



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 6 MAI 2024

**DIRECTION DES GRANDS PROJETS URBAINS ET ACTION CŒUR DE VILLE**

**12**

**OBJET : ZAC EOLES – ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE – TRAITE DE CONCESSION  
D'AMENAGEMENT – PROJET AVENANT N°8**

**DELIBERATION  
APPROUVEE PAR**

**Voix pour**

**Voix contre**

**A l'unanimité**

**Abstention**

**Non-participation au vote**

**Annexe : Projet d'avenant n° 8 au Traité de Concession d'Aménagement**

L'An deux mille vingt-quatre, le six mai à dix-neuf heures,  
Le Conseil municipal, dûment convoqué par Madame le Maire le trente avril deux mille vingt-quatre,  
S'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de  
Madame BERNO DOS SANTOS, Maire,

**PRÉSENTS :**

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

**ABSENTS EXCUSÉS :**

Mme GRIMAUD  
M PROST  
Mme GRAPPE  
Mme OGGAD  
Mme MESSMER  
M MOULINET

**POUVOIRS :**

Mme GRIMAUD à Mme EMONET-VILLAIN  
M PROST à M MONNIER  
Mme GRAPPE à Mme HUBERT  
Mme OGGAD à Mme CONTE  
Mme MESSMER à M NICOT  
M MOULINET à M DE JESUS PEDRO

**SECRÉTAIRE :** Céline ALLOUCHE

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

-----

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240506-CM\_20240506\_12-DE  
Date de télétransmission : 10/05/2024  
Date de réception préfecture : 10/05/2024

## 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 portaient 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 portaient 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).

### **2.7. Avenant n° 7 signé portant sur deux modifications :**

Il s'agit de 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) et d'actualiser le tableau des parcelles apportées en nature par la ville (articles 11.2 et 22.1 du traité de concession d'aménagement)

## **3. Le projet d'avenant n°8 au Traité de Concession d'Aménagement (TCA) de la ZAC EOLES / écoquartier Rouget de Lisle.**

Récemment, deux réformes ont bouleversé les traitements comptables et l'éligibilité au FCTVA des participations attribuées aux aménageurs.

Ces réformes modifient les schémas qui prévalaient lors de la conclusion du Traité de Concession d'Aménagement (TCA) en 2015 et peuvent conduire pour la commune soit à un impact budgétaire important en fonctionnement, soit à un surcoût de 20%.

Afin de préserver l'équilibre économique de l'opération pour la collectivité concédante (Poissy), il est convenu entre la ville et Citallios d'apporter des modifications contractuelles permettant de maintenir le schéma comptable et financier envisagé entre elles.

A cet effet, il convient en premier lieu de modifier l'article relatif à la remise des ouvrages pour tenir compte de l'abrogation de l'article L. 1615-11 du CGCT.

En effet, dans le cadre de l'opération ZAC EOLES / ECOQUARTIER Rouget-de-Lisle, l'Aménageur remet un certain nombre d'équipements publics à la collectivité concédante (espaces publics : sente Marguerite Kehren et promenade Edmond Michelet, phase 1).

L'article 22.1.1 du Traité de Concession dans sa rédaction issue de l'avenant n° 4 prévoyait une participation en numéraire du concédant de 2 000 000 euros HT, en application des dispositions des articles 34.3, 34.4., et 34.5 de la concession.

Dès lors, il convient de prévoir que la participation en numéraire à l'opération non encore versée, dont le montant est de 1 000 000 € HT, initialement envisagée pour compenser un déséquilibre du bilan, est la contrepartie de la réalisation puis de la remise des ouvrages de la phase 1 des espaces publics.

Le présent avenant a également pour effet de préciser les modalités contractuelles de rendu du Compte-Rendu Financier Annuel (CRFA), dû annuellement par l'aménageur à la Ville.

*« Ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme le Concédant ayant décidé de participer au coût de l'opération, l'Aménageur adresse un compte rendu financier annuel de l'année X au Concédant avant le 30 juin de l'année X+1, suivant l'exercice considéré (et non plus au 31 décembre de l'année X).*

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° 8 du Traité de Concession d'Aménagement ZAC EOLES / écoquartier Rouget de Lisle portant sur les deux points susmentionnés.
- 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, 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 l'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 le projet d'avenant n°8 au traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE, ayant pour objet d'affecter la participation de la Ville en numéraire non encore versée à l'opération, spécifiquement au financement des espaces publics de compétence communale réalisés dans le cadre de la phase 1 de la ZAC et de préciser les modalités de rendu du Compte-Rendu Financier Annuel, contractuellement dû par l'aménageur à la Ville annuellement,

