



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 25 MARS 2024

DIRECTION DES GRANDS PROJETS URBAINS ET ACTION CŒUR DE VILLE

51

OBJET : ZAC EOLES – ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE – TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT – PROJET AVENANT N°7

DELIBERATION  
APPROUVEE PAR

Voix pour

Voix contre

A l'unanimité

Abstention

~~Non-participation au vote~~

Annexe : projet d'avenant n° 7 au Traité de Concession d'Aménagement

L'An deux mille vingt-quatre, le vingt-cinq mars, à dix-neuf heures,  
Le Conseil municipal, dûment convoqué par Mme le Maire, les douze et dix-neuf mars deux mille vingt-quatre, 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, M NICOT, M DE JESUS PEDRO, Mme EMONET-VILLAIN, M ROGER, Mme TAFAT, M DOMPEYRE, Mme DEBUISSER, M PROST, Mme BELVAUDE, M POCHAT, Mme GRAPPE, M GEFFRAY, Mme KOFFI, Mme OGGAD, M LEFRANC, 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 LOYER

### ABSENTS EXCUSÉS :

Mme GRIMAUD  
Mme HUBERT  
M JOUSSEN  
M.MASSIAUX  
Mme SOUSSI

### POUVOIRS :

Mme GRIMAUD à Mme BARRE  
Mme HUBERT à Mme CONTE  
M JOUSSEN à M.MONNIER  
M.MASSIAUX à M.LOYER  
Mme SOUSSI à M.GEFFRAY

SECRETAIRE : Karine EMONET-VILLAIN

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

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240325-CM\_20240325\_51-DE  
Date de télétransmission : 04/04/2024  
Date de réception préfecture : 04/04/2024

## RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL DE MONSIEUR PATRICK MEUNIER

### **1. La concession d'Aménagement « ZAC EOLES / Ecoquartier ROUGET DE LISLE », à Poissy**

Par délibération du 9 février 2015, la Ville de Poissy avait lancé la procédure de consultation en vue de désigner un aménageur, sur le périmètre de la Z.A.C. EOLES / EcoQuartier Rouget de Lisle.

Le Conseil Municipal du 14 décembre 2015 a désigné la SEM Yvelines aménagement, aménageur de la ZAC et a autorisé Monsieur le Maire à signer le traité de concession (acte signé le 22 décembre 2015 pour une durée de vingt années).

La concession d'aménagement est un contrat 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 (soit la Ville) délègue l'étude et la réalisation de celle-ci à un aménageur public ou privé.

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. Préconisations pour la conception des espaces publics
4. Préconisations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales pour les nouvelles constructions,
5. Modalité de concertation et d'information sur l'avancée des travaux,
6. Prescriptions concernant les programmes de logements,
7. 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. Bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement,
9. 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 espaces 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 **six avenants** qui ont fait chacun l'objet d'une délibération en Conseil Municipal.

#### **2.1. 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 AMENAGEMENT et de la SEM 92. Le TCA a été ainsi transféré à la SEM 92, devenue CITALLIOS quelques semaines plus tard.

#### **2.2. 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 donc 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.

#### **2.3. 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 jusqu' au 31 mars 2019 pour 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.

#### **2.4. 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 (CPPAUPE), 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).

#### **2.5. 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.

#### **2.6. Avenant n° 6 signé le 5 juin 2023 portant sur diverses modifications :**

Cet avenant intègre les modifications engendrées par le projet de l'implantation du collège, la prise en compte de la subvention régionale 100 quartiers innovants et écologiques, l'intégration des réflexions sur l'agriculture urbaine et la création d'un tiers-lieu (dans un rez-de-chaussée d'un bâtiment).

### **3. Le projet d'avenant n° 7 au Traité de Concession d'Aménagement (TCA) de la ZAC EOLES / écoquartier Rouget de Lisle.**

Celui-ci, objet de la présente délibération est en lien, pour partie, avec l'avenant n°1 de la convention d'intervention foncière (CIF) entre la ville de Poissy et l'EPFIF. Cet avenant n°1 à la CIF fait l'objet d'une délibération concomitante lors de cette séance du Conseil Municipal.

#### **3.1. Préciser les conditions d'intervention de CITALLIOS et de l'EPFIF dans le cadre de la procédure foncière du droit de délaissement (article 11.5 du traité de concession d'aménagement)**

L'EPFIF a en charge les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'écoquartier Rouget de Lisle. Il s'agit de préciser que si un propriétaire foncier veut actionner le droit de délaissement (mise en demeure d'acquérir son bien à la collectivité) dans le périmètre de la ZAC EOLES, l'EPFIF pourra répondre et se porter acquéreur.

