dans l'ensemble des annexes au présent contrat.

Ces missions pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement, sans pouvoir néanmoins remettre en cause les éléments essentiels de la concession d'aménagement.

2.2. Participation à la conduite globale du projet

Dans le cadre de l'opération d'aménagement objet des présentes, et afin de créer les conditions d'une information mutuelle et d'une concertation entre les parties, il y aura lieu de constituer un comité de pilotage, un comité technique et des ateliers thématiques auxquels participeront les représentants du concédant et de l'aménageur.

Aussi, le concessionnaire :

- participera au comité de pilotage stratégique du projet composé notamment du Maire ou de son représentant ainsi que des autres personnes désignées par le concédant. Il se réunira à chaque étape clef du projet, sur convocation du concédant, et autant que de besoin, en vue d'en examiner l'avancement, de débattre et de vérifier les choix et orientations stratégiques,
- organisera et participera au comité technique du projet. Ce comité sera composé de représentants du concédant et du concessionnaire. Il constituera notamment un cadre d'échanges entre le concédant et le concessionnaire ayant pour objet la transmission d'informations entre les parties, s'agissant notamment d'éléments techniques, du déroulé de l'opération et de la préparation des réunions du comité de pilotage et des décisions à lui soumettre. Il sera réuni autant que de besoin, sur convocation du concessionnaire. Il pourra s'adjoindre à l'occasion de chacune de ces réunions, toute personne qu'il jugera utile.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

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

- dans les trente jours à compter de la désignation de Sadev 94 en qualité de concessionnaire, de publier un avis d'attribution de la présente concession dans les conditions visées à l'article R. 300-10 du code de l'urbanisme et de notifier au concessionnaire la date de cette parution,
- dès la signature de la présente concession, publier un avis de la décision de son représentant de la signer dans un journal d'annonces légales diffusé dans le Département, l'afficher au siège de la collectivité pendant un délai d'un mois et informer le concessionnaire de l'accomplissement de ces mesures de publicité,
- dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation de la Zac et dès avant son approbation, recueillir l'accord des collectivités auxquelles incombent normalement la maîtrise d'ouvrage et le financement d'équipements publics figurant dans le projet de programme d'équipements publics, sur le principe de la réalisation de ces équipements par le concessionnaire, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine, et sur leur participation à leur financement. La liste indicative de ces équipements, leur coût et les modalités de leur financement figureront au programme des équipements publics de la Zac qui sera approuvé par le conseil municipal.

- proposer pour approbation à son organe délibérant le dossier de réalisation de la Zac ainsi que son programme des équipements publics dans un délai ne pouvant excéder 18 mois à compter de la signature de la présente concession,
- déployer ses meilleurs efforts pour s'assurer de l'obtention des autorisations administratives ressortissant de ses compétences et pour s'assurer des obtentions des autorisations administratives d'autres collectivités nécessaires à la réalisation de l'opération, dans des délais compatibles avec le planning opérationnel, tel qu'il figure en annexe,
- apporter à l'aménageur les terrains dont il est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération,
- solliciter la déclaration d'utilité publique pour l'acquisition des terrains dont le concessionnaire n'aurait pu se rendre propriétaire par voie amiable dans des délais compatibles avec le planning de l'opération,
- réaliser ou faire réaliser les équipements publics spécifiques à l'opération qui ne sont pas confiés à l'aménageur. Il est, ici, précisé que l'aménageur pourra demander au concédant à être consulté sur les projets de ces équipements avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais prévisionnels de leur réalisation,
- proposer pour approbation à son organe délibérant, un cahier des charges de cession de terrains élaboré par le concessionnaire préalablement à chacune des cessions de terrains opérées dans le périmètre de la Zac dans des délais compatibles avec le planning de l'opération,
- en tant que de besoin, et dans la limite de ses compétences, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées au concessionnaire les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par le concessionnaire dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du paragraphe III de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme,
- incorporer dans son patrimoine, selon les modalités définies à l'article 14.1 ci-après, les équipements publics qui lui sont destinés réalisés par le concessionnaire en conformité avec les dispositions du présent contrat,
- s'assurer de l'incorporation dans leur patrimoine, par les autres personnes publiques destinataires, des équipements publics dans les conditions définies à l'article 14.2 ci-après et selon les termes de l'accord de ces personnes publiques visés au troisième *item* ci avant,
- proposer pour approbation à son organe délibérant le compte rendu annuel aux collectivités (CRACL) avant le 30 novembre de chaque année s'il a été adressé par le concessionnaire avant le 31 juillet,
- prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement des missions de l'aménageur.

ARTICLE 4 – DESIGNATION DU REPRESENTANT DE CHACUNE DES PARTIES

4.1. Sous réserve des compétences légales du conseil municipal, le concédant désigne son représentant légal Mme le Maire, Sylvie ALTMAN, avec faculté de déléguer à une personne habilitée le pouvoir de la représenter pour l'exécution de la présente convention, notamment pour donner son accord sur les projets d'exécution des ouvrages qui le concernent et sur les remises d'ouvrages qui le concernent. Le concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation et en informera le concessionnaire par tous moyens de son choix.

4.2. Le concessionnaire désigne comme interlocuteur du concédant pour toutes questions soulevées dans le cadre de la mise en œuvre de la concession, Jean-Pierre NOURRISSON, en sa qualité de Directeur Général de Sadev 94.

Toute modification de cette désignation devra être notifiée au représentant du concédant identifié au paragraphe précédent, par courrier simple.

ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT – CONDITION RESOLUTOIRE

5.1 La concession d'aménagement prendra effet à compter de la date de sa signature par chacune des parties.

5.2 Sa durée est fixée à 8 années à compter de cette date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération, par avenant.

La concession d'aménagement pourra également expirer à la date de constatation de l'accomplissement de l'ensemble des missions du concessionnaire si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant signé entre les parties constatera cette expiration anticipée.

5.3 La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

5.4 Il est expressément convenu entre les parties que la présente concession est conclue sous la condition résolutoire d'absence de délibération devenue définitive (purgée de tout recours gracieux ou contentieux, retrait, déféré préfectoral) portant sur l'approbation du dossier de réalisation et du Programme des Equipements Publics (PEP) de la Zac, au plus tard en octobre 2015. Ces documents devant être compatibles avec l'économie générale de l'opération telle que résultant du bilan financier prévisionnel de la concession.



SA

ARTICLE 6 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent à l'achèvement de la concession la propriété du concédant, ou s'il y a lieu, de la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressé, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées et de l'administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission, sauf accord du concédant.

ARTICLE 7 - ASSURANCES

Le concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, tant d'aménageur que de constructeur d'équipements publics et de de superstructures, conformément à la législation en vigueur.

Il s'assurera que les entreprises agissant à sa demande et sous son contrôle dans le cadre de la Zac de la Pologne ont également souscrit les contrats d'assurance qui leur incombent.

PARTIE II - MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION
D'AMENAGEMENT

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

8.1 Acquisition amiable

L'aménageur s'engage à acquérir l'ensemble des terrains et volumes nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.

