

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE

SADEV 94

OPERATION D'AMENAGEMENT « ZAC DU PORT »

CHOISY-LE-ROY

AVENANT N°9
A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
RELATIVE A LA ZAC DU PORT A CHOISY-LE-ROI SIGNEE EN DATE DU 3 JUILLET 1998

OCTOBRE 2025

ZAC DU PORT

AVENANT N°9 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ENTRE :

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, représenté par son Président, Monsieur Michel LEPRETRE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil territorial du,

Ci-après dénommé « l'EPT » ou « la collectivité publique cocontractante » ou « le concédant »

D'UNE PART,

ET :

Sadev 94, Société d'Aménagement des Villes et du Département du Val de Marne, société anonyme d'économie mixte locale, au capital de 10.099.050 euros, inscrite au R.C.S. de Créteil sous le numéro B 341 214 971, dont le siège social est situé au 31, rue Anatole France à Vincennes (Val de Marne), représentée par Monsieur Mathias DOQUET-CHASSAING, son Directeur Général, habilité par une délibération du Conseil d'Administration en date du 19 septembre 2023,

Ci-après dénommée la « SEM » ou « l'aménageur » ou « Sadev 94 »

D'AUTRE PART,

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Exposé :

Par une convention de concession d'action d'aménagement conclue le 3 juillet 1998 et rendue exécutoire le 30 juin 1998 par transmission aux services de la Préfecture du Val-de-Marne, la Ville de Choisy-le-Roi a confié à SADEV 94 l'étude et la réalisation de la ZAC du Port située sur son territoire, en bordure de la Seine et des emprises ferroviaires de la SNCF.

Cette convention de concession d'action d'aménagement est organisée autour de deux titres :

➤ **Dans le cadre du titre I, la SEM est chargée :**

- De procéder aux études opérationnelles permettant de définir les conditions urbanistiques, architecturales, administratives, juridiques, techniques et financières de la réalisation d'une opération d'aménagement devant aboutir, après approbation par la Ville du programme et du plan d'organisation de l'opération, à la mise au point par la Société du dossier de réalisation dans le cadre de la procédure administrative et juridique de la Z.A.C. (Partie I) ;
- Dans le même temps qu'elle réalise les études opérationnelles, de procéder aux négociations préalables à l'acquisition d'immeubles bâtis ou non bâtis, de fonds de commerce, à la prise à bail emphytéotique ou à construction sur tout terrain ou construction compris à l'intérieur du périmètre de la ZAC (Partie II).

➤ **Dans le cadre du titre II, la SEM est chargée de la réalisation de l'opération d'aménagement et notamment de :**

- Acquérir, à l'amiable ou par voie d'expropriation, les terrains et immeubles bâtis compris dans le périmètre de la zone, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la convention ;
- Mettre en état les sols et, le cas échéant, apporter son assistance au concédant pour le relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans, industriels ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier, démolir les bâtiments ;
- Réaliser les équipements d'infrastructures situés à l'intérieur de la zone ou nécessaires à son raccordement avec les réseaux extérieurs, notamment les espaces publics situés en cœur d'îlot ainsi que les ouvrages nécessités par la limitation des rejets des eaux pluviales à l'exception de ceux visés aux articles 13 et 14 du contrat ;
- Vendre ou louer les terrains à bâtir à des organismes agréés par le concédant, aux clauses et conditions d'un cahier des charges de cession fixant la nature du programme ou des travaux à réaliser et l'affectation desdits programmes et travaux ;
- En accord avec le concédant, de commercialiser les terrains et droits de construire ;
- D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération.

Par un avenant n°1 en date du 5 avril 2002, la convention de concession d'action d'aménagement a été renommée « convention publique d'aménagement » conformément aux dispositions de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme issues de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite « Loi SRU ».