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,

Vu l'avenant n°1 à 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,

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 modifier par avenant le Traité de Concession d'Aménagement de la ZAC EOLES / Ecoquartier Rouget de Lisle,

Considérant le projet d'avenant n°8 au traité de concession d'aménagement, joint à la présente délibération,

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 7 avenants signés,

LE CONSEIL,

Vu le rapport,

Après en avoir délibéré,

**DECIDE :**

**Article 1 :**

D'approuver l'avenant n° 8 comprenant une annexe 1, joint à la présente délibération, qui a pour objet d'affecter la participation de la Ville en numéraire non encore versée à l'opération, spécifiquement au financement des espaces publics de compétence communale réalisés dans le cadre de la phase 1 de la ZAC et de préciser les modalités de rendu du Compte-Rendu Financier Annuel, contractuellement dû par l'aménageur à la Ville annuellement,

**Article 2 :**

D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer l'avenant n° 8 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,**

The image shows a blue circular official stamp of the Grand Paris Seine et Oise community, partially overlapping a handwritten signature in black ink.

**Sandrine BERNO DOS SANTOS**



**POISSY**

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

**AVENANT N° 8**

**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 xxxxxx.

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  
078-217804988-20240506-CM\_20240506\_12-DE  
Date de télétransmission : 10/05/2024  
Date de réception préfecture : 10/05/2024

## IL A ETE AU PREALABLE EXPOSE CE QUI SUIIT :

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 l'îlot 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.

Un 7<sup>ème</sup> avenant, ayant fait l'objet d'une approbation en conseil municipal, en date du 25 mars 2024, a eu pour objet de modifier les conditions d'intervention de l'EPF, substituant ce dernier à CITALLIOS, en cas d'exercice du droit de délaissement par l'un des propriétaires fonciers sur le périmètre de l'opération. Il actualisait en outre le montant des participations en nature de la Ville.

Un 8<sup>ème</sup> avenant est désormais devenu nécessaire :

Récemment, deux réformes ont bouleversé les traitements comptables et l'éligibilité au FCTVA des participations attribuées aux aménageurs. Ces réformes modifient les schémas qui prévalaient lors de

078-217804988-20240506-CM\_20240506\_12-DE  
Date de télétransmission : 10/05/2024  
Date de réception préfecture : 10/05/2024

la conclusion du TCA et peuvent conduire pour la commune soit à un impact budgétaire important en fonctionnement, soit à un surcoût de 20%.

Afin de préserver l'équilibre économique de l'opération pour la collectivité concédante, il est convenu entre les parties d'apporter des modifications contractuelles permettant de maintenir le schéma comptable et financier envisagé entre elles.

A cet effet, il convient en premier lieu de modifier l'article relatif à la remise des ouvrages pour tenir compte de l'abrogation de l'article L. 1615-11 du CGCT.

En effet, dans le cadre de l'opération ZAC EOLES / QUARTIER Rouget-de-Lisle, l'Aménageur remet un certain nombre d'équipements publics à la collectivité concédante.

L'article 22.1.1 du Traité de Concession dans sa rédaction issue de l'avenant n° 4 prévoyait une participation en numéraire du concédant de 2 000 000 euros HT, en application des dispositions des articles 34.3, 34.4., et 34.5. de la concession.

Dès lors, il convient de prévoir que la participation en numéraire à l'opération non encore versée, dont le montant est de 1 000 000 € HT, initialement envisagée pour compenser un déséquilibre du bilan, est la contrepartie de la réalisation puis de la remise des ouvrages de la phase 1 des espaces publics.

Le présent avenant a également pour effet de préciser les modalités contractuelles de rendu du Compte-Rendu Financier Annuel, dû annuellement par l'aménageur à la Ville.

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

#### **ARTICLE 1 – OBJET DE L'AVENANT**

Le présent avenant a pour objet de modifier le traité de concession d'aménagement à l'effet d'affecter la participation de la Ville en numéraire non encore versée à l'opération, spécifiquement au financement des espaces publics de compétence communale réalisés dans le cadre de la phase 1 de la ZAC.

Le présent avenant a également pour effet de préciser les modalités de rendu du Compte-Rendu Financier Annuel, contractuellement dû par l'aménageur à la Ville annuellement.