Ces acquisitions n'interviendront qu'à partir de la non réalisation de la condition résolutoire stipulée à l'article 5.4.

Les terrains à acquérir sont joints en annexe 2 de la présente concession.

8.2. Acquisition par voie de préemption

En vertu des articles L. 213-3 et R. 213-2 du code de l'urbanisme, la collectivité délègue au concessionnaire son droit de préemption urbain et droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de l'opération de la Zac.

Le concessionnaire exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1er du livre II du code de l'urbanisme et les articles susvisés dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire.

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

8.3. Expropriation pour cause d'utilité publique

Parallèlement à toutes négociations en vue de l'acquisition amiable des terrains et volumes visés en préambule du présent article, l'aménageur pourra, sous réserve de l'accord du concédant, mettre en œuvre une procédure d'expropriation.

Dans cette perspective, le concessionnaire établira, au compte de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention du ou des actes déclaratifs d'utilité publique à son profit et aux enquêtes parcellaires.

Les immeubles d'ores et déjà expropriés par la collectivité seront cédés de gré à gré au concessionnaire. Les cessions s'effectueront alors dans les conditions prévues aux articles L. 21-1 et suivants du code de l'expropriation, le présent contrat, compte tenu notamment de son article 13, valant cahier des charges au sens des articles L. 21-3 et L. 21-4 de ce code.

SA

Le prix de cession sera au moins égal au prix d'acquisition ou à l'indemnité d'expropriation, majoré des frais exposés par la collectivité.

8.4 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

8.4.1 Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, le concessionnaire présente chaque année à la collectivité un rapport spécial sur les conditions d'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation.

Il adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

8.4.2 De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme, le concessionnaire dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la collectivité concédante.

ARTICLE 9 – PRESENTATION DES PROJETS ; PROJETS D'EXECUTION

9.1 Les équipements publics d'infrastructure, de superstructure, et aménagement feront l'objet de projets établis en accord avec les services concernés du concédant et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ces projets seront soumis par courrier recommandé, pour accord, à la personne publique destinataire desdits équipements qui disposera d'un délai maximal de 2 mois pour faire part de son approbation à compter de l'avis de réception.

9.2 Les projets de chacun des équipements publics définiront les limites des prestations du concessionnaire étant ici précisé que, sauf dérogation expresse des parties, l'intervention de l'aménageur s'effectuera conformément à la concession.

9.3 Les projets seront réputés acceptés si le représentant du concédant et, le cas échéant, le représentant des autres personnes intéressées ne formule pas d'observation dans un délai maximal de 2 mois à compter de leur réception.

Les observations émises seront prises en compte par le concessionnaire pour autant qu'elles n'entraînent pas une modification substantielle du projet d'aménagement et de l'enveloppe financière consacrée aux équipements publics envisagés.

9.4 Toute modification substantielle apportée aux projets postérieurement à leur approbation par le concédant ou la personne publique destinataire devra être validée par lui ou elle dans les conditions de l'article 9.3.

SA

ARTICLE 10 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES D'ETUDE, DE MAITRISE D'OEUVRE ET DE TRAVAUX

Les contrats de travaux, d'étude et de maîtrise d'œuvre seront passés par le concessionnaire dans les conditions fixées par le titre III du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 relatifs aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

Le concessionnaire pourra informer le concédant à sa demande du choix de son cocontractant et du montant du contrat dans un délai de 30 jours à compter de la signature du marché, conformément aux dispositions de l'article R. 300-14 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 11 – EXECUTION DES EQUIPEMENTS QUI CONCOURENT A L'OPERATION

11.1 Equipements réalisés par l'aménageur

11.1.1 L'aménageur assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération d'aménagement objet de la présente concession, et s'assurera de leur parfait achèvement.

La réalisation et la remise à leur destinataire de ces travaux et équipements devra se faire selon le phasage et le calendrier prévisionnel établis en accord avec le concédant.

Le concessionnaire remettra au concédant chaque année un calendrier mis à jour.

En tout état de cause, les parties à la présente concession conviennent de faire un point des travaux réalisés ou des difficultés rencontrées dans l'exécution des travaux d'aménagement programmés à l'occasion de chaque réunion du comité technique visé à l'article 2.2. ci-avant.

L'aménageur est responsable du suivi général des travaux et de leur coordination.

Il est d'ores et déjà convenu que l'aménageur pourra réaliser les travaux et équipements à la charge de l'opération dans le cadre de conventions et d'autorisations d'occupation du domaine public consenties par la collectivité propriétaire du domaine.

11.1.2 Sous réserve des secrets protégés par la loi, le concédant et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents relatifs aux travaux qui les concernent et qu'ils demanderont.

Ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment, sous réserve du respect des conditions de sécurité sur le chantier et en ayant averti au préalable l'aménageur par courrier. Cependant, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'aménageur et non directement aux

maîtres d'œuvre ou entrepreneurs. Les services compétents du concédant sont invités par le concessionnaire à toutes réunions de chantier.

11.1.3 Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invité le concédant ou la collectivité ou groupement de collectivités auquel les ouvrages doivent être remis.

Les uns et les autres seront appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur la conformité des ouvrages aux projets approuvés. Le concessionnaire devra mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

11.1.4 Le concessionnaire est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

11.2 Equipements réalisés par le concédant

Le concédant réalisera l'équipement ci-après :

- Un équipement public de proximité d'un maximum de 5.000 m².

Cet équipement devra être réalisé conformément au calendrier prévisionnel nécessaire à la bonne marche de l'opération, et ajusté par le programme des équipements publics. L'opération d'aménagement absorbera une partie du coût de la réalisation, celle incombée par la création de besoin en équipement au vu de l'apport de la population, précisée à l'article 16.5. Des participations et subventions seront attendues, et devront être précisées dans le programme des équipements publics.

ARTICLE 12 – INDEMNITES AUX TIERS

Sauf décision expresse contraire du concédant, l'aménageur suit les contentieux liés à la présente concession d'aménagement et auxquels il est partie prenante. Il en tient informé le concédant.

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

Après l'expiration de la concession, toutes les indemnités dont le concessionnaire pourrait être redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté de compte conformément aux prescriptions de l'article 26 intitulé « arrêté des comptes de l'opération d'aménagement ».

ARTICLE 13 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

13.1 Les biens immobiliers acquis par le concessionnaire font l'objet de cessions ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressés. Chaque année, le concessionnaire informe le concédant des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

13.2 Les cessions, ou concessions d'usage des terrains par le concessionnaire aux utilisateurs à l'intérieur de la Zac font l'objet, conformément à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, d'un cahier des charges de cession de terrain indiquant le nombre de mètres carrés de surface plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Le cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par le concessionnaire et est signé par le concédant. Il comprend trois titres :

1°) le titre I^{er} détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique.

Il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges.

Si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, le cahier des charges doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 21-3 du code de l'expropriation.

2°) le titre II définit les droits et obligations du concessionnaire et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de l'opération et de construction des bâtiments.

Il doit fixer notamment les prescriptions techniques, environnementales, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre, conformément aux cahiers de prescriptions.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le concessionnaire devra être précisée.

Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

3°) le titre III fixe, le cas échéant, les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants droit ou ayants cause à quelque titre que ce soit.

Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 14 : REMISE DES OUVRAGES

14.1. Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du concédant constituent des biens de retour qui appartiennent au dit concédant au fur et à mesure de leur réalisation et qui lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Au fur et à mesure de l'achèvement des équipements, le concessionnaire doit inviter le concédant à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. La notification de la date de remise précèdera de 2 mois francs ladite remise.

En tout état de cause, les opérations de remise des ouvrages assimilables à des immeubles au sens de l'article 257-7 du code général des impôts devront être réalisées dans les délais visés par cet article.

Ces opérations de remise constateront le retour des biens en cause dans le patrimoine du concédant sans cependant l'opérer. Le concédant ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination.

En cas de refus non justifié du concédant de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait. Dès lors, le concédant ne pourra mettre en œuvre la responsabilité de l'aménageur pour défaut d'attribution du fonds de compensation de la TVA au titre des équipements publics remis.

Les concessionnaires de service public intéressés par les ouvrages réalisés seront invités aux opérations de remise.

Le concédant, propriétaire de ces biens de retour leur remettra les ouvrages en présence du concessionnaire.

La remise de chacun des ouvrages fera l'objet d'un procès-verbal signé par le concessionnaire et par le représentant du concédant. Le procès-verbal devra être adressé au concédant par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception. A compter de sa date de réception, le concessionnaire ne pourra être tenu responsable de la garde de la chose.

A ce procès-verbal seront joints une ou des fiches d'ouvrages précisant notamment les éléments nécessaires à la comptabilisation de l'équipement dans la section investissement de la collectivité concédante et à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 1615-11 du code général des collectivités territoriales, à savoir :



- descriptif technique de l'ouvrage
- coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
 - le coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et les frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - le coût de mise en état des sols (démolition, dépollution, etc.) rapporté à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - le coût des travaux de réalisation de l'ouvrage et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle, etc.),
 - les autres charges indirectes : les honoraires des tiers (études, expertises diverses, etc.), la rémunération de l'aménageur, frais financiers, etc. L'affectation de ces charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives établies en concertation entre la collectivité et l'aménageur.
 - le cas échéant, la part de financement affecté par la collectivité.

La remise des ouvrages ne vaut pas transfert de propriété des terrains d'assiette.

Lorsque le concessionnaire est propriétaire des terrains ou des volumes d'assiette de l'ouvrage remis, il a l'obligation de faire préparer et de présenter à la signature du concédant, ou le cas échéant, des concessionnaires de service public, un acte authentique opérant ce transfert de propriété. Le concédant, et le cas échéant, les concessionnaires de service public intéressés, s'obligent à signer cet acte authentique dans un délai de 2 mois.

14.2. Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités ou groupement de collectivités seront remis à leur achèvement à leur destinataire selon les modalités définies par la délibération de leur organe délibérant, jointe au projet de programme des équipements publics de la Zac et visée au paragraphe a) de l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme.

Dès l'achèvement des ouvrages, le concessionnaire doit inviter la collectivité ou le groupement de collectivités concerné à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. La collectivité ou groupement de collectivités ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination. En cas de refus de la collectivité ou groupement de collectivités de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie.

La remise de chacun des ouvrages fera l'objet d'un procès-verbal signé par le concessionnaire et par le représentant de la collectivité ou groupement de collectivités destinataire. Pour le déroulé du procès-verbal se référer à l'article 14.1.

Lorsque le concessionnaire est propriétaire des terrains d'assiette ou des volumes de l'ouvrage remis, il a l'obligation de préparer et de présenter à la signature de la collectivité ou groupement de

collectivités un acte authentique opérant leur transfert de propriété. La collectivité ou groupement de collectivités s'oblige à signer cet acte authentique dans un délai de 2 mois.

14.3 L'achèvement est, au sens du présent article réputé réalisé, au plus tard pour les voies, les équipements publics de superstructure et les espaces libres, dès leur ouverture au public et pour les réseaux, dès leur mise en exploitation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, le concessionnaire fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis le dossier complet des ouvrages exécutés (DOE), les plans de récolement de ces ouvrages certifiés par un géomètre ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

Le concessionnaire devra prévenir le concédant ou les autres personnes publiques concernées des opérations de remise au moins 2 mois à l'avance afin, notamment, de leur permettre de vérifier la conformité des ouvrages réalisés et de passer les éventuels marchés d'entretien nécessaires.

ARTICLE 15 – TRANSFERT DE RESPONSABILITE - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession, ceux-ci sont entretenus en bon état par le concessionnaire. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

A compter de la remise des ouvrages, le concédant ou la collectivité ou groupement de collectivités destinataire se substituera au concessionnaire. De ce fait, il ou elle 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, maîtres d'œuvre et plus généralement de tous intervenants dans les opérations de conception, de réalisation et de contrôle des ouvrages tant sur le fondement de la responsabilité contractuelle qu'en application des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 et suivants du code civil.

Le concessionnaire poursuivra les actions qu'il aura engagées avant la remise des ouvrages, ces actions pouvant néanmoins être reprises et poursuivies par le concédant ou d'autres collectivités ou groupement de collectivités après accord entre les parties.

Par ailleurs, à compter de la remise des équipements et ouvrages, le concédant ou la collectivité ou groupement de collectivités destinataire assurera en sa qualité de propriétaire des ouvrages et équipements remis, leur garde, leur fonctionnement et leur bon état d'entretien.

PARTIE III - MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION
D'AMENAGEMENT

ARTICLE 16- FINANCEMENT DES OPERATIONS

16.1 Les charges supportées par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération sont notamment couvertes par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains, volumes ou bâtiments de la concession.

Le concessionnaire est autorisé à percevoir des acomptes des bénéficiaires de cession, concession d'usage ou locations de terrains, volumes et immeubles bâtis.

16.2 Le concédant et les constructeurs qui n'auront pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur concluront, dans les conditions définies à l'article L. 311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme, une convention fixant les conditions dans lesquelles ces constructeurs participeront au coût d'équipement de la Zac.

En application de l'article 2 i) du présent contrat, l'aménageur négociera avec la collectivité les conventions de participation.

16.3 Le concessionnaire pourra contracter tout financement externe nécessaire au financement de l'opération.

16.3.1. Il pourra également bénéficier, dans les conditions fixées au paragraphe III de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, du versement de subventions par l'Etat, d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales ou des établissements publics en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application de la présente concession d'aménagement.

L'accord préalable du concédant sera requis.

Ce versement fera l'objet d'une convention signée par le concessionnaire, le concédant et la personne publique qui octroiera la subvention. Cette convention fixera notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire rendra compte de l'attribution de la subvention, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

16.3.2. Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, le concessionnaire pourrait être amené à solliciter le versement par la collectivité concédante d'une avance éventuellement renouvelable dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4 du code général des collectivités territoriales et l'article 20 du présent traité de concession. Cette demande d'avance sera négociée avec la collectivité et fera l'objet d'une convention qui sera présentée pour approbation à son organe délibérant.

16.4. Participation du concédant au coût de l'opération

Sans objet.

