



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 11 DECEMBRE 2023

DIRECTION DE L'URBANISME ET DU FONCIER

22

CONVENTION DE CLOTURE DE LA ZAC DE LA COUDRAIE

DELIBERATION
APPROUVEE PAR

Voix pour

Voix contre

A l'unanimité

Abstention(s)

Non-participation au vote

ANNEXE(s) : Bilan et convention

L'An deux mille vingt-trois le onze décembre à dix-neuf heures,
Le Conseil municipal, dûment convoqué par Madame le Maire le 5 décembre 2023, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Mme BERNO DOS SANTOS, Maire.

PRÉSENTS :

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, M POCHAT, Mme GRAPPE, M GEFFRAY, , M LEFRANC, M JOUSSEN, Mme KOFFI, Mme ALLOUCHE, M DREUX, M DJEYARAMANE, M LUCEAU, M MOULINET, Mme GUILLEMET, M LARTIGAU, Mme BARRE, Mme LEPERT, M DUCHESNE, M SEITHER, M MASSIAUX, M LOYER, Mme SOUSSI

ABSENTS EXCUSÉS :

Mme BELVAUDE
Mme OGGAD
Mme MESSMER
M PLOUZE-MONVILLE

POUVOIRS :

Mme BELVAUDE donne pouvoir à Mme SMAANI
Mme OGGAD donne pouvoir à Mme CONTE
Mme MESSMER donne pouvoir à Mme GRIMAUD
M PLOUZE-MONVILLE donne pouvoir à M MONNIER

SECRÉTAIRE : David LUCEAU

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

Il est rappelé que par arrêté du 12 juillet 2012 le préfet des Yvelines a créé la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Coudraie, dans l'optique du réaménagement total du quartier, impliquant des démolitions, la réalisation de constructions nouvelles, des équipements publics et la restructuration du réseau viaire. Il est précisé qu'une convention avec l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) la ville de Poissy et les différents partenaires avait été préalablement signée le 19 juillet 2011.

Ensuite, la ville de Poissy a lancé un appel d'offre pour une concession d'aménagement en application des articles R300-4 et suivants du code de l'urbanisme et le choix final s'est porté sur l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (A.F.T.R.P), qui est devenu quelques années plus tard Grand Paris Aménagement.

En conséquence par délibération du 27 mars 2013, le Conseil Municipal a autorisé la signature du Traité de concession de la ZAC de La Coudraie avec l'AFTRP. Ce traité a été signé le 23 avril 2013 entre les parties et ce pour une durée de 8 ans.

Les missions d'un aménageur telles que définies dans le traité de concession signé avec la ville de Poissy sont notamment la réalisation des acquisitions, études, travaux et cessions (à des promoteurs ou des bailleurs sociaux) concourant à la requalification et au remodelage du quartier de la Coudraie. La durée de la concession était fixée à huit ans à compter de la signature du contrat.

Initialement le traité de concession devait s'achever au 22 avril 2021 mais il a été prorogé par avenant, jusqu'au 30 avril 2022.

La réalisation de la ZAC de la Coudraie a engendré la création d'équipements publics en infrastructure et superstructure, la démolition et la réhabilitation de logements, la construction de plus de 650 logements dont les deux tiers sont des logements privés. Aujourd'hui la Coudraie est devenue un quartier attractif avec une image positive.

Le traité de concession s'est donc achevé le 30 avril 2022 mais les dernières dépenses de la ZAC ont été soldées en juin 2023. En conséquence l'aménageur a arrêté le bilan au 30 juin 2023 et l'a transmis à la ville de Poissy en septembre. Il faut souligner que des architectes de renom ont œuvré pour la Coudraie, Christian Devillers, l'Atelier Castro Denissof, ainsi que Marie Odile Foucras.

La présente convention entérine donc le bilan de clôture du traité de concession d'aménagement de la ZAC de la Coudraie.

La bonne nouvelle est que l'opération de la ZAC présente un solde positif de 1 940 992,27 euros. Ce solde se compose de deux parties :

- Tout d'abord le paiement en différé des terrains que la ville a cédé à l'aménageur pour la réalisation de l'opération pour un montant de 1 024 160 euros net de TVA .
- Ensuite le résultat net stricto sensu de l'opération soit un montant de 916 832, 27 euros.

