

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY SEINE BIEVRE**

**SADEV 94**

-----  
**OPERATION D'AMENAGEMENT « ZAC DU PORT »**

**CHOISY-LE-ROY**  
-----

**AVENANT N°8  
A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT  
DE LA ZAC DU PORT EN DATE DU 3 JUILLET 1998**

**OCTOBRE 2024**

# ZAC DU PORT

## AVENANT N°8 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 SUIT :

### 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").

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 m<sup>2</sup>. 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.

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

Les permis de construire des lots B1, B3 et Modul'air de la ZAC, commercialisés en 2018 et permettant la réalisation d'un programme de construction représentant une surface de plancher de 48 200 m<sup>2</sup>, font

aujourd'hui l'objet de recours contentieux. La promesse de vente relative à ces 3 lots et signée avec le groupement BNPPI-Duval arrive pour partie à échéance le 6 mars 2025.

La possibilité de mettre en œuvre les permis de construire par le groupement et en conséquence au préalable la vente des terrains devant accueillir les programmes de constructions des lots B1, B3 et Modul'air, est aujourd'hui grevée d'une forte incertitude.

Compte tenu des délais de traitement par les instances juridiques devant statuer sur les recours des différents permis de construire, l'avenant n°8 propose une prorogation de la concession d'aménagement relative à la ZAC du Port au 21 décembre 2029 afin de tenir compte de ces délais ainsi que de la réalisation des travaux du programme des équipements publics de la ZAC ainsi que des abords des lots privés.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 - OBJET DE L'AVENANT**

---

Par le présent avenant n°8, les parties conviennent de prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2029.

**ARTICLE 2 - MODIFICATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

---

L'article 5 de la convention intitulé « *Date d'effet et durée de la concession* » est modifié ainsi qu'il suit :

*« La durée de la concession d'aménagement est fixée jusqu'au 31 décembre 2029. Elle ne pourra être prorogée par les parties, en cas d'inachèvement de l'opération, que par avenant conclu dans le respect de la réglementation applicable. 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. La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction. »*

**ARTICLE 3 - SORT DES CLAUSES ET CONDITIONS DE LA CONVENTION D'ORIGINE**

---

Toutes les clauses et conditions de la convention d'origine et de ses avenants n°1 à 7 non contraires et non expressément modifiées par le présent avenant n°8 demeurent en vigueur.

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

Le ..... à Vincennes,

<b>Pour l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre Le Président Monsieur Michel LEPRETRE</b>	
<b>Pour SADEV 94 Le Directeur Général Monsieur Mathias DOQUET-CHASSAING</b>	

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20241112-DEL-24-134-DE  
Date de télétransmission : 12/11/2024  
Date de réception préfecture : 12/11/2024