16.5. Participation du concessionnaire au coût des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est assumée par le concédant et qui répond, au moins en partie, aux besoins des futurs habitants ou usagers de la Zac.

Le concessionnaire participera à hauteur de 1.500.000 € HT au coût de l'équipement public de proximité inscrit au dossier de création de la Zac, qui sera précisé lors de l'approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics.

16.6 La Zac sera exonérée de la part communale ou/et intercommunale de la taxe d'aménagement.

ARTICLE 17– COMPTABILITE, COMPTES RENDUS FINANCIERS ANNUELS

Pour permettre au concédant d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération, objet de la présente concession.

17.1 Ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le concédant ayant décidé de participer au coût de l'opération l'aménageur prépare avant le 31 mai de chaque année un compte rendu annuel aux collectivités (CRACL) qu'il adresse avant le 31 juillet de chaque année au concédant, pour un examen et une approbation avant le 30 novembre de chaque année, et un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- le bilan financier prévisionnel global actualisé défini à l'article 18.1 ci-après,
- le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18.2 ci-après,
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à l'article 8 ci-avant,
- 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.

17.2 Le compte-rendu financier rend compte de l'attribution de subventions par les personnes publiques visées à l'article 16, paragraphe 16.3 ci-avant.

Il rend également compte de l'échéancier de ces subventions, de leur encaissement effectif et de leur affectation.

17.3 Le concédant a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

Le concédant s'engage à soumettre le compte rendu annuel des comptes à son organe délibérant qui se prononcera par un vote, dans les trois mois suivant sa communication ou dans les trois mois suivant les résultats du contrôle diligenté par lui.

ARTICLE 18 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

Le concessionnaire établit un bilan prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des prévisions de dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme prévisionnel des acquisitions immobilières des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

18.1 Le bilan financier prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les études, les acquisitions de terrains, la mise en état des sols, le coût des travaux d'aménagement et d'équipement à la charge du concessionnaire, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 10, les indemnités prévues à l'article 12, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le concessionnaire de ses frais de fonctionnement.
- en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités ou établissements publics aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser au concessionnaire au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement et, le cas échéant les sommes à verser par le concédant dans les cas visés à l'article 26.

18.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), le montant de la participation due par le concédant et, le cas échéant, des subventions dues par les collectivités ou groupements de collectivités ou établissements publics au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 16 ci-dessus.

ARTICLE 19 - GARANTIE D'EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 18.2, le concédant accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'aménageur pour la réalisation de l'opération de concession dans la limite édictée par les textes en vigueur. Dans la limite de la réglementation en la matière et soumis à l'approbation de son organe délibérant.



SA

ARTICLE 20 – MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE

20.1 Le concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte fonctionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention du concessionnaire, sont dites rémunérations au sens de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

20.2 La nature des charges couvertes par la rémunération correspond notamment aux coûts suivants imputés dans la partie structure de la comptabilité du concessionnaire :

- les coûts de direction générale du concessionnaire,
- les coûts d'administration générale du concessionnaire.

Ces coûts concernent :

- l'ensemble des salaires, charges sociales et coûts directement liés au personnel des services administratifs et financiers du concessionnaire,
- tous les frais généraux non directement affectables à l'opération,
- les impôts et taxes liés aux salaires des personnels de direction et d'administration, la TVA non récupérable sur les frais généraux évoqués précédemment, ainsi que tous les autres impôts et taxes et versements assimilés non directement affectables à la concession,
- l'ensemble des salaires, charges sociales et coûts directement liés au personnel des services de production du concessionnaire,
- les dotations aux amortissements et les provisions propres au concessionnaire,
- les coûts financiers liés aux besoins en fonds de roulement du concessionnaire pour l'opération tels que générés notamment soit par des emprunts non affectés à la concession, soit par des retards de paiement, soit par le déficit de trésorerie globale du concessionnaire,
- les charges exceptionnelles comptabilisées.

Les impôts et taxes fiscales payés par le concessionnaire, en fonction de la réglementation en vigueur, du fait du régime fiscal propre de la concession d'aménagement seront répercutés intégralement à la concession (taxes sur les salaires, contribution de solidarité, etc.).

20.3 Pour les missions prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement, le concessionnaire aura droit à imputer au compte de l'opération des sommes calculées de la façon suivante :

- Rémunération d'aménagement : 3 % des dépenses TTC (hors frais financiers)
- Rémunération de commercialisation : 2% des recettes TTC (hors participations)

SA

- Rémunération de clôture : 0.3% des dépenses TTC et des recettes TTC (hors frais financiers et hors participations)

La rémunération de clôture sera soldée par le concessionnaire lors de la remise du bilan de clôture au concédant. Cette rémunération ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation qui seront à la charge de l'opération.

La rémunération sera imputée mensuellement par le concessionnaire au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 18.

20.4 Les montants fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de cette opération notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 5 ci-dessus.



SA

PARTIE IV - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

ARTICLE 21 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

21.1. Principes généraux

Le concessionnaire s'engage à exécuter la concession d'aménagement de bonne foi, en mobilisant les moyens humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent des principes posés dans le dossier de consultation, dans l'offre remise et dans le bilan financier prévisionnel.

A cet effet, le concessionnaire s'engage à soumettre au concédant du projet visé à l'article 2.2., au moins une fois par an, les conditions de réalisation de la présente concession afin d'adapter, en tant que de besoin, notamment le programme de l'opération à la charge du concessionnaire, au regard des évolutions pouvant résulter de l'environnement économique et réglementaire du projet, de circonstances de fait ou d'éventuels recours contentieux.

Les évolutions éventuelles qui en résulteront seront constatées dans le compte rendu financier annuel visé à l'article 17. Les adaptations de la présente concession qui s'avèreront nécessaires feront l'objet d'un avenant à la présente concession.

Les frais supportés par le concessionnaire pour ces modifications seront imputés au compte de l'opération.

21.2 Si l'examen du compte rendu financier annuel révèle un écart important d'un ou de plusieurs des postes du bilan financier prévisionnel actualisé visés au paragraphe 21.3 ci-après par rapport au bilan d'origine, les parties réunies par comité technique et / ou le comité de pilotage stratégique prévus à l'article 2. se réuniront, dans les 16 semaines qui suivent, pour en analyser les causes et définir les moyens de rétablir l'équilibre du bilan financier de l'opération.

Il en ira de même en cas de retard de plus de 12 mois dans la réalisation du programme physique de l'opération de la présente concession par rapport :

- au calendrier prévisionnel pour la première année de l'opération,
- au calendrier prévisionnel mis à jour annuellement dans le cadre de la préparation du compte rendu financier pour les années suivantes.

21.3 Le concédant et le concessionnaire conviennent que :

Si les charges de maîtrise du foncier et de la mise en état des sols s'avèrent être plus importantes que celles sus visées pour des motifs ne pouvant incomber à l'aménageur, les parties se rapprocheront pour en examiner les causes, en tirer les conséquences et rechercher tous moyens pour rétablir l'équilibre du bilan.