Ce bénéfice net sera réparti entre l'aménageur (le concessionnaire) et la commune (le concédant) suivant les modalités mentionnées à l'article 30 du traité de concession à savoir 40% soit 366 732,91€ pour Grand Paris Aménagement et 60 % soit 550 099,36 € pour la ville de Poissy . De cette somme sera déduit un montant de TVA de 289 665,40 € que le concédant devait au concessionnaire, au titre de rachat d'équipements publics.

En conséquence, Grand Paris Aménagement devra verser à la ville de Poissy la somme de 1 284 593,96 euros (1 024 160 + 550 099,36 – 289 665,40 €) et ce dans un délai de 30 jours « à compter des titres de recette émis par la commune ».

Pour finir il convient de préciser que la ZAC de la Coudraie est la Seule ZAC en France située en secteur ANRU à être bénéficiaire.

Il est donc demandé au Conseil Municipal d'approuver la convention de clôture de la ZAC de la Coudraie ainsi que le bilan financier de clôture.



- : - : - : - : -

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L300-4 et L300-5 et suivants, R300-4 et suivants,

Vu la convention ANRU signée entre les différents partenaires, le 19 juillet 2011, concernant le projet de rénovation urbaine du quartier de la Coudraie, actant le financement du projet sur la base d'un dossier définitif,

Vu la révision simplifiée du plan local d'urbanisme sur le secteur de la Coudraie approuvée par délibération du conseil municipal le 12 juillet 2012,

Vu l'arrêté préfectoral 2012173-0006 signé le 21 juin 2012 portant création de la Zone d'aménagement concerté de La Coudraie,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2013 autorisant le Maire à signer le Traité de Concession d'Aménagement avec l'AFTRP,

Vu le Traité de concession d'aménagement (TCA) du 23 avril 2013 et ses avenants et plus particulièrement l'avenant N°4 du 15 avril 2021 qui proroge le TCA jusqu'au 30 avril 2022

Vu le dossier de réalisation de la ZAC approuvé par le Conseil Municipal du 27 novembre 2013,

Vu l'arrêté préfectoral n°2014063-0004 signé le 4 mars 2014 portant approbation du programme des équipements publics de la ZAC de La Coudraie,

Vu la commission d'urbanisme, environnement et travaux du 8 décembre 2023,

Considérant la convention de clôture de la ZAC de la Coudraie et le bilan de clôture annexé à la présente délibération

LE CONSEIL,

Vu le rapport

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1 :

D'approuver le bilan de clôture et la convention de clôture du traité de concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Coudraie et d'autoriser madame le maire à signer ladite convention.

Article 2 :

De constater les écritures comptables comme suit :

- recettes : remboursement par GPA de l'apport en nature du terrain : 1 024 160 €
Versement par GPA de la part du résultat positif de l'opération à hauteur de 60% : 550 099,36 €
- dépense : remboursement par la ville à GPA de la part TVA sur le rachat des équipements publics :
289 665,40 €

