



POISSY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 22 MAI 2023

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE

32

OBJET : SIGNATURE DE L'AVENANT N° 6 AU TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT AVEC CITALLIOS - ZAC EOLES - ÉCOQUARTIER ROUGET DE LISLE

DÉLIBÉRATION

Voix-pour

Voix-contre

À L'UNANIMITÉ

APPROUVÉE PAR

Abstention

Non-participation au vote

Annexe : Avenant n° 6 au traité de concession d'aménagement

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-deux mai à dix-neuf heures, le Conseil municipal, dûment convoqué par Madame le Maire, le seize mai deux mille vingt-trois, s'est assemblé sous la présidence de Mme BERNO DOS SANTOS, Maire,

PRESENTS :

Mme BERNO DOS SANTOS, Mme CONTE, M MONNIER, Mme SMAANI, M MEUNIER, Mme GRIMAUD, M NICOT, Mme HUBERT, M DE JESUS PEDRO, Mme EMONET-VILLAIN, M ROGER, Mme TAFAT, M DOMPEYRE, Mme DEBUISSER, M PROST, Mme BELVAUDE, M POCHAT, M GEFFRAY, Mme KOFFI, M LEFRANC, M JOUSSEN, Mme MESSMER, Mme ALLOUCHE, M DREUX, M DJEYARAMANE, M MOULINET, Mme GUILLEMET, M LARTIGAU, Mme BARRE, Mme LEPERT, M PLOUZE-MONVILLE, M DUCHESNE, M LUCEAU, M SEITHER, M MASSIAUX, M LOYER, Mme SOUSSI

ABSENTS EXCUSES :

Mme GRAPPE, Mme OGGAD

POUVOIRS :

Mme OGGAD à Mme CONTE

Mme GRAPPE à Mme HUBERT

SECRETAIRE :

Mme DEBUISSER

Les Membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 39.

- : - : - : -

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL DE MONSIEUR PATRICK MEUNIER

1. La concession d'aménagement « ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle », à Poissy

Par délibération du 9 février 2015, la ville de Poissy avait lancé une procédure de consultation en vue de désigner un aménageur, sur le périmètre de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle.

Le Conseil municipal du 14 décembre 2015 avait désigné la SEM Yvelines Aménagement, aménageur de la ZAC et avait autorisé le Maire à signer le traité de concession, acte signé le 22 décembre 2015, pour une durée de vingt ans.

La concession d'aménagement est un contrat conclu entre une personne publique, le concédant et un aménageur public ou privé, le concessionnaire. Par ce contrat, la personne publique, à l'initiative de l'opération d'aménagement, délègue l'étude et la réalisation de celle-ci à un aménageur public ou privé.

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230522-CM_20230522_32-DE
Date de télétransmission : 23/05/2023
Date de réception préfecture : 23/05/2023

Le traité de concession d'aménagement signé comprend 9 annexes :

1. Le dossier de création de la ZAC,
2. Le projet de dossier de réalisation,
3. Les préconisations pour la conception des espaces publics
4. Les préconisations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales pour les nouvelles constructions,
5. Les modalités de concertation et d'information sur l'avancée des travaux,
6. Les prescriptions concernant les programmes de logements,
7. Les modalités d'association de la collectivité dans le choix des projets architecturaux et des prestataires suivants : maître d'œuvre des espaces publics et l'architecte coordinateur du projet,
8. Le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement,
9. Le projet définitif de convention tripartite entre la commune, l'aménageur et l'EPFIF.

L'aménageur a la charge de la réalisation d'études complémentaires, de la maîtrise d'ouvrage des travaux et des équipements publics. Il s'assure de la vente, de la location ou de la concession des biens immobiliers, situés dans le périmètre de l'opération.

2. Les précédents avenants au traité de concession d'aménagement

Le traité de concession comprend cinq avenants, qui ont fait l'objet d'une délibération en Conseil municipal.

1.1. Avenant n° 1, signé le 18 juillet 2016, portant sur la fusion Yvelines Aménagement / SEM 92

Le Conseil municipal de Poissy s'est prononcé favorablement le 27 juin 2016, sur l'avenant n° 1 du traité de concession d'aménagement (TCA) portant sur la fusion d'YVELINES AMÉNAGEMENT et de la SEM 92. Le TCA a été ainsi transféré à la SEM 92, devenue CITALLIOS quelques semaines plus tard.

1.2. Avenant n° 2, signé le 20 décembre 2016, portant sur la prorogation au 31 mars 2017 du délai de présentation des résultats de certaines études

En tenant compte de nombreuses contraintes (procédures et accès), l'avenant n° 2 a modifié le traité de concession d'aménagement et plus précisément, a prorogé le délai de réalisation des études à la charge de l'aménageur pour la définition du coût des travaux de dépollution et de désamiantage, et ce afin d'avoir avec précision, les caractéristiques géotechniques et hydrologiques des sols.

1.3. Avenant n° 3, signé le 20 juillet 2017, portant sur la prorogation au 31 mars 2019 du délai de présentation des résultats de certaines études

L'avenant n° 3 a prorogé le délai de l'article 34.5 du traité de concession jusqu'au 31 mars 2019 afin que l'aménageur présente les résultats des études pour la définition du coût des travaux de dépollution et de désamiantage, afin de déterminer avec précision le montant.

1.4. Avenant n° 4, signé le 22 octobre 2019, portant sur une participation financière de la ville au bilan d'aménagement de l'opération et actualisation d'articles et annexes

L'avenant n° 4 a introduit une participation financière de la ville en numéraire au bilan d'aménagement de l'opération au regard de l'évolution des équipements prévus sur la zone et de l'affinement de l'évaluation des coûts de dépollution.