Ce point 3.1 est donc en lien avec la délibération dénommée « signature de l'avenant n° 1 a la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) et la commune de Poissy et autorisation donnée à l'EPFIF de se substituer à la ville dans le cadre de la procédure de délaissement. »

### **3.2. Modifier et actualiser le tableau des parcelles apportées en nature par la ville (articles 11.2 et 22.1 du traité de concession d'aménagement)**

Le traité de concession d'aménagement comporte un tableau avec les parcelles cadastrées appartenant à la ville et constituant un apport en nature. L'avenant n°7 propose de mettre à jour ce tableau suite au découpage foncier pour l'élargissement de la rue des Prés. Une nouvelle estimation des Domaines a été également demandée afin d'actualiser le montant de cet apport en nature.

Ainsi, dans le cadre de la poursuite du projet d'aménagement de l'Ecoquartier Rouget de Lisle, Il est donc demandé au Conseil Municipal :

- D'approuver en conséquence le projet d'avenant n° 7 du Traité de Concession d'Aménagement ZAC EOLES / écoquartier Rouget de Lisle portant sur les deux points susmentionnés.
- et 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, et notamment ses articles L. 300-4 et L. 300-5 et suivants,

Vu l'article 55 de 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<sup>er</sup> février 2016 pris pour son application,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise approuvé par délibération n° CC\_2020\_01\_16\_01 du Conseil Communautaire du 16 janvier 2020, et mis à jour les 10 mars 2020, 15 décembre 2021, 22 juin 2023 et 24 octobre 2023, par arrêtés du président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise,

VU la modification générale du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise approuvé par délibération n° CC\_2023\_12\_14\_39 du Conseil Communautaire du 14 décembre 2023, exécutoire le 20 janvier 2024,

Vu la délibération du Conseil municipal du 20 décembre 2013 approuvant le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) et la création de la ZAC EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE,

Vu la délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2015 désignant l'aménageur de la ZAC EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE et autorisant Monsieur 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 AMENAGEMENT,

Vu les délibérations des 27 juin 2016, 26 septembre 2016, 26 juin 2017, 8 juillet 2019, 13 décembre 2021 et 22 mai 2023 approuvant les avenants 1, 2, 3, 4, 5 et 6 du Traité de Concession d'Aménagement de la ZAC EOLES,

Vu l'avenant n°1 à la concession d'aménagement de la ZAC EOLES/ ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE, du fait de l'absorption d'YVELINES AMENAGEMENT par la SEM 92, signé le 18 juillet 2016 par la ville de Poissy, YVELINES AMENAGEMENT et la SEM 92,

Vu l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES /ECOQUARTIER 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 /ECOQUARTIER 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 /ECOQUARTIER 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 / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE, signé le 17 décembre 2021, portant sur diverses modifications,

Vu l'avenant n°6 au traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE, signé le 5 juin 2023, portant sur diverses modifications,

Vu le projet d'avenant n°7, au traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE, portant sur les précisions d'intervention de Citallios et de de l'EPFIF dans le cadre du droit de délaissement dans le périmètre de la ZAC et sur l'actualisation du tableau des apports en nature des terrains propriétés de la ville de Poissy,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 novembre 2021, approuvant le projet de protocole d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), la commune de Poissy et Citallios, ZAC EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE,

Vu le protocole d'intervention foncière entre l'EPFIF, la commune de Poissy et Citallios, ZAC EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE, signé le 15 septembre 2022,

Vu la convention d'action / maîtrise foncière signée le 2 juillet 2015 entre la Ville et l'EPFIF portant sur le périmètre de la ZAC EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE,

Vu l'avenant n°1 à la convention foncière susmentionnée signé le 13/03/2020, entre la commune de Poissy et l'Etablissement Public Foncier des Yvelines auquel l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France vient aux droits et obligations, modifiant la durée de la convention en portant le terme de celle-ci au 30 juin 2021,

Vu la convention foncière tripartite signée entre la Ville, l'aménageur CITALLIOS et l'EPFIF, le 22 décembre 2015, sur le périmètre de la ZAC EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE,

Vu l'avenant n°1 à la convention de maîtrise foncière tripartite susmentionnée entre la commune de Poissy et l'Etablissement Public Foncier des Yvelines auquel l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France vient aux droits et obligations, modifiant la durée de la convention en portant le terme de celle-ci au 30 juin 2021,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 8 mars 2021 approuvant le projet de convention d'intervention foncière entre l'Etablissement public foncier d'Ile de France et la commune de Poissy,