Si l'augmentation des charges (hors coûts travaux) correspondant du bilan financier prévisionnel est supérieure à 10 % de son montant initial, sans augmentation corrélée des recettes, le concessionnaire pourra, à défaut d'accord entre les parties, solliciter la résiliation de la présente concession. Sous réserve de l'accord du concédant, cette résiliation prendra effet 12 mois à compter de la demande faite.

Si les recettes s'avèrent être plus importantes que celles initialement envisagées, les parties se rapprocheront pour évoquer les modalités de redistribution des excédents financiers entre les parties.

21.4 Toute cession de la Concession d'aménagement ou tout changement de Concessionnaire doit faire l'objet d'un avenant à la présente Concession d'aménagement conclu entre la Ville, l'Aménageur cédant et l'Aménageur cessionnaire. Cet avenant ne pourra, en tout état de cause, avoir pour effet de modifier un des éléments essentiels de la présente Concession d'aménagement tels que les missions de l'Aménageur, ses modalités financières, le périmètre et le programme de l'opération d'aménagement.

Le Concessionnaire reprendra à sa charge la totalité des obligations de l'Aménageur telles que résultant de la présente convention.

Faute par l'Aménageur de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt le retrait de la Concession d'aménagement par le Concédant.



SA

PARTIE V - MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 22 - REGLEMENT FINAL DES OPERATIONS

A la date d'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 5, le concessionnaire demandera au concédant de constater cette expiration et procédera aux opérations nécessaires pour qu'il puisse lui donner quitus de sa mission.

A cette fin, le concessionnaire établira et arrêtera le bilan de clôture qu'il soumettra à l'approbation du concédant.

ARTICLE 23- RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

23.1. Rachat

Moyennant le respect d'un préavis de 12 mois, le concédant pourra notifier au concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier pour motif d'intérêt général la concession d'aménagement. Cette décision vaudra rachat au sens de l'article L. 300-5 I du code de l'urbanisme.

23.2. Résiliation

23.2.1. La Concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

23.2.2. Le Concessionnaire pourra solliciter la résiliation de la Concession d'aménagement en cas de bouleversement de l'économie générale du contrat liée notamment à des faits qui ne lui sont pas imputables ou à des tâches nouvelles d'intérêt général mises à sa charge ou en cas d'impossibilité d'exécuter sa mission décrite dans l'article 2. La résiliation prendra effet au terme d'un préavis de trois mois courant à partir de la notification de la décision de la Collectivité de l'accepter, le déséquilibre résultant des charges nouvelles d'intérêt général ou provenant de faits non imputables au Concessionnaire étant à la charge de la Collectivité concédante.

23.2.3. Au cas où l'Aménageur ferait l'objet d'un jugement de redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L. 621-28 du Code de commerce, que sur décision expresse ou tacite de l'administrateur de renoncer à la continuation de la Concession d'aménagement.

En cas de liquidation judiciaire du Concessionnaire, la Concession d'aménagement sera automatiquement résiliée, comme il est dit à l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales.

SA

23.2.4 La Concession d'aménagement sera aussi résiliée sur la seule décision de l'une des parties, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet du Département en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ou en cas d'avis défavorable de la Chambre Régionale des Comptes saisie en application de l'article L. 1524-2 du Code général des collectivités territoriales.

23.3. Déchéance

En cas de faute lourde de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle pourra demander au juge de prononcer la cessation de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure d'exécuter ou de remédier à la faute restée infructueuse dans un délai maximal de 12 mois.

23.4. Résolution

Si la clause résolutoire visée à l'article 5.4 devait être appliquée, le concédant indemniserait le Concessionnaire des dépenses engagées par lui de la date de prise d'effet de la concession à la date de prise d'effet de la résolution.

ARTICLE 24 – PENALITES

Le contrôle de l'opération s'effectue dans le cadre des comités de pilotage stratégique du projet et technique décrits à l'article 2.2. ci-avant.

On entend par non-respect au calendrier ci-dessus mentionné, tout retard imputable à l'une des parties qui est la conséquence de l'inexécution de l'une de ses obligations contractuelles.

N'est pas considéré comme un retard au sens du présent article, celui dont la cause serait induite ou générée par des événements dont le contractant défaillant n'aurait pas la maîtrise ou qui lui serait extérieure ou qui serait imputable à son cocontractant.

En cas de manquement aux obligations de l'une des parties qui aurait des répercussions sur l'autre partie par la présente concession et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai maximal de 12 mois à compter de sa notification, la partie responsable du dit manquement pourra se voir infliger des sanctions financières.

ARTICLE 25 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

25.1. Sort des biens de l'opération figurant dans le patrimoine du concessionnaire

- Il sera fait retour gratuit au concédant des biens apportés par lui affectés à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement objet de la présente concession et non encore revendus.
- Les biens de retour, à savoir les ouvrages réalisés par le concessionnaire et devant revenir obligatoirement au concédant à leur achèvement, deviendront de plein droit la propriété de celui-ci gratuitement quel que soit le degré de leur réalisation. Leur remise s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 15 ci avant. Les biens de retour qui ne seraient pas achevés à la date d'expiration de la concession feront l'objet d'une réception partielle en présence du concessionnaire par le concédant qui en fera poursuivre la réalisation dans le cadre des marchés qui lui seront transférés par le concessionnaire dans les conditions ci-après prévues.
- Les ouvrages et équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupement de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 15 ci-avant. Les équipements qui ne seraient pas achevés à la date d'expiration de la convention feront l'objet d'une réception partielle par la collectivité ou groupement de collectivités, qui en fera poursuivre la réalisation dans le cadre des marchés afférents qui lui seront transférés par le concessionnaire.

25.1.1. En cas de résiliation de la concession à l'initiative du concédant pour un motif d'intérêt général

Le concédant sera tenu d'acquérir la propriété des biens immobiliers situés dans le périmètre de l'opération destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les 6 mois suivant la notification de la décision de résiliation par le concédant, un acte opérant ce transfert de propriété.

A défaut, chacune d'elle pourra solliciter du juge une décision opérant ce transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

25.1.2. En cas de résiliation de la concession pour un autre motif

Le concédant aura la faculté d'acheter les biens immobiliers situés dans le périmètre de l'opération destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus.



SA

25.2. Sort des contrats et engagements pris par le concessionnaire

25.2.1. En cas de résiliation de la concession à l'initiative du concédant pour un motif d'intérêt général

Le concédant sera tenu de reprendre, à l'expiration de la concession, l'exécution des engagements pris par le concessionnaire vis-à-vis de tiers au titre de sa mission, à l'exclusion des seuls contrats de travail, si ces engagements ne sont pas soldés lors de cette expiration.

Il sera, le cas échéant, tenu de garantir le concessionnaire des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession d'aménagement, sur des actions contractuelles.

Pour satisfaire à l'obligation ci-dessus du concédant de reprendre les contrats conclus par le concessionnaire avec des tiers, celui-ci inclura dans l'ensemble des marchés qu'il passera en exécution de la présente concession, une clause spécifiant la reprise de ses engagements vis-à-vis de ces tiers, par le concédant.

Toutefois, pour le cas où ces cocontractants refuseraient un tel transfert de leur contrat, le concédant sera tenu de mettre à la disposition du concessionnaire, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de verser les éventuelles indemnités de résiliation anticipée dues. Ces versements seront pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

Par suite, le concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date. Le concédant devra se substituer au concessionnaire, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours.