Il a permis également d'actualiser certains articles et annexes du traité de concession du fait de leur obsolescence :

- Annexe 2 projet de dossier de réalisation de la ZAC,
- Annexe 4 relative aux préconisations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales doit également faire l'objet d'une réactualisation, la Maîtrise d'œuvre ayant rédigé une version plus récente de son Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines et Paysagères,
- Annexe 6 relative aux prescriptions sur le programme de logements présente des orientations faisant écho aux préconisations du PLH, obsolètes au regard du PLHI,
- Annexe 8 relative au bilan prévisionnel d'aménagement.

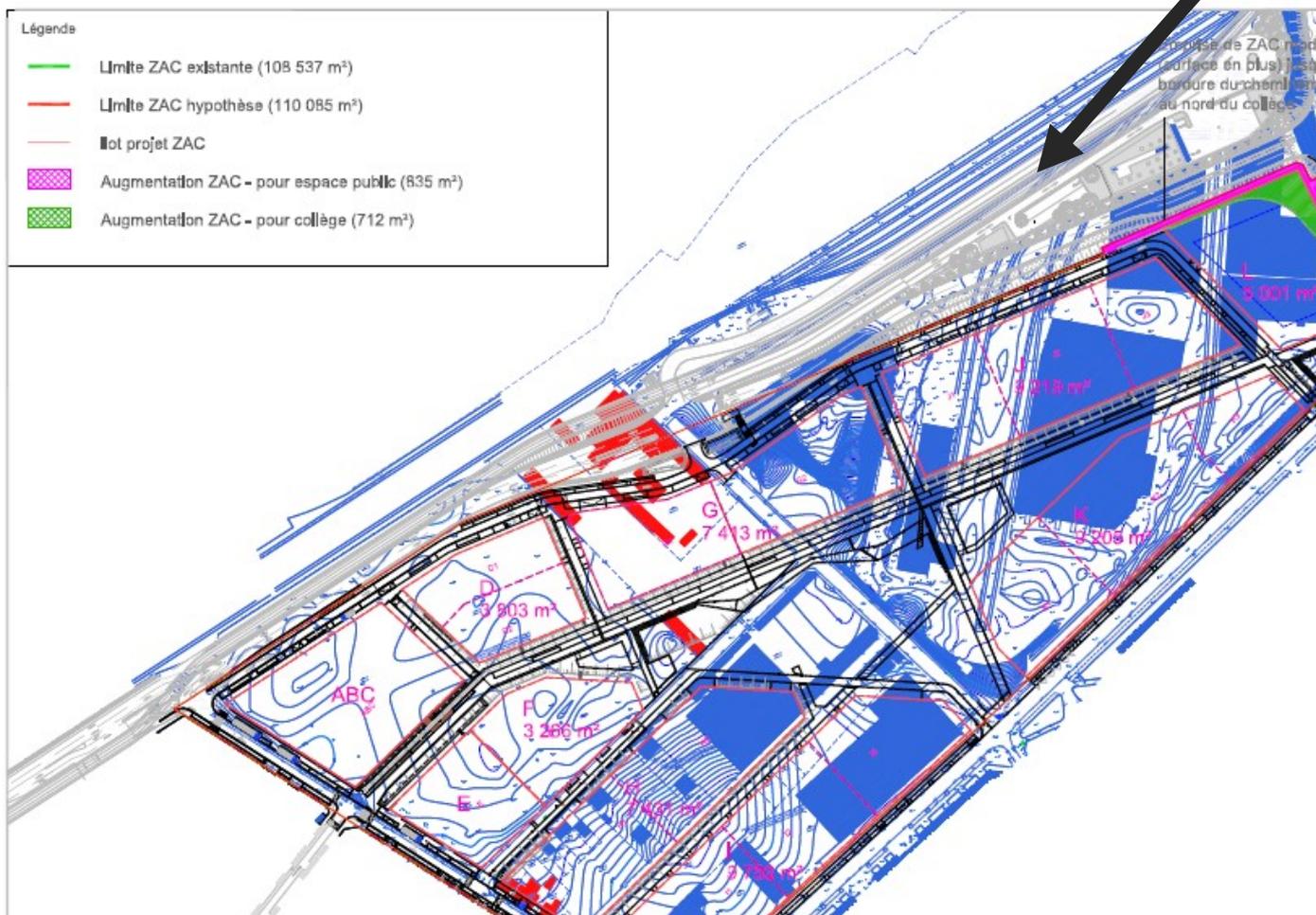
1.5. Avenant n° 5, signé le 17 décembre 2021, portant sur diverses modifications

L'avenant n° 5 porte sur la liste des emprises et parcelles foncières nécessaires pour le projet, les modalités de participation de l'aménageur au groupe scolaire de l'écoquartier, le montant de la rémunération aménageur et les modalités du règlement final des opérations.

3. Le projet d'avenant n° 6, objet de la présente délibération

3.1. Impacts du projet d'implantation d'un collège de 600 élèves dans l'écoquartier Rouget de Lisle

Le Conseil départemental des Yvelines a identifié l'îlot L de la ZAC comme un site adéquat pour y implanter un collège de 600 élèves. La dimension de la parcelle étant insuffisante en l'état pour accueillir un équipement de cette envergure, il est donc nécessaire d'étendre l'emprise de cet îlot en dehors des limites initiales du périmètre de ZAC.



En concertation avec le département des Yvelines, également Maître d'Ouvrage sur le projet d'extension du boulevard de l'Europe, il a donc été décidé de modifier le périmètre de ZAC afin qu'il intègre le lot redimensionné ainsi qu'un cheminement qui le borde en longeant le boulevard de l'Europe.

Le nouveau plan périmètre de la ZAC sera joint en annexe n° 11 au traité de concession d'aménagement.