Par un avenant n°2 en date du 7 janvier 2004, les parties ont convenu de prendre en compte l'état d'avancement des missions de l'aménageur en supprimant le titre I de la convention et de tirer les conséquences de l'évolution de la réglementation applicable (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000

précitée, loi n° 2002-1 du 2 janvier 2002 tendant à la modernisation du statut des SEM, loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 "Urbanisme et Habitat"). Plusieurs articles du contrat de concession ont donc dû être amendé et notamment celui relatif au financement de l'opération (article 29).

Par un avenant n°3 en date du 27 novembre 2008, les parties ont décidé de prolonger la durée de la convention publique d'aménagement et de modifier ses dispositions concernant les modalités de remise des ouvrages et les modalités d'imputation de la rémunération de l'aménageur dans les comptes de l'opération.

Par un avenant n°4 en date du 25 octobre 2010, la durée de la convention publique d'aménagement a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2014 et les dispositions de la convention relatives à la rémunération de l'aménageur ont été modifiées pour tenir compte de cette prorogation.

Par un avenant n°5 en date du 19 décembre 2014, la durée de la convention publique d'aménagement a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2018 pour permettre à l'aménageur de finaliser la commercialisation de l'opération d'aménagement et d'achever les travaux d'équipement public. Par ailleurs, les dispositions de la convention relatives à la rémunération de l'aménageur ont été modifiées pour tenir compte de cette prorogation.

Par un avenant n°6 en date du 10 décembre 2018, une nouvelle prolongation de la convention publique d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2024 a été décidée par les parties pour permettre à SADEV 94 concessionnaire d'assurer le suivi des chantiers de construction sur les lots B1, B3 et Modulair de la ZAC, commercialisés en 2018 et permettant la réalisation d'un programme de construction représentant une surface de plancher de 48 200 m². Par ailleurs, les dispositions de la convention relatives à la rémunération de l'aménageur ont été modifiées pour tenir compte de cette prorogation.

Par cet avenant n°6, les parties ont également pris acte de la substitution de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre à la ville de Choisy-le-Roi en qualité d'autorité concédante en application des dispositions de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République dite loi NOTRe.

Par un avenant n°7 en date du 6 mai 2024, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la société SADEV ont décidé de modifier la convention publique d'aménagement afin de :

- Modifier l'objet de la concession d'aménagement pour prendre en compte les modifications apportées au projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Etendre les missions de l'aménageur à la réalisation des équipements publics de superstructure concourant à l'opération d'aménagement et prévus dans le programme de la concession d'aménagement ;
- Modifier le programme de travaux annexé à la concession d'aménagement ;
- Prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2026 ;
- Modifier les modalités d'imputation de la rémunération du concessionnaire compte tenu de la prorogation de la convention publique d'aménagement ;
- Modifier le bilan financier prévisionnel de la concession d'aménagement compte tenu des différentes modifications apportées à l'opération d'aménagement concédée.

Par ailleurs, la Ville de Choisy-le-Roi a souhaité intervenir à l'avenant n°7 à la concession d'aménagement afin d'autoriser expressément SADEV 94 concessionnaire à intervenir sur les voies dont elle est propriétaire et relevant de son domaine public pour les besoins de la réalisation du programme de travaux de l'opération d'aménagement.

Dans le cadre de l'avenant n°7, la convention publique d'aménagement est également désignée sous les termes de « *concession d'aménagement* ».

Enfin par avenant n°8, les parties ont convenu de proroger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2029 afin de commercialiser les derniers lots de l'opération et de réaliser les travaux du programme des équipements publics de la ZAC ainsi que des abords des lots privatifs.

Depuis l'approbation du Dossier de Réalisation de la ZAC et de son programme des équipements publics (PEP) modificatif en 2022, les besoins publics liés à la programmation immobilière ont évolué de manière significative. En particulier, la réalisation confirmée des lots B1, B3, Modul'air et B7 a entraîné une augmentation de la population à accueillir, ce qui génère des besoins scolaires actuels et futurs qui n'avaient pas été intégrés au moment de l'élaboration du DRZ modificatif.

