



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 14 décembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-12-14_2612

Arcueil
Avenant n°3 de la concession
d'aménagement de la ZAC du Coteau

L'an deux mille vingt et un, le 14 décembre à 18h30 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 8 décembre 2021. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le caractère public de la séance est respecté par la retransmission de la séance en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	P. Garzon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	P. Gaudin	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	G. Conan	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	A. Benbetka	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	S. Daumin	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		-
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	C. Lefebvre	P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	R. Marchand	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Absente		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présent		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. Vielhescaze	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	S. Bénéteau	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	JP. Vic	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	C. Pecqueux	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	T. Panetta	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	P. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	C. Delahaie	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	A. Benbetka	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	I. Lorand	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. Mraidi	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	C. Vala	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Iloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	S. Bénéteau	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	C. Janodet	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	AG. Leydier	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	C. Pecqueux	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. Ebode Ondobo	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	L. Dexavary	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	F. Sourd	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	T. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	A. Troubat	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	R. Marchand	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Représenté	M. Leprêtre	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	J. Berenger	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	.A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	D. Beucher	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	I. Lorand	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	J. Berenger	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	A. Troubat	P
Délégation Savigny-sur-Orge à titre consultatif	M. PELISSIER Pierre	Absent		
	Mme TOULLEC Jeannine	Absente		

Secrétaire de Séance : Monsieur Clément Pecqueux

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire 5 sièges vacants : 1 Arcueil / 4 Savigny-sur-Orge			97
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2548 à 2633	46	47	93

Exposé des motifs

La ZAC du Coteau a été créée par délibération du Conseil municipal du 13 décembre 2007. La Ville d'Arcueil traduisait ainsi sa volonté de développer son entrée, sur un axe d'échelle intercommunale, en s'appuyant sur la libération de vastes terrains, le projet de couverture de l'autoroute A6b et les perspectives d'extension du Parc départemental du Coteau.

Suite à consultation, le Conseil municipal a attribué l'aménagement de la ZAC à Sadev 94, dans le cadre d'une concession d'aménagement entrée en vigueur le 21 février 2008. Cette concession d'aménagement permet à la collectivité de transférer à l'aménageur la maîtrise d'ouvrage des travaux et des équipements, ainsi que la réalisation des études et missions nécessaires à l'opération.

Le dossier de réalisation de la ZAC du Coteau, approuvé en 2010, prévoyait environ 65 000 m² de bureaux, 9 600 m² de logements ainsi que l'extension du Parc départemental du Coteau. Seul le programme de logements a été livré : le projet tertiaire d'alors ne trouva pas d'investisseur tandis que le Département attendait sa concrétisation pour réaliser l'extension du parc.

Afin de pouvoir continuer à chercher un nouveau projet, le conseil municipal délibéra le 15 janvier 2015 en faveur d'une prolongation de 7 ans de la concession d'aménagement, jusqu'en février 2022.

Ce nouveau projet – nommé « Écotone » – a été trouvé en 2017, à la suite de l'appel à projet Inventons la Métropole du Grand Paris. La promesse de vente a ensuite été signée le 27 juin 2019 et le permis de construire déposé le 16 août 2021.

Compte-tenu des délais contractuels, du temps d'instruction de ce permis de construire intégrant de multiples programmes dans près de 82 000 m² de SDP et impliquant une évaluation environnementale avec enquête publique, puis de la durée des travaux d'Écotone et des espaces publics, un avenant n°3 à la convention de concession d'aménagement, ayant pour objet d'en prolonger la validité jusqu'en 2028, permettra à l'aménageur de poursuivre la réalisation de ces programmes puis de procéder aux démarches de clôture de ladite concession.

Suite à l'avis favorable de la ville d'Arcueil exprimé par courrier du 23 novembre 2021 et à l'engagement de passer cette question au Conseil Municipal du 16 décembre 2021, il est proposé au Conseil territorial d'approuver l'avenant n°3 à la convention de concession d'aménagement avec la Sadev 94 pour la réalisation de la ZAC du Coteau à Arcueil et d'autoriser le président à signer ledit avenant.