L'implantation du futur collège nécessitera également ensuite la modification du dossier de réalisation de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle, l'actualisation de l'étude d'impact, la réalisation d'études urbaines et d'études spécifiques ainsi que des travaux de pollution supplémentaires. Le conseil municipal devra entériner ultérieurement cela.

La rémunération de l'aménageur sera ajustée pour prendre en compte le coût des études complémentaires (rémunération forfaitaire) pour la réalisation du collège.

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230522-CM_20230522_32-DE
Date de télétransmission : 23/05/2023
Date de réception préfecture : 23/05/2023

Le bilan de l'opération sera ajusté en ce sens.

3.2. Prise en compte de la subvention de la Région Île-de-France au titre du dossier « 100 Quartiers Innovants et Écologiques »

La convention cadre « 100 Quartiers Innovants et Écologiques », contractualisée entre la Région Île-de-France et la ville de Poissy, le 20 juillet 2022, fixe une participation financière au bilan de l'opération à hauteur de 946 395,60 € pour les espaces publics de la ZAC (en particulier le futur parc Rouget de Lisle).

Cette subvention versée à l'aménageur Citallios ne viendra pas en déduction de la participation numéraire de la ville au bilan d'aménagement de la ZAC.

Cette subvention régionale vient combler le déficit initialement identifié sur l'opération, et résorbé jusqu'alors par une participation en numéraire de la ville inscrite au bilan à hauteur de 2 000 000 €.

Pour rappel, la ville de Poissy bénéficie également, au titre de la convention cadre « 100 Quartiers Innovants et Écologiques » d'une subvention directe de 3 053 604 € pour la réalisation du groupe scolaire Rouget de Lisle, à proximité du quartier.

3.3. Intégration du projet d'agriculture urbaine et du projet de conciergerie / tiers lieu de quartier

Inscrite dans la démarche écoquartier, la ZAC porte de réelles valeurs environnementales et sociales. Cette ambition doit se concrétiser notamment par la création d'une Association Syndicale Libre (ASL) à laquelle seront rattachées deux offres de services destinés à animer le quartier en écho avec ses principes de développement durable et de vie de quartier.

Cette ASL permettra notamment d'offrir aux futurs habitants :

- Les services d'une conciergerie de quartier (tiers lieu) ;
- Des prestations d'entretien des espaces verts en cœur d'îlot privés et d'aménagement puis d'animation des toitures en vue d'y développer de l'agriculture urbaine.

Les modifications apportées par le présent avenant concernent donc :

- L'article 25.2 du traité de concession – « Calcul de l'imputation des charges »,
- L'article 2.1 du traité de concession – « Missions du concessionnaire »,
- La création d'une annexe n°11 du TCA – « Nouveau périmètre de la ZAC du fait de l'implantation du collège »,
- L'annexe n°8 au traité de concession relative au bilan de l'opération.

Dans le cadre de la poursuite du projet d'aménagement de l'Écoquartier Rouget de Lisle, il est donc demandé aux membres du Conseil municipal d'approuver en conséquence le projet d'avenant n° 6 du traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle et d'autoriser Madame le Maire à signer l'avenant et tout document s'y rapportant.

- :- :- :- :-

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 1521-1 et suivants et L. 2121-29,

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

Vu l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et de l'article 36 4° b) du décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 pris pour son application, notamment l'article 55,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, approuvé le 16 janvier 2020, par la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise n°ARR2020_014 du 10 mars 2020 portant mise à jour n° 1 du PLUi,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise n°ARR2021_099 du 15 décembre 2021 portant mise à jour n° 2 du PLUi,

Accusé de réception en préfecture 078-217804988-20230522-CM_20230522_32-DE Date de télétransmission : 23/05/2023 Date de réception préfecture : 23/05/2023

Vu l'arrêté du Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise n°ARR2022_104 du 22 juin 2022 portant mise à jour n° 3 du PLUi,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise n° CC_2021-09-23_13 du 23 septembre 2021 définissant les objectifs et modalités de concertation préalable dans le cadre de la modification n° 1 du PLUi,

Vu la délibération du Conseil municipal du 20 décembre 2013 approuvant le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté et la création de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle,

Vu la délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2015 désignant l'aménageur de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle et autorisant le Maire à signer le traité de concession d'aménagement,

Vu le traité de concession d'aménagement signé le 22 décembre 2015, entre la ville de Poissy et l'aménageur désigné, à savoir YVELINES AMÉNAGEMENT,

Vu les délibérations des 27 juin 2016, 26 septembre 2016, 26 juin 2017, 8 juillet 2019 et 13 décembre 2021 approuvant les avenants 1, 2, 3, 4 et 5,

Vu l'avenant n° 1 à la concession d'aménagement de la ZAC EOLES/ Écoquartier Rouget de Lisle, du fait de l'absorption d'YVELINES AMÉNAGEMENT par la SEM 92, signé le 18 juillet 2016 par la ville de Poissy, YVELINES AMÉNAGEMENT et la SEM 92,

Vu l'avenant n° 2 au traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle, portant sur une partie de l'article 34.5, signé le 20 décembre 2016, entre la ville et Citallios, ayant pour objet de proroger le délai de réalisation des études de pollution de six mois, pour tenir compte des éléments énoncés ci-dessus, portant ainsi le délai à 15 mois et 9 jours, soit au plus tard le 31 mars 2017,

Vu l'avenant n° 3 au traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle, portant sur une partie de l'article 34.5. signé le 20 juillet 2017, entre la ville et Citallios, ayant pour objet de proroger le délai de réalisation des études de pollution de six mois, pour tenir compte des éléments énoncés ci-dessus, portant ainsi le délai à 39 mois et 9 jours, soit au plus tard le 31 mars 2019,