Les paiements effectués postérieurement à la date d'expiration de la concession devront être exigibles avant ou à la date d'expiration au plus tard. Tout paiement non exigible mais causé à la date d'expiration sera automatiquement transféré au concédant.

25.2.2. En cas de résiliation de la concession pour un autre motif

Le concédant aura la possibilité, en considération de l'intérêt général que représente l'opération d'aménagement, de reprendre pour l'avenir l'exécution des contrats et des engagements pris par le concessionnaire pour l'exécution de sa mission. La liste de ces engagements contractuels devra figurer au dossier de clôture. A défaut de transfert des contrats, le concessionnaire devra faire son affaire de leur rupture.

ARTICLE 26 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION
D'AMÉNAGEMENT

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

26.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, le concessionnaire aura l'obligation de procéder aux opérations de liquidation dans les conditions visées à l'article 25 ci-dessus : le cas échéant transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens du concessionnaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle du liquidateur.

L'imputation des charges du concessionnaire pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 20 ci-dessus.

Toutefois, en cas de résiliation pour motif d'intérêt général ou de résiliation amiable, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il sera dû au concessionnaire une indemnité spéciale de liquidation égale à 50% de la rémunération de clôture prévue à l'article 20 ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

26.2 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, le concessionnaire établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission du concessionnaire jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont le concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes.

26.2.1 Solde d'exploitation

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus la participation du concédant, les éventuelles subventions, les

produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil).

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposée par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payée ou exigible avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par le concédant des sommes qu'il s'est engagé à verser et les imputations du concessionnaire exigibles contractuellement,
- la TVA dont serait éventuellement redevable le concessionnaire au titre de l'opération.

26.2.2 Solde des financements repris par le concédant

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts.

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par le concessionnaire sur les emprunts.

26.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :

26.3.1 En cas de résiliation pour motif d'intérêt général de la concession d'aménagement ;

Le concédant devra, en outre, au concessionnaire une indemnité égale à 30% des sommes prévues à l'article 20, dont le concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé.

26.3.2 En cas de déchéance prévue à l'article 23.2.

Le concessionnaire n'aura droit à aucune indemnité complémentaire, à ce titre, il n'y aura lieu qu'à arrêter les comptes visés ci-dessus.

26.4. Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par le concessionnaire au concédant ou par le concédant au concessionnaire, dans les 3 mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toute somme due par le concédant au concessionnaire, comme toute somme due par le concessionnaire au concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux légal en vigueur.

ARTICLE 27 - DOMICILIATION

Les sommes à régler le cas échéant par le concédant au concessionnaire en application de la présente concession d'aménagement seront versées au compte ouvert :

Société Sadev 94

Etablissement bancaire :	ARKEA – Banque entreprises et institutionnels - PARIS
N° de compte :	03913510040
Clef RIB :	63
Code banque :	18829
Code guichet :	75416

Les sommes à verser par la société à la collectivité le seront auprès de la trésorerie municipale de Villeneuve-Saint-Georges.

ARTICLE 28 – REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre le concédant et le concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du tribunal administratif territorialement compétent.

SA

LISTE DES ANNEXES

- 1) Périmètre de l'opération de la Zac
- 2) Liste des parcelles à acquérir
- 3) Liste des équipements publics : sans objet et à préciser avec le dossier de réalisation et le programme des équipements publics
- 4) Bilan prévisionnel de l'opération

Fait à Villeneuve - St - Georges

Le 24 OCT. 2014

En trois exemplaires originaux

Madame le Maire
Conseillère régionale d'Ile de France
Sylvie ALTMAN

Pour Villeneuve-Saint-Georges



Pour Sadev 94

Le Directeur général
Jean-Pierre NOURRISSON

SADEV 94
31, Rue Anatole France
94306 VINCENNES CEDEX
Tél. 01 43 98 44 40
Fax 01 43 98 44 69
SIRET 341 244 971 00010 - APE 4110 C