DELIBERATION

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

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L300-5 ;

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

Vu la délibération du Conseil municipal du 13 décembre 2007 approuvant le dossier de création de la ZAC du Coteau et décidant de la réaliser par voie de concession d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 17 janvier 2008 décidant de confier à Sadev 94 la concession d'aménagement de la ZAC du Coteau et autorisant M. le Maire à signer la convention de concession d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 15 janvier 2015 autorisant M. le Maire à signer l'avenant n°1 du traité de concession d'aménagement de la ZAC du Coteau ainsi que tout document y afférent ;

Vu l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement de la ZAC du coteau signé le 23 février 2015 ;

Vu le procès-verbal du jury de l'appel à projet Inventons la Métropole du Grand Paris en date du 25 septembre 2017 ;

Vu la délibération du 8 décembre 2017 du Conseil de la métropole du Grand Paris ayant défini son intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace ;

Vu l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement de la ZAC du Coteau signé le 30 août 2018 ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Considérant le dépôt du permis de construire du projet "Écotone" le 16 août 2021 ;

Considérant que la concession d'aménagement de la ZAC du Coteau arrive à échéance en février 2022 ;

Considérant que pour mener à bien le programme de la ZAC du Coteau, il s'avère nécessaire de proroger la durée de sa concession jusqu'en 2028 ;

Considérant le projet d'avenant n°3 à la concession d'aménagement de la ZAC du Coteau ;

Considérant le courrier de la commune d'Arcueil du 23 novembre 2021 sollicitant l'EPT pour délibérer sur cet avenant n°3 ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve l'avenant n°3 à la convention de concession d'aménagement de la ZAC du Coteau tel qu'annexé à la présente.
2. Autorise le président ou son représentant à signer ledit avenant.
3. Précise que les litiges concernant cette délibération doivent être portés devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois après son affichage ou sa notification.
4. Ampliation de la présente délibération sera transmise à :
 - Madame la Préfète, Préfecture du Val-de-Marne
 - Monsieur le directeur général de Sadev 94, 31 rue Anatole France 94 300 Vincennes
5. Charge le président, ou toute autre personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 93

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 22 décembre 2021 ayant été publiée le 21 décembre 2021



A Vitry-sur-Seine, le 20 décembre 2021
Le Président

Michel LEPRETRE

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

COMMUNE D'ARCUEIL

OPERATION D'AMENAGEMENT « ZAC DU COTEAU »

AVENANT N°3

**A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
DE LA ZAC DU COTEAU SIGNEE EN DATE DU 15 FEVRIER 2008**

Novembre 2021

ENTRE :

L'établissement public territorial Grand Grand-Orly Seine Bièvre, représenté par son Président, Monsieur Michel Leprêtre, agissant en vertu d'une délibération du Conseil territorial du 26 juin 2018,

Ci-après dénommé « l'établissement public territorial » ou « la collectivité publique cocontractante » ou « la Collectivité »

D'UNE PART,

ET :

La SADEV 94, Société d'Aménagement des Villes et du Département du Val de Marne, société anonyme d'économie mixte locale, au capital de 10.099.050 euros, inscrite au R.C.S. de Créteil sous le numéro B 341 214 971, dont le siège social est situé au 31, rue Anatole France à Vincennes (Val de Marne), agissant par Monsieur Christophe RICHARD, son Directeur Général, habilité par une délibération du Conseil d'Administration en date du 14 mai 2019,

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

D'AUTRE PART.

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

Par convention de concession d'aménagement signée le 15 février 2008 la Commune d'ARCUEIL a confié à SADEV 94 la réalisation de la Z.A.C. du COTEAU située sur son territoire, en bordure de l'A6 et des territoires des Villes de Gentilly et du Kremlin Bicêtre.

Les grands objectifs poursuivis par l'opération sont, selon l'article 1 de la Concession, les suivants :

Réaliser une véritable entrée de ville

Le site se trouve sur un lieu stratégique, il est desservi par un réseau routier important, notamment par l'autoroute A6b, qui permet de rejoindre rapidement Paris. Visible depuis l'A6a, il bénéficie d'un « effet vitrine ».

L'aménagement de ce site permettra la requalification de cette entrée de ville, grâce à la mise en place d'un projet de qualité, respectueux des objectifs de développement durable.

Créer une nouvelle centralité pour le quartier du plateau

Le quartier du Plateau est situé à la limite du territoire de trois communes, relativement éloigné des centres-villes et des principaux équipements. La topographie joue un rôle important dans ce secteur, du fait du fort dénivelé qui existe entre le plateau et le fond de la vallée. La couverture de l'autoroute A6b permettra de « recoudre » ce territoire, en s'appuyant sur un développement des commerces et des services de proximité (brasseries, restaurants, etc.).