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

Bilan de clôture ZAC de la Coudraie - POISSY (78)	
PosteBilan	Constaté HT 30/06/23
DEPENSES	25 362 241,51
A - ACQUISITIONS	4 946 620,91
A101 ACQUISITIONS	4 835 300,78
A103 FRAIS ANNEXES SUR ACQUISITION	111 320,13
B - ETUDES	253 112,78
B201 ETUDES PROPRES SOCIÉTÉ - DEVELOPPEMENT	34 500,00
B202 GÉOMÈTRE - DEVELOPPEMENT	26 258,50
B302 GÉOMÈTRE - OPERATION	66 112,28
B303 DIAGNOSTICS, ÉTUDES ET EXPERTISES SPÉCIFIQUES - OPERATI	42 532,00
B304 HQE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE - OPERATION	61 737,00
B305 ETUDES DE SOLS ET BÂTIS - OPERATION	21 973,00
C - TRAVAUX	17 476 235,05
C1 - TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DES SOLS	297 272,27
C2 - TRAVAUX AMENAGEMENT	12 333 962,68
C3 - HONORAIRES TECHNIQUES	2 353 322,10
C5 - CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS	2 491 678,00
D - COMMUNICATION	218 569,10
E - GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE	175 763,44
E104 GARDIENNAGE OPERATION	143 933,44
E105 TRAVAUX DE MISE EN SÉCURITÉ	1 830,00
E107 FRAIS DE DEMENAGEMENT LOCATAIRES	30 000,00
I - FRAIS GENERAUX EXTERNES	46 539,21
I101 ANNONCES (DONT REVENTILEES)	4 537,59
I102 FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEUX	4 407,42
I103 ASSISTANCE ET CONSEIL JURIDIQUE	1 510,71
I202 et I211 ASSURANCES	29 358,26
I402 PERTES SUR CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES	1 661,00
I503 et I504 DÉPLACEMENTS et RECEPTIONS	4 068,23
I601 IMPÔTS FONCIERS	996,00
L - AUTRES DEPENSES	2 245 401,02
L401 FRAIS FINANCIERS INTERNES	35 401,02
CHARGES DE FONCTIONNEMENT AMENAGEUR (selon art 24.1 du TCA)	2 210 000,00
RECETTES	27 303 233,78
B - CESSIONS	20 533 616,59
B101 LOGEMENT LIBRE COLLECTIF	13 523 943,74
B111 LOGEMENT SOCIAL COLLECTIF	5 670 471,44
B112 LOGEMENT SOCIAL INDIVIDUEL	236 000,00
B204 COMMERCE PIÉD D'IMMEUBLES	23 199,41
B302 TERRAINS ET RÉSERVE	2,00
B311 EQUIPEMENTS	1 080 000,00
D - SUBVENTIONS	6 395 991,60
D103 SUBVENTIONS REGION	885 277,00
D105 SUBVENTIONS COMMUNES ET GROUPEMENT COMMUNES	757 622,45
D111 SUBVENTIONS ANRU	728 620,13
D117 REMBOURSEMENT TRAVAUX ET AUTRES PRODUITS DE GESTION DIV	73 375,02
D201 PARTICIPATION D'EQUILIBRE DU CONCEDANT / COLLECTIVITES	2 873 899,00
D202 APPORT EN NATURE / COLLECTIVITES LOCALES	1 077 198,00
F - PRODUITS DIVERS	373 625,59
F105 LOYERS AUTRES	25 200,84
F411 AUTRES PRODUITS	143 142,37
F701 PRODUITS FINANCIERS INTERNES	205 282,38
RESULTAT AVANT APPLICATION CLAUSES FIN D'OPERATION	1 940 992,27
Versement par GPA à la ville du remboursement apport terrain	1 024 160,00
NOUVEAU RESULTAT	916 832,27
Part Ville du résultat (selon article 30 du TCA) - 60%	550 099,36 *
Part Aménageur du résultat (selon article 30 du TCA) - 40%	366 732,91

*Montant à reverser
par l'aménageur à la
ville



POISSY

grandparis
aménagement

Commune de POISSY
ZAC de la Coudraie

Convention de clôture de la ZAC

PROJET

ENTRE :

La Commune de POISSY, dont l'hôtel de Ville est situé à Poissy (95...), représentée par son Maire, Monsieur ..., habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du .. dont ampliation est annexée aux présentes,

ci-après dénommée « *la Commune* »,

d'une part,

ET :

GRAND PARIS AMENAGEMENT, établissement public à caractère industriel et commercial, régi par le décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015 modifié par décret n° 2017-777 du 5 mai 2017, dont le siège est à PARIS 19ème arrondissement (75019) 11 rue de Cambrai, identifié au SIREN sous le numéro 642 036 941 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris,

Représenté par Monsieur Stéphan DE FAY, Directeur général, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'article 9 dudit décret, conformément à l'article R.321-9 du code de l'urbanisme,

ci-après dénommée « *l'Aménageur* »,

d'autre part,

Ensemble, désignés « *les parties* »

PREAMBULE

Par traité de concession d'aménagement en date du 23 avril 2013, la commune de POISSY a confié à GRAND PARIS AMENAGEMENT, anciennement « AFTRP », la réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de La Coudraie, créée par arrêté préfectoral du 27 avril 2012.