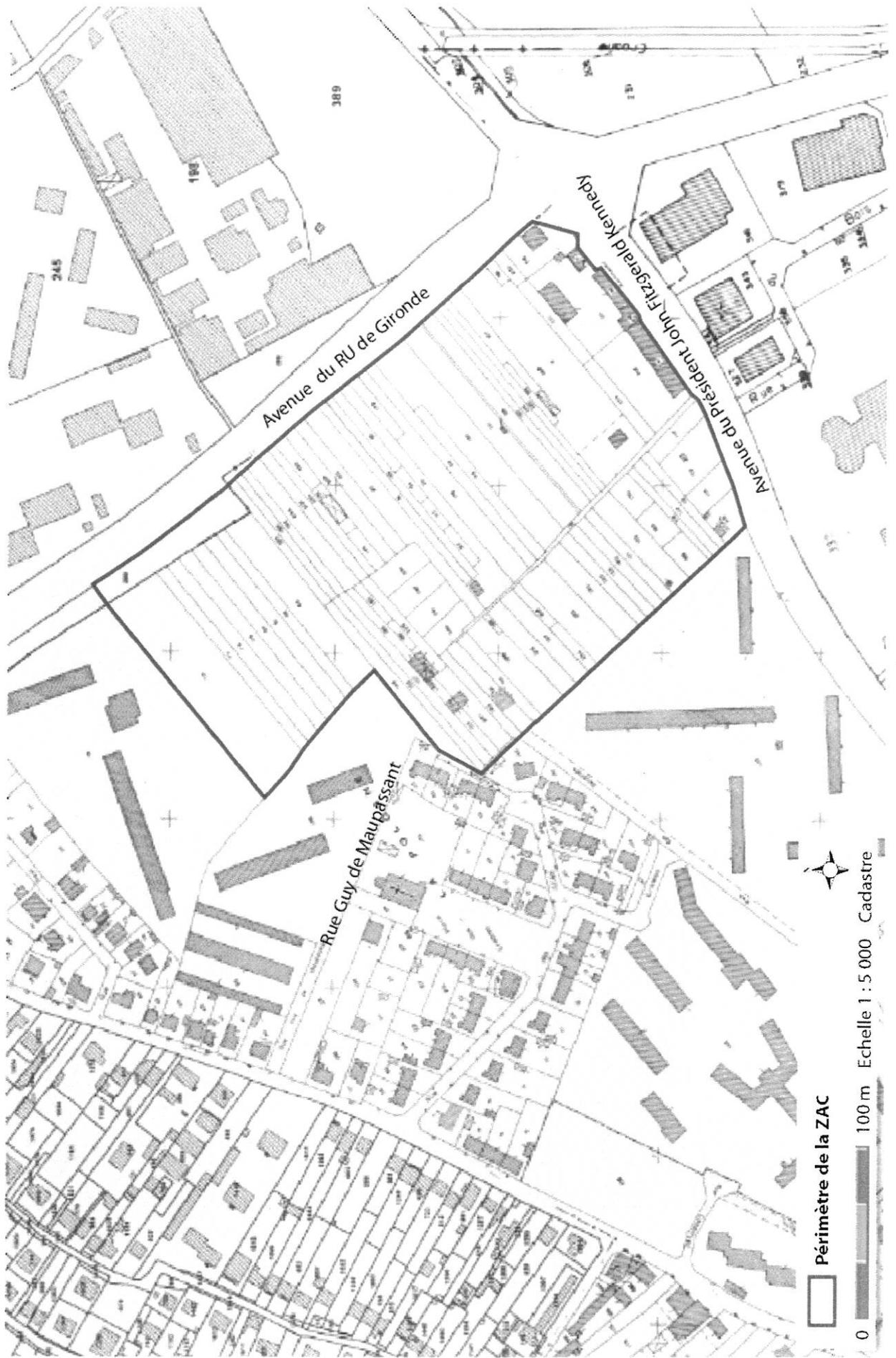
SA

11 OCT 1974

STYING UNIT
CONSTRUCTION
MONTGOMERY

UNITED STATES DEPARTMENT OF THE INTERIOR
BUREAU OF LAND MANAGEMENT
SANDY 94
1100 ANTONIO BLVD
MONTGOMERY, ALABAMA 36102
205-261-1100
205-261-1101
205-261-1102

PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DE LA POLOGNE – VILLENEUVE-SAINT-GEORGES



SA

Bilan financier prévisionnel
Version avec fonds de concours pour équipement public de proximité

Dépenses	en € HT
Etudes pré-opérationnelles	315 000
Etudes techniques	115 000
Appui à la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale	100 000
Actualisation du projet urbain et du projet d'aménagement	50 000
Dossier de ZAC et suivi des procédures	50 000
Foncier	11 600 000
Acquisitions	7 500 000
Acquisitions Foncier SAF	900 000
Acquisitions Foncier Ville	400 000
Indemnités d'évictions	800 000
Frais d'acquisitions	800 000
Frais de gestions	500 000
Frais de contentieux	400 000
Aléas pour surcoût d'acquisitions	300 000
Mise en état des sols	1 550 000
Dépollution des sols	1 100 000
Démolition des bâtiments	250 000
Défrichage des terrains	70 000
Honoraires BET sur travaux et mise en état des sols	70 000
Aléas pour travaux supplémentaires	60 000
Travaux d'aménagement	5 565 000
V1	1 600 000
V2	900 000
V4	525 000
2 tournes à gauche	500 000
V5	315 000
V6	315 000
V3	210 000
Honoraires techniques sur travaux	1 200 000
Fonds de concours pour équipement public	1 500 000
Fonds de concours pour équipement public	1 500 000
Aléas pour risques	PM
Aléas pour risques	PM
Frais divers de gestion de l'opération	550 000
Frais généraux	1 560 000
Frais financiers	700 000
TOTAL	23 340 000

Recettes	en € HT
Charges Foncières	23 340 000
Logement Prime	2 600 000
Logements Accession Libre	8 500 000
Logement Locatif aidé	6 800 000
Commerces	5 440 000
Autres Cessions	PM
-	PM
Participations	PM
Participations du Conseil Général 94	PM
Participations de la Municipalité de VSG	PM
Participations du Conseil Régional IdF	PM
TOTAL	23 340 000

Résultat

VILLENEUVE SAINT GEORGES - ZAC DE LA POLOGNE - ETAT PARCELLAIRE

Etat Actuel	Ref. Cad.	Adresse	Surface
Acquis Ville	AL76	La Pologne	5 105
A Acquerir	AL77	La Pologne	952
A Acquerir	AL78	La Pologne	1 186
Acquis Ville	AL79	La Pologne	1 144
A Acquerir	AL80	La Pologne	1 120
Acquis Ville	AL81	La Pologne	1 130
A Acquerir	AL82	La Pologne	817
Acquis SAF	AL83	La Pologne	2 200
Sous-total 1			13 654
A Acquerir	AL90	La Pologne	1 603
A Acquerir	AL91	La Pologne	699
A Acquerir	AL92	La Pologne	171
A Acquerir	AL93	La Pologne	130
A Acquerir	AL94	La Pologne	145
A Acquerir	AL95	La Pologne	355
A Acquerir	AL96	101 avenue du Président Kennedy	1 439
A Acquerir	AL98	La Pologne	1 031
A Acquerir	AL99	La Pologne	777
A Acquerir	AL100	La Pologne	2 763
A Acquerir	AL101	La Pologne	1 983
Acquis Ville	AL103	La Pologne	607
Acquis Ville	AL104	La Pologne	659
A Acquerir	AL105	La Pologne	592
A Acquerir	AL106	La Pologne	165
A Acquerir	AL107	La Pologne	600
Acquis Ville	AL112	Avenue du Président Kennedy	440
Acquis Ville	AL113	Avenue du Président Kennedy	942
Acquis Ville	AL114	Avenue du Président Kennedy	468
A Acquerir	AL115	Avenue du Président Kennedy	465
A Acquerir	AL116	La Pologne	405
A Acquerir	AL117	La Pologne	455
A Acquerir	AL118	La Pologne	317
Acquis Ville	AL120	La Pologne	1 018
A Acquerir	AL121	La Pologne	515
Acquis SAF	AL122	La Pologne	502
Acquis Ville	AL123	La Pologne	463
A Acquerir	AL124	La Pologne	540
A Acquerir	AL125	La Pologne	975
Acquis Ville	AL127	La Pologne	688
Acquis Ville	AL128	La Pologne	761
A Acquerir	AL130	La Pologne	489
A Acquerir	AL131	La Pologne	617
A Acquerir	AL132	La Pologne	587
Sous-total 2			24 366
Acquis Ville	AL137	36 allée des Erables	805
Acquis SAF	AL138	34 allée des Erables	682
Acquis SAF	AL139	32 allée des Erables	1 004
A Acquerir	AL159	La Pologne	700
A Acquerir	AL160	8 rue Edmond Rostand	417
Acquis Ville	AL168	La Pologne	403
A Acquerir	AL169	La Pologne	372
Acquis Ville	AL170	La Pologne	388
Acquis Ville	AL175	La Pologne	217
A Acquerir	AL176	La Pologne	271
Acquis Ville	AL178	La Pologne	1 737
A Acquerir	AL179	La Pologne	284
Acquis SAF	AL180	101 avenue du Président Kennedy	4 469
A Acquerir	AL181	La Pologne	108
A Acquerir	AL182	La Pologne	110
A Acquerir	AL183	La Pologne	151
A Acquerir	AL185	La Pologne	355
A Acquerir	AL188	La Pologne	1 126
A Acquerir	AL189	La Pologne	51
Acquis SAF	AL194	La Pologne	481
A Acquerir	AL196	La Pologne	504
A Acquerir	AL198	La Pologne	474
A Acquerir	AL200	La Pologne	934
Acquis Ville	AL202	La Pologne	664
Acquis Ville	AL204	La Pologne	486
Acquis Ville	AL206	La Pologne	279
A Acquerir	AL208	La Pologne	776
Acquis Ville	AL210	La Pologne	808
A Acquerir	AL212	113 avenue du Président Kennedy	881
A Acquerir	AL223	La Pologne	1 436
A Acquerir	AL225	La Pologne	1 325
A Acquerir	AL226	La Pologne	239
Acquis SAF	AL227	40 allée des Erables	643
A Acquerir	AL228	4 allée des Erables	528
Acquis SAF	AL229	Allée des Erables	357
A Acquerir	AL230	Allée des Erables	38
A Acquerir	AL234	La Pologne	179
A Acquerir	AL240	La Pologne	459
A Acquerir	AL241	La Pologne	508
A Acquerir	AL242	La Pologne	540
A Acquerir	AL243	La Pologne	556
A Acquerir	AL244	103 avenue du Président Kennedy	474
A Acquerir	AL245	109 avenue du Président Kennedy	500
A Acquerir	AL246	Avenue du Président Kennedy	1 474
A Acquerir	AL247	105 avenue du Président Kennedy	501
Acquis SAF	AL248	107 avenue du Président Kennedy	117
A Acquerir	AL249	107 avenue du Président Kennedy	210
A Acquerir	AL250	111 avenue du Président Kennedy	109
A Acquerir	AL251	Avenue du Président Kennedy	1 772
Acquis Ville	AL253	La Pologne	217
A Acquerir	AL254	La Pologne	199
Sous-total 3			32 318
TOTAL			70 340