Vu la convention d'intervention foncière entre l'EPFIF 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 / ECOQUARTIER 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,

Accuse de réception en préfecture  
078-217804988-20240325-CM\_20240325\_51-DE  
Date de télétransmission : 04/04/2024  
Date de réception préfecture : 04/04/2024

Vu le protocole d'intervention foncière entre l'EPFIF, la commune de Poissy et Citallios, ZAC EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE, signé le 15 septembre 2022,

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 publique 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 / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE,

Vu l'arrêté n° 78-2023-04-12-00006 du Préfet des YVELINES en date du 12 avril 2023, déclarant d'utilité publique au profit de l'EPFIF, le projet d'aménagement de l'écoquartier Rouget de Lisle (ZAC EOLES) sur le territoire de la commune de Poissy à acquérir soit à l'amiable, soit s'il y a lieu, par voie d'expropriation, les emprises foncières nécessaires à la réalisation de ce projet comprises dans le périmètre telles qu'elles figurent au dossier d'enquête et ce, pendant un délais de cinq ans,

Vu l'arrêté n° 23-094 du Préfet des Yvelines en date du 20 octobre 2023, par délégation, qui déclare cessibles immédiatement pour cause d'utilité publique au profit de l'EPFIF, conformément aux plans parcellaires annexés au dossier d'enquête, les emprises foncières situées sur le territoire de la commune de Poissy, et nécessaires pour parvenir à la réalisation du projet d'aménagement de l'écoquartier Rouget de Lisle (ZAC EOLES) à Poissy.

Vu l'avis de la commission communale urbanisme, travaux, espaces publics et transition écologique,

Considérant qu'il est nécessaire de préciser les modalités d'intervention et d'acquisition de l'EPFIF, notamment en intégrant la procédure foncière du droit de délaissement

Considérant l'intérêt pour la Ville d'autoriser l'EPFIF à acquérir directement dans le cadre de la procédure de délaissement les biens immobiliers qui font ou feront l'objet d'une telle procédure par le propriétaire des biens,

Considérant qu'il est nécessaire de modifier par avenant le Traité de Concession d'Aménagement de la ZAC EOLES / Ecoquartier Rouget de Lisle,

Considérant le projet d'avenant n°7 au traité de concession d'aménagement, joint à la présente délibération, précisant les conditions d'intervention de CITALLIOS et de l'EPFIF dans le cadre de la procédure foncière du droit de délaissement et actualise le tableau des parcelles apportées en nature par la ville,

Considérant le projet d'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public foncier d'île de France et la commune de Poissy et autorisation donnée à l'EPFIF de se substituer à la ville dans le cadre de la procédure foncière du droit de délaissement,

Considérant les enjeux importants pour la ville d'aménagement de l'EcoQuartier 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 la nécessité de ces modifications du traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES / Ecoquartier Rouget de Lisle, pour poursuivre le projet,

Considérant le traité de concession d'aménagement, ses annexes et les 6 avenants signés,

LE CONSEIL,

Vu le rapport,

Après en avoir délibéré,

**DECIDE :**

**Article 1 :**

d'approuver l'avenant n° 7, joint à la présente délibération, qui :

- Précise les conditions d'intervention de CITALLIOS et de l'EPFIF dans le cadre de la procédure foncière du droit de délaissement ;
- Modifie et actualise le tableau des parcelles apportées en nature par la ville dans le périmètre de la ZAC EOLES / Ecoquartier Rouget de Lisle.

**Article 2 :**

D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer l'avenant n° 7 susvisé ainsi que toutes pièces s'y rapportant et à accomplir ou à faire accomplir toutes les formalités nécessaires.

**Article 3 :**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant le maire, ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Versailles (56 avenue de St-Cloud 78011 Versailles cedex <https://citoyens.telerecours.fr/>) dans les deux mois courant à compter de sa transmission au contrôle de légalité, et de sa publication ou de sa notification. Dans le cas d'un recours gracieux, son rejet explicite ou son rejet implicite au terme d'un délai de deux mois ouvre à l'intéressé le droit de saisir le tribunal administratif d'un recours contentieux pendant un nouveau délai de deux mois.

**Article 4 :**

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,**

A blue circular official stamp of the Grand Paris Seine et Oise community is partially visible behind a handwritten signature in black ink.