Vu l'avenant n° 4 au traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle, signé le 22 octobre 2019, portant sur l'introduction d'une participation financière de la ville en numéraire au bilan d'aménagement de l'opération au regard de l'évolution des équipements prévus sur la zone et de l'affinement de l'évaluation des coûts de dépollution,

Vu l'avenant n° 5 au traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle, signé le 17 décembre 2021, portant sur diverses modifications,

Vu le projet d'avenant n° 6, au traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle, portant sur diverses modifications,

Vu la délibération du Conseil municipal du 8 mars 2021 approuvant le projet de convention d'intervention foncière entre l'Établissement public foncier d'Île-de-France et la commune de Poissy,

Vu la convention d'intervention foncière entre l'Établissement public foncier d'Île-de-France et la commune de Poissy, signée le 20 mai 2021, visant à poursuivre l'accompagnement de la commune de Poissy dans la réalisation de son projet de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle et intégrant deux nouveaux secteurs de veille foncière, à savoir les secteurs dits « Triangle Robespierre » et « Centre-ville élargi », actuellement en vigueur,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 novembre 2021, approuvant le projet de protocole d'intervention foncière entre l'Établissement public foncier d'Île-de-France, la commune de Poissy et Citallios, ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle,

Vu le protocole d'intervention foncière entre l'Établissement public foncier d'Île-de-France, la commune de Poissy et Citallios, ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle, signé le 15 septembre 2022,

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230522-CM_20230522_32-DE
Date de télétransmission : 23/05/2023
Date de réception préfecture : 23/05/2023

Vu la délibération du Conseil municipal du 27 janvier 2020 instaurant un périmètre d'étude et de prise en considération sur le secteur dit triangle Robespierre, à Poissy,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 30 septembre 2019 portant sur le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et de mise en œuvre de la procédure d'expropriation au bénéfice de l'EPFIF,

Vu l'enquête préalable à la DUP comprenant notamment l'étude d'impact actualisée suite aux évolutions du projet et enquête parcellaire qui se sont déroulées du 10 mars 2022 au 8 avril 2022 et prolongée jusqu'au 22 avril 2022,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 14 novembre 2022 portant déclaration de projet préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle,

Vu l'avis de la Commission urbanisme, espaces publics et transition écologique,

Considérant le projet d'avenant n° 6 au traité de concession d'aménagement,

Considérant les enjeux importants pour la ville d'aménagement de l'Écoquartier Rouget de Lisle, notamment à travers 6 principaux objectifs :

1. La réalisation de logements permettant à la fois des opportunités de parcours résidentiels, répondant aux besoins locaux et accueillant de nouvelles populations, proposant des « produits logements » permettant une réelle mixité sociale,
2. La production d'un mode de vie durable ouvert sur la ville et ses habitants (offre commerciale, activités pour le tissu économique local, social et solidaire). Il s'agit d'affirmer la mixité des fonctions urbaines et de répondre aux besoins de la population, avec un programme à usage d'activités économiques, en bonne complémentarité avec le tissu économique local,
3. Répondre aux besoins et attentes pour la nouvelle population en équipements et services de proximité (réalisation des équipements nécessaires à une requalification urbaine et paysagère, réalisation d'équipements publics, développement des mobilités douces à l'intérieur du quartier, programmation d'un parc urbain et d'espaces publics structurant la composition interne),
4. Concevoir des espaces ouverts et publics accessibles à tous les habitants, privilégiant le mélange des personnes, des âges et des usages (convivialité, ambiance, espaces diversifiés). Le développement de l'espace public avec pour figures emblématiques le parc et les places supports de fonctions diverses (mobilités douces, commerces, loisirs...) va permettre de déployer les relations interquartiers vers le centre ville, la gare et le quartier Saint-Exupéry en favorisant les modes actifs de déplacement,
5. Développer une qualité environnementale et paysagère du site. La traduction du programme dans un plan masse d'intentions urbaines se caractérise par le dessin d'un îlot compact, ouvert, traversant et bioclimatique. L'implantation des bâtiments se fait de telle sorte que chaque cœur d'îlot soit en relation directe avec le parc, créant ainsi une continuité visuelle du parc jusqu'à l'intérieur de l'îlot. La gestion des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés seront captées et acheminées vers des bassins paysagers, participant à une mise en scène de jardin d'eau dans le parc traversant le quartier. Cette démarche de gestion pluviale par des méthodes environnementales et paysagères porte sur la collecte et le stockage des eaux pluviales. Elle pourra s'étendre aux aspects de dépollution et de recyclage de ces eaux. Elle participe ainsi à l'animation du parc,
6. Réduire les émissions et les pollutions. L'opération d'aménagement va permettre la suppression ou, à défaut, la maîtrise des sources de pollution et leurs impacts et ainsi contribuer à améliorer significativement les qualités environnementales du secteur. La composition urbaine et architecturale prend en compte les contraintes sonores du milieu (émissions sonores des voies ferrées et routières) et génère des effets positifs sur les quartiers voisins (effet d'écran des nouvelles constructions en façade sur le boulevard de l'Europe prolongé. Enfin la mise en œuvre d'une démarche pour l'utilisation des énergies renouvelables vise à préserver les ressources naturelles et à lutter contre le dérèglement climatique.