Lors de la conception initiale du projet, la concrétisation des programmes immobiliers n'était pas suffisamment certaine pour justifier l'intégration d'un financement dédié à un équipement scolaire dans le PEP. La dynamique constatée aujourd'hui impose à la Collectivité de faire face au déficit capacitaire scolaire et d'engager des investissements supplémentaires.

Afin de permettre la prise en compte de ces besoins publics nouveaux, il est proposé d'ajuster le programme des équipements publics et d'instaurer une participation financière de Sadev 94 dans le cadre d'un fonds de concours d'un montant de 800 000 €, destiné à contribuer à la couverture des besoins scolaires générés par le développement de la ZAC.

Sadev 94 dispose de fonds propres notamment mis à disposition de certaines opérations d'aménagement nécessitant des besoins temporaires de trésorerie ; ceci permettant de limiter les frais financiers bancaires imputables aux opérations d'aménagement que Sadev 94 gère.

En complément, les trésoreries d'autres opérations d'aménagement constitutives du portefeuille d'affaires de Sadev 94, sont ponctuellement excédentaires. Elles contribuent ainsi, elles aussi, à financer les opérations d'aménagement, qui elles sont ponctuellement déficitaires.

Or compte tenu, des besoins significatifs de financement de ces opérations d'aménagement et dans le but d'assurer l'équité entre toutes les opérations concédées, le Conseil d'administration de Sadev 94 a voté, en novembre 2024, la mise en place d'un pool de trésorerie inter-opérations.

Ce système permet l'attribution de produits financiers aux opérations contributrices, financés par les opérations utilisatrices des facilités du pool de de trésorerie, et préserve ainsi l'intérêt de toutes les opérations.

Il convient donc de modifier le traité de concession en ajoutant une clause relative à la mise en place d'un pool de trésorerie inter-opérations.

Nous avons constaté qu'une erreur matérielle a été commise lors de la rédaction de l'avenant n°2 qui a par ailleurs été adopté. En effet, les modifications apportées par cet avenant visaient notamment l'article 29 – Financement des opérations. Or, dans la rédaction de l'avenant n°2, la modification apportée à l'article 29 a été rédigée comme modifiant l'article 29. Il est proposé de corriger cette erreur dans la rédaction du présent avenant.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet :

1. De rectifier une erreur matérielle survenue dans l'avenant n°2 : l'article 19 est renuméroté en article 29.
2. D'intégrer la présente opération au pool de trésorerie inter-opérationnelle : en novembre 2024, le Conseil d'administration de Sadev a voté la mise en œuvre d'un « pool de trésorerie inter-opérations, permettant l'attribution de produits financiers aux opérations contributrices ; produits financiers financés par les opérations utilisatrices des facilités de trésorerie du pool.
3. De modifier le programme des équipements publics (PEP) annexé au contrat de concession, afin d'intégrer les besoins scolaires rendus nécessaires par l'évolution de la programmation immobilière de la ZAC ;
4. D'adapter les conditions financières de la concession en intégrant un fonds de concours d'un montant de 800 000 €, versé par Sadev 94 à la Ville de Choisy-le-Roi, destiné à financer les aménagements scolaires rendus nécessaires par la hausse des effectifs.

ARTICLE 2 - MODIFICATIONS APPORTÉES AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

L'article 29 du traité de concession intitulé « Financement des opérations » a été modifié par l'avenant n°2 et rédigé comme suit :

« 19.1. Le financement de l'opération est assuré par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, par les participations versées par les constructeurs, par les subventions versées directement à l'aménageur par des collectivités territoriales en vue de financer des actions d'aménagement mises en œuvre dans le cadre des présentes, par les participations nécessaires au financement de l'opération décidées par la Commune conformément aux dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et décrites ci-après.

La SEM est autorisée à percevoir des acomptes des bénéficiaires de cession ou de concession d'usage de terrains et immeubles bâtis.

Elle peut également recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront proposées par la SEM et seront expressément arrêtées par la convention à conclure entre la Commune et le constructeur. Cette convention sera soumise à l'avis préalable de la SEM aménageur. Le montant de la participation à verser par chaque constructeur sera fixé au regard du coût des équipements publics à réaliser dans la ZAC pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers de celle-ci.