**Sandrine BERNO DOS SANTOS**





**POISSY**

**OPERATION 5104  
ZAC EOLES / QUARTIER ROUGET-DE-LISLE**

**AVENANT N° 7**

**AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**EN DATE DU [.]**

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240325-CM\_20240325\_51-DE  
Date de télétransmission : 04/04/2024  
Date de réception préfecture : 04/04/2024

**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 25/03/2024.

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 24 280 352 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  
078-217804988-20240325-CM\_20240325\_51-DE  
Date de télétransmission : 04/04/2024  
Date de réception préfecture : 04/04/2024

**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 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, de 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.

Un sixième avenant, signé le 5 juin 2023, a eu pour objet d'élargir le périmètre de ZAC, à la suite de l'implantation d'un collège sur le lot L et d'intégrer les différentes répercussions associées, tant en termes d'ajustements financiers, qu'en rémunération pour l'aménageur.

Par ailleurs, l'avenant a également ajouté une mission supplémentaire déléguée au concessionnaire visant la création puis la gestion d'une ASL et a modifié les contributions de la Ville à l'opération.

Dans le cadre de l'avancement opérationnel de la ZAC, un septième avenant est rendu nécessaire pour :

- préciser les conditions d'intervention de CITALLIOS et de l'EPFIF (qui est en charge des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement) en cas de procédure de droit de délaissement exercé par l'un des propriétaires fonciers de la ZAC,
- modifier le tableau du parcellaire synthétisant l'apport en nature de la ville et actualiser son estimation financière.

Tel est l'objet du présent avenant.

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240325-CM\_20240325\_51-DE  
Date de télétransmission : 04/04/2024  
Date de réception préfecture : 04/04/2024

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

**ARTICLE 1 – MODIFICATION DE L’ARTICLE 11.5 DU TRAITE DE CONCESSION – DROIT DE DELAISSEMENT DES PROPRIETAIRES DANS LE PERIMETRE DE LA CONCESSION ET EXERCE AU TITRE DE LA CREATION DE LA Z.A.C.**

La convention Ville - EPFIF signée le 20 mai 2021 et le protocole tripartite EPFIF – Ville – CITALLIOS signé en date du 15 septembre 2022 engagent l’Etablissement Public Foncier à acquérir tous les biens nécessaires à la réalisation de l’opération d’aménagement de la ZAC EOLES - Ecoquartier Rouget-de-Lisle.

La convention Ville – EPFIF ne prévoit pas le cas du délaissement.

A l’article 11.5 du traité de concession, il est prévu que le droit de délaissement se fasse au profit de l’aménageur.

Le portage foncier des terrains est assuré par l’EPFIF. Dans une logique de continuité d’intervention, la convention Ville-EPFIF du 20 mai 2021 a fait l’objet d’un avenant, approuvé en Conseil municipal du 25 mars 2024, et conférant à l’EPFIF l’exercice du droit de délaissement.

L’objet du présent avenant est donc de préciser les conditions de l’article 11.5 du Traité de Concession en remplaçant la rédaction :

*« En cas d’accord amiable, le concédant s’engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l’aménageur, après accord de ce dernier, sur les modalités de cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.*

*En l’absence d’accord amiable entre le propriétaire et le concédant ayant fait l’objet de la mise en demeure, l’aménageur s’engage à acquérir auprès du concédant les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d’achat majoré des frais exposés par le concédant.»*

Par :

*« Conformément à l’avenant n°1 de la Convention d’intervention foncière Ville – EPFIF (datant du 20/05/2021) ayant été approuvé par le Conseil municipal de la Ville de Poissy en date du 25 mars 2024, l’EPFIF procédera, selon les textes en vigueur, aux acquisitions et évictions par tout moyen, et notamment par exercice du droit de délaissement. »*

**ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L’ARTICLE 22.1.2 DU TRAITE DE CONCESSION – PARTICIPATION EN NATURE**

Le présent avenant propose d’actualiser les parcelles objets d’un apport en nature au vu des modifications parcellaires intervenues dans le cadre de l’opération ainsi que l’estimation associée. La rédaction évolue comme suit:

*« Le concédant apporte une participation en nature estimée à 2 561 436 euros TTC.*

*Il s’agit d’un apport en nature de terrains :*

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240325-CM\_20240325\_51-DE  
Date de télétransmission : 04/04/2024  
Date de réception préfecture : 04/04/2024