Considérant les modifications portant sur :

- L'élargissement du périmètre de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle, au droit du collège et du cheminement longeant ce dernier,

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230522-CM_20230522_32-DE
Date de télétransmission : 23/05/2023
Date de réception préfecture : 23/05/2023

- L'intégration des ajustements financiers en recettes et en dépenses liés à cette extension,
- La prise en compte d'une rémunération complémentaire pour l'aménageur liée à l'arrivée du collège, équipement non prévu initialement dans le programme de la ZAC,
- La justification du maintien du montant de la participation en numéraire de la ville malgré la déduction du montant de la subvention « 100 quartiers innovants et écologiques » prévue dans la convention cadre avec la Région Île-de-France,
- L'intégration d'une mission spécifique auprès de l'aménageur portant sur la création et la gestion d'une association syndicale libre (conciergerie de quartier et développement de l'agriculture urbaine),

Considérant que modifications apportées par l'avenant concernent en conséquence les pièces suivantes du traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle,

- Création d'une annexe n° 11 « Nouveau périmètre de la ZAC du fait de l'implantation du collège »,
- Actualisation de l'article 25.2 du traité de concession – « Calcul de l'imputation des charges »,
- Actualisation de l'annexe n° 8 au traité de concession relative au bilan de l'opération,
- Actualisation de l'article 2.1 du traité de concession – « Missions du concessionnaire »,

Considérant la nécessité de ces modifications du traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle, afin de poursuivre le projet,

LE CONSEIL,

Vu le rapport

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} :

D'approuver l'avenant n° 6 au traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle, joint à la présente délibération, portant sur :

- L'élargissement du périmètre de la ZAC EOLES / Ecoquartier Rouget de Lisle, au droit du collège et du cheminement longeant ce dernier,
- L'intégration des ajustements financiers en recettes et en dépenses liés à cette extension,
- La prise en compte d'une rémunération complémentaire pour l'aménageur liée à l'arrivée du collège, équipement non prévu initialement dans le programme de la ZAC,
- La justification du maintien du montant de la participation en numéraire de la ville malgré la déduction du montant de la subvention « 100 quartiers innovants et écologiques » prévue dans la convention cadre avec la Région Île-de-France,
- L'intégration d'une mission spécifique auprès de l'aménageur portant sur la création et la gestion d'une association syndicale libre (conciergerie de quartier et développement de l'agriculture urbaine).

Article 2 :

D'autoriser Madame le Maire, ou son représentant, à signer l'avenant n° 6 susvisé, ainsi que toutes pièces s'y rapportant et à accomplir ou à faire accomplir toutes les formalités nécessaires, avec la Société Citallios, domiciliée au 65, rue des Trois Fontanot – 92 024 Nanterre.

Article 3 :

De donner pouvoirs à Madame le Maire pour exécuter la présente délibération.

**Le Maire,
Vice-Présidente de la Communauté Urbaine
Grand Paris Seine et Oise,
Conseillère régionale d'Île-de-France,**



Sandrine BERNO DOS SANTOS

OPERATION 5104
ZAC EOLES / QUARTIER ROUGET-DE-LISLE

AVENANT N° 6

AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

EN DATE DU [.]

ENTRE :**LA COMMUNE DE POISSY,**

Représentée par son Maire, Madame Sandrine Dos Santos, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 22 mai 2023,

Ci-après désigné « **la Commune** » ou « **le Concédant** »

D'UNE PART,**ET**

CITALLIOS, Société Anonyme d'Économie Mixte (S.A.E.M.) au capital de 15 175 220 euros, dont le siège social est situé au 65 rue des trois Fontanot – 92024 Nanterre Cedex, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro B 334 336 450,

Représentée par **Monsieur Maurice SISSOKO**, Directeur général, agissant conformément aux pouvoirs que le Conseil d'administration de la SAEM CITALLIOS lui a confiés lors de sa séance du 12 juin 2019 (lui donnant les pouvoirs les plus étendus, sous réserve des pouvoirs attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration, et dans la limite de l'objet social, à l'effet d'assurer, sous sa responsabilité, la Direction générale de la société à compter du 1er juillet 2019,)"

Ci-après désignée « **CITALLIOS** » ou « **le concessionnaire** » ou « **l'aménageur** »

D'AUTRE PART.

Accusé de réception en préfecture 078-217804988-20230522-CM_20230522_32-DE Date de télétransmission : 23/05/2023 Date de réception préfecture : 23/05/2023

IL A ETE AU PREALABLE EXPOSE CE QUI SUIT :

Par délibération du Conseil municipal en date du 14 Décembre 2015, la Commune de POISSY a confié à YVELINES AMENAGEMENT la réalisation d'une opération d'aménagement dite « ZAC de l'écoquartier EOLES, Quartier Rouget de Lisle », aux termes d'un traité de concession d'aménagement établi conformément aux articles L 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce traité de concession a été signé le 22 Décembre 2015, et notifié par le concédant à YVELINES AMENAGEMENT le 7 Janvier 2016.

Un premier avenant, signé le 18 Juillet 2016, a eu pour objet de substituer la SEM 92, appelée à devenir CITALLIOS, à YVELINES AMENAGEMENT en qualité de concessionnaire.

En effet, par décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 7 septembre 2016, la SEM 92 a procédé à la fusion par absorption d'Yvelines Aménagement (ayant elle-même absorbé la SARRY 78 le 30 juin 2016) et de la SEMERCLI, et est devenue la SAEM CITALLIOS, venant aux droits et aux obligations des quatre sociétés faisant l'objet de la fusion.

Un deuxième avenant, signé le 20 Décembre 2016 a eu pour objet de proroger le délai de réalisation des études à la charge de l'aménageur pour la définition du coût des travaux de dépollution et de désamiantage, et pour déterminer avec précision les caractéristiques géotechniques et hydrologiques des sols .

Un troisième avenant, signé le 20 Juillet 2017, a eu pour objet de proroger à nouveau le délai de réalisation des études à la charge de l'aménageur pour la définition du coût des travaux de dépollution et de désamiantage, et pour déterminer avec précision les caractéristiques géotechniques et hydrologiques des sols.