Accueillir des activités économiques dans un lieu privilégié

Grâce à la proximité du parc du Coteau, ainsi qu'aux accès routiers nombreux et à l'effet vitrine sur l'A6a, il est possible d'envisager un développement économique de haute qualité sur ce site et notamment l'accueil d'activités tertiaires, bureaux de grands sièges sociaux, par exemple. Par

ailleurs, la ville souhaite que le projet puisse s'articuler autour des différents aspects du développement durable (développement des énergies renouvelables, toitures végétalisées, infiltration des eaux pluviales à la parcelle, création de garages à vélos, etc.)

Réaliser un projet dans le respect des principes du développement durable

La ville souhaite que le projet puisse s'articuler autour des différents aspects du développement durable : développement des énergies renouvelables, toitures végétalisées, infiltration des eaux pluviales à la parcelle, création de garages à vélos, etc.

Afin de réaliser ces objectifs, et toujours selon l'article 1 de la Concession d'aménagement, les missions confiées à l'aménageur sont les suivantes :

- Les acquisitions foncières
- Les études pré- opérationnelles complémentaires
- La mise en états des sols
- La réalisation des travaux d'aménagement (travaux VRD et espaces publics)
- La coordination des acteurs et partenaires du projet
- La commercialisation des droits à construire et le suivi des permis de construire des opérateurs
- La rétrocession des emprises publiques à la collectivité
- La clôture de l'opération
- Les missions de communication et de concertation
- La conduite générale de l'opération d'aménagement

Malgré l'état d'avancement important de l'opération d'aménagement (acquisitions foncières réalisées, programme de logements livré, premiers espaces publics réalisés), le calendrier prévisionnel de la livraison de l'ensemble immobilier tertiaire prenant place sur les deux derniers lots de la ZAC et de la dernière tranche d'aménagement du Parc du Coteau ont été retardés. De fait, il a été nécessaire d'établir un avenant n°1 au traité de concession relatif à la prorogation de la concession pour une durée de 7 ans. Cet avenant N°1 a été signé par les parties le 23 février 2015.

En 2016, la ZAC du Coteau a été retenue parmi les sites de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris initié par la Métropole. À la suite du lancement de la consultation, le projet Ecotone de la compagnie de Phalsbourg a été désigné lauréat par le jury de la seconde phase en septembre 2017. Ce projet, a vocation économique, prévoit une programmation dont la surface de plancher est supérieure au droit à construire, initialement envisagé sur la ZAC. La modification programmatique induite par l'intégration du projet Ecotone à la ZAC a fait l'objet d'un avenant N°2 signé par les parties le 26 juin 2018.

La pandémie mondiale du SARS COV-2, ainsi que les délais d'études pour la constitution du dossier de permis de construire du projet Ecotone, préalables à son dépôt, ont impacté le calendrier envisagé pour la réalisation des derniers lots de la ZAC. De plus, les travaux d'espaces publics seront réalisés concomitamment aux constructions du projet Ecotone et n'ont donc pas encore été effectués.

Depuis la signature du dernier avenant à la concession d'aménagement, SADEV 94 et la Compagnie de Phalsbourg ont entériné une promesse de vente jusqu'à la fin 2022. La construction du programme immobilier qui durera 3 ans et demi, ainsi que la réalisation des espaces publics

nous amène à proroger la concession d'aménagement pour une durée de 6 années délai nécessaire pour finaliser les derniers lots de la ZAC et clôturer l'opération.

ARTICLE 1 - OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de modifier l'article 4 de la concession d'aménagement « date d'effet et durée de la concession d'aménagement » afin de proroger la concession pour une durée de 6 années à compter de la date de prise d'effet du présent avenant, pour permettre de finaliser les derniers lots de la ZAC et clôturer l'opération.

Par parallélisme des formes, l'article 25 « Imputation des charges de fonctionnement de la SEM » se voit modifié, le solde correspondant au montant final de la rémunération du concédant, calculée selon l'article 25.3.4, diminué du montant total des rémunérations perçues, sera imputé à l'échéance de la concession prorogée par le présent avenant.

Les autres clauses de la convention et de ses avenants demeurent inchangées.

Fait en quatre exemplaires dont deux pour chacune des parties, à Arcueil

Le.....

Pour la Sadev 94

Pour l'EPT 12

Le Directeur Général

Le président,

Monsieur Christophe RICHARD

Monsieur Michel Leprêtre