L'aménageur public peut contracter tout financement externe nécessaire au financement de l'opération. Préalablement, il doit obtenir l'accord de la Commune sur l'organisme prêteur, la nature du prêt, sa durée, son montant et le taux d'intérêt.

Cette stipulation vaut également pour des relais de trésorerie exceptionnels.

Si la SEM utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, elle est autorisée à percevoir une rémunération au taux de 3,80%.

La SEM peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure après accord de la Commune.

Sous réserve de l'accord préalable de la Commune, la SEM pourra bénéficier de subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente convention publique d'aménagement. Une convention signée par la SEM et la Commune ou le groupement de collectivité concerné fixera les conditions dans lesquelles la SEM rendra compte de leur attribution, de leur échéancier, de leur encaissement effectif et de leur utilisation ».

Désormais, en remplacement de cette rédaction, il convient de lire à l'article 29 – Financement de l'opération - du traité de concession modifié par son avenant n°2 :

« Le financement de l'opération est assuré par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, par les participations versées par les constructeurs, par les subventions versées directement à l'aménageur par des collectivités territoriales en vue de financer des actions d'aménagement mises en œuvre dans le cadre des présentes, par les participations nécessaires au financement de l'opération décidées par la Commune conformément aux dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et décrites ci-après.

La SEM est autorisée à percevoir des acomptes des bénéficiaires de cession ou de concession d'usage de terrains et immeubles bâtis.

Elle peut également recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront proposées par la SEM et seront expressément arrêtées par la convention à conclure entre la Commune et le constructeur. Cette convention sera soumise à l'avis préalable de la SEM aménageur. Le montant de la participation à verser par chaque constructeur sera fixé au regard du coût des équipements publics à réaliser dans la ZAC pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers de celle-ci.

La SEM peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure après accord de la Commune.

Sous réserve de l'accord préalable de la Commune, la SEM pourra bénéficier de subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente convention publique d'aménagement. Une convention signée par la SEM et la Commune ou le groupement de collectivité concerné fixera les conditions dans lesquelles la SEM rendra compte de leur attribution, de leur échancier, de leur encaissement effectif et de leur utilisation ».

L'aménageur public peut contracter tout financement externe nécessaire au financement de l'opération. Préalablement, il doit obtenir l'accord de la Commune sur l'organisme prêteur, la nature du prêt, sa durée, son montant et le taux d'intérêt.

Cette stipulation vaut également pour des relais de trésorerie exceptionnels.

Le concessionnaire, Sadev 94, gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations du concessionnaire, ou avec comptes propres du Concessionnaire ou avec un établissement financier.

Le concessionnaire impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, soit les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts, soit des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

Le concessionnaire justifiera annuellement lors de la production des CRACL les taux qu'il aura pratiqués par référence aux taux de financement qu'il se sera procuré, et le détail du mode de calcul des frais financiers imputés. »

ARTICLE 3 - MODIFICATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le programme des équipements publics défini au contrat initial et modifié par les avenants antérieurs est complété comme suit :

- Intégration des besoins scolaires découlant des programmes immobiliers B1, B3, Modul'air et B7.

Afin de permettre l’adaptation des équipements scolaires nécessaires, Sadev 94 versera à la Collectivité un fonds de concours d’un montant total de 800 000 €.

ARTICLE 4 - PRISE D’EFFET ET AUTRES CLAUSES

Le présent avenant prendra effet à compter de sa signature par les parties.
Les autres clauses du traité de concession d’aménagement initial et de ses avenants n°1 à 8 non contraires et non expressément modifiées par le présent avenant n°9 demeurent en vigueur.

Fait en deux exemplaires originaux, un pour chacune des parties,

Le à Vincennes,

Pour l’Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre Le Président Monsieur Michel LEPRETRE	
Pour SADEV 94 Le Directeur Général Monsieur Mathias DOQUET-CHASSAING	