Un quatrième avenant, signé le 22 octobre 2019, a eu pour objet de prévoir une participation financière de la Ville en numéraire, de prendre en compte l'existence d'ouvrages temporaires et d'actualiser certains articles et annexes du Traité de concession.

Un cinquième avenant, signé le 17 décembre 2021, a eu pour objet de modifier le traité de concession d'aménagement à l'effet de prévoir d'y annexer un tableau des acquisitions hors du périmètre de la ZAC, de modifier le montant de la participation de l'aménageur à l'équipement public du groupe scolaire, à préciser l'apport en nature du terrain du foncier du groupe scolaire hors périmètre de la ZAC, le montant de la rémunération aménageur et les modalités du règlement final des opérations.

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

Accusé de réception en préfecture 078-217804988-20230522-CM_20230522_32-DE Date de télétransmission : 23/05/2023 Date de réception préfecture : 23/05/2023

I) OBJET DE L'AVENANT :

ARTICLE 1 – OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet :

- d'élargir le périmètre de la ZAC au droit du collège et du cheminement longeant ce dernier,
- d'intégrer les ajustements financiers en recettes et en dépenses liés à cette extension,
- d'intégrer une rémunération complémentaire pour l'aménageur liée à l'arrivée du collège, équipement non prévu initialement dans le programme de la ZAC,
- de justifier du maintien du montant de la participation en numéraire de la ville malgré la déduction du montant de la subvention 100 quartiers innovants prévue dans la convention cadre,
- d'intégrer à la mission de l'aménageur une mission spécifique portant sur la création et la gestion d'une association syndicale libre,

Les modifications apportées par le présent avenant concernent en conséquence :

- la création d'une annexe n°11 du TCA – « nouveau périmètre de la ZAC du fait de l'implantation du collège » ,
- l'article 25.2 du traité de concession – « calcul de l'imputation des charges »,
- l'annexe n°8 au traité de concession relative au bilan de l'opération,
- l'article 2.1 du traité de concession – « missions du concessionnaire »,

ARTICLE 2 – CREATION D'UNE ANNEXE N° 11 – « NOUVEAU PERIMETRE DE LA ZAC DU FAIT DE L'IMPLANTATION DU COLLEGE »

Le Conseil Départemental des Yvelines a identifié l'ilot L de la ZAC comme un site adéquat pour y implanter un collège de 600 élèves.

La dimension de la parcelle étant insuffisante en l'état pour accueillir un équipement de cette envergure, il est nécessaire d'étendre l'emprise de cet ilot en dehors des limites initiales du périmètre de ZAC.

En concertation avec le département des Yvelines (également Maître d'Ouvrage sur le projet d'extension du Boulevard de l'Europe), il a donc été décidé de modifier en conséquence le périmètre de ZAC de sorte à ce qu'il intègre le lot redimensionné ainsi qu'un cheminement qui le borde en longeant le Boulevard de l'Europe.

Le nouveau plan périmètre de la ZAC est joint en annexe n°11 au TCA.

Le dossier de réalisation devra faire l'objet d'une modification à contractualiser dans un prochain avenant.

En conséquence, les parties conviennent de créer une nouvelle annexe n°11 au TCA – « Nouveau périmètre de ZAC », jointe au présent avenant.

<p>Accusé de réception en préfecture 078-217804988-20230522-CM_20230522_32-DE Date de télétransmission : 23/05/2023 Date de réception préfecture : 23/05/2023</p>

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ANNEXE N°8 – « BILAN D'OPERATION »

3.1) AU TITRE DES INCIDENCES FINANCIERES OCCASIONNEES PAR LE COLLEGE :

L'implantation d'un collège sur la ZAC et l'extension de périmètre qu'elle suscite occasionnent des modifications financières à inscrire au bilan de l'opération :

En dépenses :

- Acquisition supplémentaire à prévoir : terrain de 712 m² correspondant à l'extension du lot L (le terrain de 835 m² correspondant au cheminement et à la noue sera acquis directement par le CD78).
- Travaux de démolitions/dépollution des nouvelles emprises.
- Actualisation du PRO de la phase 3 par le groupement de Maîtrise d'œuvre pour la conception des nouveaux abords du collège.
- Travaux d'aménagement supplémentaires aux abords du nouveau collège pour la réalisation d'un cheminement longeant l'équipement et pour la gestion des eaux de pluie.
- Actualisation de l'étude d'impact du fait de la modification du périmètre de ZAC : la modification du périmètre de ZAC suppose une modification du dossier de réalisation qui sera actée lors d'un futur avenant.
- Rémunération complémentaire versée à l'aménageur au titre de la gestion des interfaces avec un équipement initialement non prévu (cf. article 3.2 du présent avenant).

En recettes :

- Vente du terrain au collège (montant non validé par le CD78 à ce stade).

3.2) AU TITRE DE LA REMUNERATION COMPLEMENTAIRE VERSEE A L'AMENAGEUR POUR LA GESTION DES INTERFACES AVEC LE COLLEGE, EQUIPEMENT NON PREVU AU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC.

L'implantation d'un collège sur l'ilot L, équipement non prévu au Programme des Equipements Publics de la ZAC initial, suppose des interfaces supplémentaires à intégrer, des reprises d'études et ajustements en phase de travaux qui occasionnent des temps passés supplémentaires pour l'aménageur.

Aussi, conformément à l'article 4 de l'avenant n°5 au traité de concession, « une rémunération forfaitaire supplémentaire de 70 000 €HT est prévue pour mener à bien les missions prévues à l'article 2 du traité de concession » au titre de l'implantation d'un collège dans la ZAC.

Le détail de cette rémunération complémentaire est décrit à l'article 4 du présent avenant.

3.3) AU TITRE DU MAINTIEN DE LA PARTICIPATION VILLE EN NUMERAIRE MALGRE L'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS « 100 QUARTIERS INNOVANTS ET ECOLOGIQUES ».