PARCELLE	Adresse	SURFACE (m <sup>2</sup> )	Estimation globale foncière
AZ6	rue Gérard Bongard	156 m <sup>2</sup>	142 624 €
AZ7	rue Gérard Bongard	117 m <sup>2</sup>	247 500 €
AZ8	rue Gérard Bongard	118 m <sup>2</sup>	218 790 €
AZ9	rue Gérard Bongard	118 m <sup>2</sup>	247 500 €
AZ316	rue Saint Sébastien (appt du rdc)	237 m <sup>2</sup>	121 000 €
AZ11	rue Gérard Bongard	146 m <sup>2</sup>	69 280 €
AZ12	rue Gérard Bongard	469 m <sup>2</sup>	221 220 €
AZ24	rue Delille	210 m <sup>2</sup>	150 925 €
AZ26	rue Delille	216 m <sup>2</sup>	90 555 €
AZ27	rue Delille / rue des Prés	2 428 m <sup>2</sup>	961 488 €
AZ32	rue des Prés	383 m <sup>2</sup>	90 555 €
<b>TOTAL</b>		<b>4 598 m<sup>2</sup></b>	<b>2 561 436 €</b>

Cette estimation devra être confirmée par le directeur des services fiscaux, dans un délai de 6 mois à compter de la signature des présentes. Si celui-ci estime la valeur des terrains à un montant différent que celui sus indiqué et si ce montant a pour effet de modifier la valeur de la participation globale ci-avant, il sera conclu un avenant à la présente convention dans les conditions visées au dernier alinéa de l'article L.300-5 II du Code de l'urbanisme, pour prendre acte de cette variation.

Les cessions interviendront au fur et à mesure des besoins exprimés par le Concessionnaire et au regard de la programmation contractuellement arrêtée.

Un nouvel avis du directeur des services fiscaux sur la valeur de chaque terrain concerné sera sollicité préalablement à la signature des actes authentiques de transfert de propriété intervenant plus de deux ans après la prise d'effet des présentes.

Aucune participation en numéraire n'est prévue. »

Remplacé par :

« Le concédant apporte une participation en nature estimée à 3 090 000 TTC, selon l'avis des Domaines du 6 septembre 2023 (en dehors de la parcelle AZ 561).

Il s'agit d'un apport en nature de terrains :

Parcelle	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )
AZ6	Rue Gérard Bongard	156 m <sup>2</sup>
AZ7	Rue Gérard Bongard	117 m <sup>2</sup>
AZ8	Rue Gérard Bongard	118 m <sup>2</sup>
AZ9	Rue Gérard Bongard	118 m <sup>2</sup>
AZ11	Rue Gérard Bongard	146 m <sup>2</sup>
AZ12	Rue Gérard Bongard	469 m <sup>2</sup>
AZ24	Rue Delille	210 m <sup>2</sup>
AZ26	Rue Delille	216 m <sup>2</sup>
AZ 578 (ex AZ 27)	Rue Delille / rue des Prés	158 m <sup>2</sup>
AZ579 (ex AZ 27)	Rue Delille	2270 m <sup>2</sup>
AZ 580 (ex AZ 32)	Rue Delille / rue des Prés	110 m <sup>2</sup>
AZ 581 (ex AZ 32)	Rue Delille	275 m <sup>2</sup>
AZ 561	Rue des Prés / saint Sébastien	81 m <sup>2</sup>

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240325-CM\_20240325\_51-DE  
Date de télétransmission : 04/04/2024  
Date de réception préfecture : 04/04/2024

AZ 560 (part copropriété)	Rue Saint Sébastien	15 m <sup>2</sup>
AZ 316 (appt du rdc)	Rue Saint Sébastien	94 m <sup>2</sup>
AZ 317 (part copropriété)	Rue Saint Sébastien	49 m <sup>2</sup>
TOTAL		4602m <sup>2</sup>

*Les cessions interviendront au fur et à mesure des besoins exprimés par le Concessionnaire et au regard de la programmation contractuellement arrêtée.*

*Un nouvel avis du directeur des services fiscaux sur la valeur de chaque terrain concerné sera sollicité préalablement à la signature des actes authentiques de transfert de propriété. »*

### **ARTICLE 3 – 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 six (6) avenants successifs, demeurent inchangées et s'appliquent en ce qu'elles ne sont pas contraires au présent avenant.

### **ARTICLE 4 – 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

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240325-CM\_20240325\_51-DE  
Date de télétransmission : 04/04/2024  
Date de réception préfecture : 04/04/2024

Document publié sur le [site de la ville](#) le 05/04/2024