Trois avenants au traité de concession d'aménagement ont été signés en 2014, 2020 et 2021, permettant notamment de proroger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 30 avril 2022. Le traité est donc échu depuis cette date. L'ensemble de l'opération est réalisé et livré.

Plusieurs modalités financières étaient prévues dans le traité de concession, et l'achèvement de l'opération demande de préciser leur application afin de solder tous les comptes.

D'une part, plusieurs participations financières du Concédant à l'opération d'aménagement étaient mentionnées à l'article 21.1 du TCA. L'alinéa 21.1.b) prévoyait notamment une avance de trésorerie d'un montant de 2.873.899 € HT correspondant au rachat d'équipements publics, versée selon un échéancier détaillé à l'article 21.2 du TCA. Il était prévu qu'au moment du rachat des équipements publics, la Commune verserait le montant de la TVA à l'Aménageur.

Les avances, non soumises à TVA, ont toutes été versées selon l'échéancier prévu. Le transfert des emprises foncières a été effectué en trois phases, à l'euro symbolique. La présente convention permet de valider la fiche d'ouvrage de rachat des équipements publics, établie en concertation avec la Commune, qui présente le montant total des équipements publics correspondant aux versements déjà effectués, et qui indique le montant définitif de la TVA, dû par la Commune à compter de la signature de la présente convention.

D'autre part, l'article 30 du TCA prévoyait qu'au moment de la clôture de l'opération, si le résultat était positif, il en serait reversé une partie à la Commune selon deux mécanismes :

- Le remboursement du montant des terrains apportés en nature par la Commune (soit 1.024.160 €) ;
- 60% du résultat restant, après versement du précédent remboursement.

Le bilan définitif, arrêté au 30 juin 2023, dégage un résultat positif d'opération. La présente convention a pour objet d'acter les montants à reverser par l'Aménageur à la Commune au titre de l'article 30 du TCA et permet la compensation de ces montants avec les montants de TVA dus par la Commune au titre de l'article 21.1.b, exposé précédemment.

EN CONSEQUENCE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1^{ER} – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de préciser les modalités financières de clôture de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Coudraie avec **d'une part**, la validation de la fiche de rachat des équipements publics actant le montant définitif des ouvrages (présente la ventilation) et notamment le montant de la TVA restant dû par la Commune à l'Aménageur, et **d'autre part** la constatation du bilan de clôture de l'opération qui dégage un résultat positif en partie reversé par l'Aménageur à la Commune, conformément à l'article 30 du TCA. La présente convention a également pour objet de préciser les modalités de compensation entre les créances respectives des parties l'une à l'égard de l'autre, en application des articles 1347 et suivants du code civil.

ARTICLE 2 – RACHAT DES EQUIPEMENTS PUBLICS PAR LA COMMUNE

1. La fiche des ouvrages, annexée à la présente convention, présente le montant global des équipements publics objet du rachat par la Commune, ainsi que le montant définitif de la TVA. Elle détaille la ventilation des montants par grands postes (coût du foncier, coût des travaux, honoraires). Le montant définitif de la participation de la commune au coût des ouvrages, objet du rachat, est de 2.873.899 € HT ; 3.163.564,40 € TTC, dont 289.665,40 € de TVA au titre des seuls travaux.

2. Le prix hors taxe des équipements a été payé par anticipation par la Commune, conformément aux dispositions du TCA et de ses avenants, selon l'échéancier suivant (montant cumulé – chaque avance annuelle s'ajoutant à celles perçues au titre des années précédentes) :

- 200.000 € HT en 2013
- 600.000 € HT en 2014
- 1.000.000 € HT en 2015
- 1.400.000 € HT en 2016
- 1.800.000 € HT en 2017
- 2.200.000 € HT en 2018
- 2.600.000 € HT en 2019
- 2.873.899 € HT en 2021

3. Le transfert de propriété des emprises des équipements publics est intervenu en trois phases, par acte notarié :

- Acte du 18 mai 2018, vente à l'euro symbolique, conformément aux dispositions du TCA, avec une valeur vénale des emprises foncières de 191.522 € (représentant l'ancien foncier SAPN + crèche et salle polyvalente) ;
- Acte du 12 juillet 2018, vente à l'euro symbolique, conformément aux dispositions du TCA, avec une valeur vénale des emprises foncières de 154.050 € (aire de jeux et jardins familiaux) ;
- Acte du 14 mars 2022, vente à l'euro symbolique, conformément aux dispositions du TCA, avec une valeur vénale des emprises foncières de 1.080.000 €.