f

SA

DÉPARTEMENT DU VAL DE MARNE

VILLE DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

CONCESSION D'AMENAGEMENT

AVENANT N° 1

ZAC DE LA POLOGNE

ZAC DE LA POLOGNE

AVENANT N° 1 AU TRAITE DE CONCESSION

ENTRE :

Villeneuve-Saint-Georges représentée par Sylvie ALTMAN, son Maire, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 4 avril 2014,

Ci-après dénommée par les mots « la collectivité » ou « le concédant »,

D'UNE PART,

ET :

La Société d'aménagement (Sadev 94), dont le siège social est 31, rue Anatole France 94306 VINCENNES CEDEX, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 10 099 050 €, inscrite au registre du commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro B 341 214 971, représentée aux présentes par son Directeur Général, Monsieur Jean-Pierre NOURRISSON, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du Conseil d'Administration prise en date du 29 avril 2009,

désignée par « SADEV 94 » ou « L'aménageur » ou la « SEM » ou le « Concessionnaire »

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

La commune de Villeneuve-Saint-Georges a décidé de créer et de mettre en œuvre une Zone d'Aménagement Concertée à vocation mixte habitat et commerce sur le secteur de la Pologne, constituant une des entrées de la ville par le quartier du Plateau, située à l'Est de l'agglomération villeneuvoise.

L'aménagement de ce secteur doit permettre de :

- désenclaver le quartier et améliorer son fonctionnement en créant un nouveau maillage viaire et en favorisant les liaisons douces,
- proposer une offre nouvelle de logements diversifiés permettant de répondre à la demande en matière de logements et aux exigences du développement durable,
- favoriser la mixité sociale en répartissant à part égale le logement social et le logement en accession,
- créer une offre commerciale ambitieuse en tenant compte des commerces de proximité existants,
- réaliser un équipement de proximité,
- développer une offre de stationnement équilibrée,
- valoriser les espaces publics en créant un mail planté et un parvis urbain,
- proposer de nombreux espaces verts de qualité en développant le concept de « parc habité »,
- favoriser l'intégration urbaine du projet dans le tissu environnant,
- inscrire l'ensemble du projet dans une démarche de développement durable en impulsant une démarche d'Eco quartier, de la conception du projet urbain jusqu'à la définition de cibles environnementales.

Lors de sa séance du 13 février 2014, le conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation qui avait été organisée à partir du 26 juin 2012 dans les conditions édictées par l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

Il a, lors de la même séance, délibéré sur les enjeux et les objectifs de l'opération ci-dessus rappelés, et approuvé le dossier de création de la ZAC dite de la Pologne.

Par la suite, la Commune de Villeneuve-Saint-Georges a désigné Sadev 94 comme aménageur de la ZAC de la Pologne par délibération en date du 29 septembre 2014.

Le 30 mars 2015, le marché de maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC a été notifié au groupement ATELIERS 234/BERIM/AGI2D.

Durant l'année 2015, des avancées significatives ont été constatées dans le cadre des premières phases d'études de maîtrise d'œuvre. Cependant, elles n'ont pas pu aboutir à ce stade à la mise en œuvre du dossier de réalisation de la ZAC et du PEP.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Par avenant à la concession publique d'aménagement signée entre les soussignés le 24 octobre 2014, il est convenu :

- de modifier l'article 5.4 – condition résolutoire
- de modifier l'article 8.1 – acquisition amiable

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 5.4 «CONDITION RESOLUTOIRE» :

L'article 5.4 du traité de concession indique :

« Il est expressément conclu entre les parties que la présente concession est conclue sous la condition résolutoire d'absence de délibération devenue définitive (purgée de tous recours gracieux ou contentieux, retrait, déféré préfectoral) portant sur l'approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics (PEP) de la ZAC, au plus tard en octobre 2015. Ces documents devant être compatibles avec l'économie générale de l'opération telle que résultant du bilan financier prévisionnel de la concession. »

Les éléments constituant le dossier de réalisation et le PEP décrits ci-dessus n'ont pas pu être réalisés au cours de l'année 2015. En conséquence, l'article 5. 4 du traité de concession est prorogé jusqu'en octobre 2017.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 8.1 «ACQUISITION AMIABLE» :

L'article 8.1 du traité de concession précise :

*« L'aménageur s'engage à acquérir l'ensemble des terrains et volumes nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.
Ces acquisitions n'interviendront qu'à partir de la non réalisation de la condition résolutoire stipulée à l'article 5.4. »*

Le présent avenant porte modification à l'article 8.1 par :

*« L'aménageur s'engage à acquérir l'ensemble des terrains et volumes nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.
Ces acquisitions pourront intervenir avant la non réalisation de la condition résolutoire stipulée à l'article 5.4, sous réserve qu'en cas de résiliation de la concession d'aménagement pour quelque raison que ce soit, le concédant s'engage à reprendre à sa charge l'ensemble des terrains de la ZAC acquis par l'aménageur dans le cadre de sa mission. »*

ARTICLE 3 : ENTREE EN VIGUEUR DU PRESENT AVENANT

Le présent avenant est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La commune de Villeneuve-Saint-Georges notifiera à Sadev 94 le présent avenant signé en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le Représentant de l'Etat.

Il prendra effet à compter de la date de la réception par la Sadev 94 de cette notification.

Toutes les clauses et conditions du contrat initial qui ne sont pas contraires aux stipulations du présent avenant restent applicables.

Fait à Villeneuve-Saint-Georges,

En trois exemplaires originaux

Le.....

Pour Villeneuve-Saint-Georges

Sylvie ALTMAN
Madame Le Maire



Pour Sadev 94,

Jean-Pierre NOURRISSON
Directeur Général

SADEV 94
31, Rue Anatole France
94306 VINCENNES CEDEX
Tél. : 01 43 98 44 40
Fax : 01 43 98 44 69
SIRET 341 214 971 00010 - APE 4110 C