La convention cadre « 100 Quartiers Innovants et Ecologiques », contractualisée entre la Région Ile-de-France et la Ville de Poissy, le 20 juillet 2022, fixe une participation financière au bilan de l'opération à hauteur de 946 395, 60 €.

Cette participation doit subventionner deux actions inscrites au bilan de la ZAC et identifiées comme suit :

Actions financées par dispositif « 100 QIE »	Participation financement Région
Action 2 – Réalisation des espaces publics de la phase 2 de la ZAC	362 224, 90 €
Action 3 - Réalisation des espaces publics de la phase 3 de la ZAC	584 170, 70 €
	946 395, 60 €

Pour rappel, la convention cadre prévoit également un financement pour la réalisation du groupe scolaire nécessaire à l'opération qui sera versé directement à la ville.

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230522-CM_20230522_32-DE
Date de télétransmission : 23/05/2023
Date de réception préfecture : 23/05/2023

Cette subvention régionale vient combler le déficit initialement identifié sur l'opération et résorbé jusqu'alors par une participation en numéraire de la Ville inscrite au bilan à hauteur de 2 000 000 €.

La participation en numéraire de la Ville doit toutefois être maintenue pour garantir la bonne exécution financière de l'opération et pour intégrer les surcoûts suivants :

- Incidences financières occasionnées par l'implantation du collège et énumérées à l'article 1.2 du présent avenant,
- Surcoûts liés à l'augmentation des prix des matériaux de construction et de main d'œuvre en période d'inflation.

Par conséquent, les parties s'accordent pour modifier l'annexe n°8 – « bilan d'opération », jointe au présent avenant.

ARTICLE 4- MODIFICATION DE L'ARTICLE 25.2 DU TCA

Les parties conviennent de modifier l'article 25.2 « Calcul de l'imputation des charges » du traité de concession comme suit :

*« Pour l'exécution des missions prévues à l'article 2 de la présente concession, l'imputation forfaitaire des charges du Concessionnaire est fixée à ~~5.316.000~~ ~~5.683.829~~ **5 918 828, 96€** soit une rémunération annuelle moyenne de ~~266.000~~ ~~284 191,45~~ **295 941,45 €**, se répartissant en une rémunération annuelle durant les ~~10~~ **6** premières années de ~~296.000~~ **323 500 €** et en une rémunération annuelle durant les 14 dernières années de ~~235.600~~ **279 130,64 €**, exception faite des années 2023, 2024, 2025, 2026 pour lesquelles la rémunération annuelle s'élève à **296 630,64 €** pour intégrer la rémunération supplémentaire du collège.*

Ces montants intègrent le forfait de 165 000 € réparti sur les trois premières années pour le suivi des études ».

Les autres dispositions de l'article restent inchangées.

ARTICLE 5– MODIFICATION DE L'ARTICLE 2.1 DU TCA

Les parties conviennent de modifier l'article 2.1 du TCA en y ajoutant mention suivante :

«P) Créer une ASL dédiée au développement de services supports de liens sociaux dans le quartier.

Inscrite dans la démarche écoquartier, la ZAC porte de réelles valeurs environnementales et sociales. Cette ambition doit se concrétiser notamment par la création d'une Association Syndicale Libre à laquelle seront rattachés deux offres de services destinés à animer le quartier en écho avec ses principes de durabilité.

Cette ASL permettra notamment d'offrir aux futurs habitants :

- *Les services d'une conciergerie de quartier,*
- *Des prestations d'entretien des espaces verts en cœur d'ilots privés et d'aménagement puis d'animation des toitures en vue d'y développer de l'agriculture urbaine. »*

ARTICLE 6 – CLAUSE DE PRIORITE

Les autres stipulations du traité de concession d'aménagement portant sur la réalisation de l'opération « 5104-ZAC Rouget de Lisle » à Poissy, signé le 22 Décembre 2015, et modifiées par cinq (5) avenants successifs, demeurent inchangées et s'appliquent en ce qu'elles ne sont pas contraires au présent avenant.

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230522-CM_20230522_32-DE
Date de télétransmission : 23/05/2023
Date de réception préfecture : 23/05/2023

ARTICLE 7 – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent avenant est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le concédant notifiera à CITALLIOS le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'État.

Le présent avenant prendra effet à compter de la date de notification.

Fait à Nanterre,
Le

En deux exemplaires

Pour la Commune de Poissy
Sandrine DOS SANTOS
Maire

Pour la SAEM CITALLIOS
Maurice SISSOKO
Directeur Général

Annexes :

- **Annexe 8 – Bilan financier**
- **Annexe 11- Nouveau périmètre de ZAC du fait de l'implantation du collège**