4. Le rachat des ouvrages par la Commune est soumis à TVA, conformément à l'article 21.1.b) du TCA. La présente convention permet d'acter la valeur des équipements publics et leur rachat par la Commune qui doit s'acquitter du montant de la TVA de 289.665,40 € dans un délai de 30 jours à compter de la signature des présentes.

ARTICLE 3 – BILAN DE CLOTURE DE L'OPERATION ET PARTAGE DU RESULTAT

Le TCA est échu depuis le 30 avril 2022. Les dernières dépenses ont été soldées en juin 2023. Le bilan de clôture est donc arrêté au 30 juin 2023. Il présente un résultat positif de 1.940.992,27 € HT. Les parties conviennent que ce bilan constitue le bilan de clôture au sens de l'article 30 du TCA. L'approbation par la Commune de la présente convention vaut approbation du bilan de clôture de la concession d'aménagement.

Conformément à l'article 30 du TCA, l'Aménageur reverse à la Commune, en fonction du résultat définitif, tout ou partie du montant des terrains apportés en nature par elle correspondant aux parcelles AK9 et AK10. L'estimation des Domaines pour ces terrains est de 1.024.160 € (non soumis à TVA). Au regard du résultat positif, la totalité de cette participation en nature est remboursée à la Commune. Ainsi, l'Aménageur reverse à la Commune, dans un délai de 30 jours à compter de la réception du titre de recettes émis par la Commune, le montant de 1.024.160 € (net de TVA).

Conformément à l'article 30 du TCA, si après remboursement de la participation en nature de la Commune, le montant du résultat est encore positif, l'excédent sera réparti comme suit :

- 60% pour la Commune
- 40% pour l'Aménageur

Ainsi, l'Aménageur reverse à la Commune 60% du résultat résiduel de l'opération, soit un montant de 550.099,36 € (net de TVA), dans un délai de 30 jours à compter de la réception du titre de recettes émis par la Commune.

ARTICLE 4 – COMPENSATION DES MONTANTS DUS

Au titre de la présente convention, les montants suivants sont dus par les parties :

- La Commune doit verser 289.665,40 € de TVA à l'Aménageur au titre du rachat des équipements publics de la ZAC ;
- L'Aménageur doit verser 1.024.160 € à la Commune au titre du remboursement de la participation en nature de la Commune à l'opération ;
- L'Aménageur doit verser 550.099,36 € à la Commune au titre du partage du résultat positif de l'opération, conformément à l'article 30 du TCA.

Ces créances étant fongibles, certaines, exigibles et liquides, au sens de l'article 1347-1 du code civil, les parties conviennent d'en opérer le règlement par compensation à concurrence du montant le plus faible d'entre elles.

Ainsi, le montant dû par la Commune au titre du rachat des équipements publics de la ZAC sera précompté sur le versement dû par l'aménageur au titre du partage du résultat positif de l'opération. Aussi, seul l'aménageur versera à la Commune les montants suivants, dans un délai de 30 jours à compter de de la réception des titres de recettes émis par la Commune :

- 1.024.160 € (remboursement participation en nature parcelles AK9 et AK10)
- 550.099,36 € (60% du résultat) - 289.665,40 € (montant TVA rachat équipements publics) = 260.433,96 €

ARTICLE 5 – DATE D’EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à la date de sa signature, pour une durée expirant au paiement effectif des montants dus et au plus tard le...

Fait à

Le

En deux exemplaires

Pour la Commune	Pour Grand Paris Aménagement
Le Maire	Le Directeur Général

Annexes :

- Fiche d’ouvrage
- Bilan de clôture de la ZAC de la Coudraie

Document publié sur le [site de la ville](#) le 05/01/2024