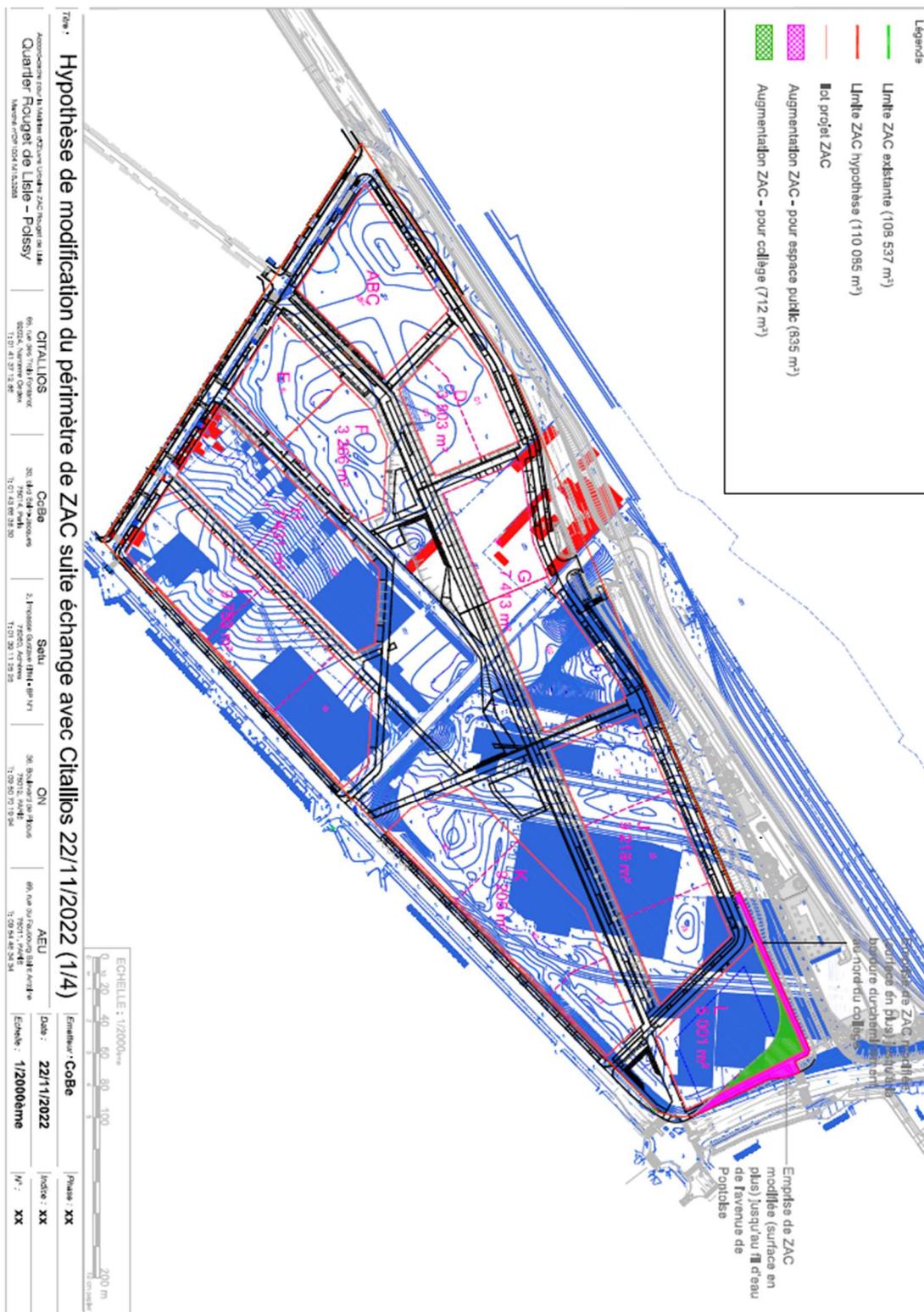
Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230522-CM_20230522_32-DE
Date de télétransmission : 23/05/2023
Date de réception préfecture : 23/05/2023

ANNEXE 8 – BILAN PREVISIONNEL DE LA ZAC

Désignation lignes budgétaires En Kilo Euros	CRFA 2022		
	HT	TVA	TTC
10-Etudes	-1 614	-310	-1 924
20-Acquisitions	-43 978	-32 353	-76 331
30-Travaux VRD et Mise en Etat des Sols	-42 018	33 164	-8 854
40-Frais Annexes Construction		0	0
40-Honoraires Techniques	-3 563	-2 911	-6 474
50-Participations	-10 351	-5 176	-15 527
60-Frais Divers	-2 945	-1 734	-4 679
60-Rémunération Aménageur	-6 156	-3 116	-9 272
65 - Frais de communication	-957	-669	-1 626
66-Frais financiers	-2 000	-1 374	-3 374
70-Animation du Quartier	-634	-761	-1 395
D0-TVA		-879	-879
Sous-total dépenses	-114 216	-25 480	-139 696
10-Ventes Charges Foncières	88 029	64 224	152 254
20-Ventes Emprises Publiques	4 286	3 000	7 285
30-Subventions	8 964	5 031	13 996
40-Participation	12 834	7 704	20 538
50-Produits de Gestion	100	107	207
80-Produits Divers	3	3	6
Sous-total recettes	114 216	80 070	139 696

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230522-CM_20230522_32-DE
Date de télétransmission : 23/05/2023
Date de réception préfecture : 23/05/2023

ANNEXE 11 – NOUVEAU PERIMETRE DE ZAC DU FAIT DE L'IMPLANTATION DU COLLEGE



Titre : Hypothèse de modification du périmètre de ZAC suite échange avec Citallios 22/11/2022 (1/4)

Associations pour la réalisation de l'opération : ZAC Rouget de Lisle
Quartier : Rouget de Lisle - Poissy
MAIRIE (N° de l'opération) : 77120

CITALLIOS	Co-Eda	SNTU	ON	AEU
96, rue de l'Éclaircie 77120, VARENNES-CHÂTEAU T: 01 47 37 12 26	30, rue de la République 77120, POISSY T: 01 47 49 32 30	3, Promenade Gustave Eiffel - par 1/1 77120, VARENNES-CHÂTEAU T: 01 30 11 29 29	26, Boulevard de la Poste 77120, POISSY T: 01 47 37 12 26	96, rue de l'Éclaircie 77120, POISSY T: 01 47 49 32 30

Echelle : 1/2000

Échelle : 1/2000ème

Date : 22/11/2022

Échelle : 1/2000ème

Projet : XX

Index : XX

N° : XX

Accusé de réception en préfecture
 078-217804988-20230522-CM_20230522_32-DE
 Date de télétransmission : 23/05/2023
 Date de réception préfecture : 23/05/2023