#### **ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 19.4 DU TRAITE DE CONCESSION – ETABLISSEMENT D'UNE FICHE D'OUVRAGE A LA REMISE DES OUVRAGES**

Compte tenu de l'abrogation de l'article L. 1615-11 du CGCT dans le cadre de la réforme du FCTVA, l'article 19.4 d'origine :

*« A la remise des ouvrages au Concédant ou à la collectivité destinataire, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à la comptabilisation de l'équipement dans la section investissement de la Collectivité et à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 1615-11 du Code général des collectivités territoriales, à savoir :*

*a. Identification de l'ouvrage*

*b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant les coûts directs et indirects*

- *coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,*
- *coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,*

Reçu de dépôt en préfecture  
078-217804988-20240506-CM\_20240506\_12-DE  
Date de télétransmission : 10/05/2024  
Date de réception préfecture : 10/05/2024

- coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
- autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- participation due par la collectivité concédante selon les dispositions prévues à l'article 22 ci-après, majorée de la TVA.
- participation due par la collectivité compétente autre que la collectivité concédante selon les dispositions prévues à l'article 22 ci-après, majorée de la TVA. »

Est remplacé par les dispositions suivantes :

« 19.4 : Etablissement d'une fiche d'ouvrage

La remise de chacun des ouvrages fera l'objet d'un procès-verbal signé par l'aménageur et par le représentant du Concédant.

Le cas échéant, il sera procédé de la même façon pour les ouvrages remis à d'autres collectivités.

Dans le mois suivant la remise des ouvrages au Concédant ou à une autre collectivité compétente, et au plus tard à la signature authentique transférant la propriété des terrains d'assiette des ouvrages, l'Aménageur établira une ou des « fiche(s) d'ouvrage(s) », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la collectivité compétente et à la comptabilisation de l'équipement dans la section investissement de la Collectivité par des écritures en dépenses réelles, à savoir :

- Identification et descriptif technique de l'ouvrage remis
- Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
  - Coût de mise en état des sols rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis sur la base d'un coût moyen,
  - Coût des travaux mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
  - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses, conseils), rémunération l'Aménageur, impôts et taxes, autres frais de gestion, frais financiers
 L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- Quote-part de financement du Concédant versée dans les conditions définies par l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, affectée à l'ouvrage, ainsi que l'éventuelle participation des constructeurs de la zone et les subventions des autres collectivités, qui constituent des ressources du Concédant. L'inscription de la valeur de l'ouvrage dans les comptes d'investissement du Concédant sera faite non pas sur la base du coût complet de l'ouvrage, mais sur cette seule quote-part de financement affectée par le Concédant au financement de l'ouvrage.
- TVA due par la collectivité au titre de sa participation à l'ouvrage.

En application de l'article 251 de la loi n° 2020-1721 de finances pour 2021, du décret n° 2020-1791 du 30 décembre 2020 relatif à l'automatisation de la gestion du fonds de compensation pour la TVA, et l'arrêté du 30 décembre 2020 fixant la liste des comptes éligibles à la procédure de traitement automatisé relative à l'attribution du FCTVA (modifié par l'arrêté du 17 décembre 2021), le financement de ces équipements publics ouvre droit au bénéfice du fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée, dès lors qu'il est inscrit en dépenses réelles sur un compte éligible ou que les avances et acomptes des participations étaient inscrits au compte 238 et intégrées sur un compte d'immobilisation éligible par une écriture d'ordre budgétaire. »

### ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 22.1.1 DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Reception en préfecture  
076-217864988-20240506-CM\_20240506\_12-DE  
Date de télétransmission : 10/05/2024  
Date de réception préfecture : 10/05/2024

Les parties conviennent que la rédaction de l'article 22.1.1 du traité de concession modifiée à l'article 6 de l'avenant n°4 au TCA en date du 22 octobre 2019 :

« *Le Concédant apporte une participation en numéraire à l'équilibre du bilan d'aménagement de la ZAC d'un montant de 2 000 000 euros HT dont :*  
*XX euros TTC au second semestre 2021, à verser au plus tard le 31 décembre 2021,*  
*XX euros TTC au second semestre 2022, à verser au plus tard le 31 décembre 2022,*  
*Etc.. »*

Est reformulée comme suit :

« *22.1.1. Participation en numéraire*

*En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme et en l'état actuel du bilan prévisionnel de l'opération, la participation du concédant affectée à la remise à titre onéreux des réseaux de voiries est fixée à un montant global de de 2 000 000 €HT.*

*Ce montant sera affecté comme suit :*

- *1 000 000 euros déjà versée au titre d'une participation d'équilibre à l'opération. En conséquence, ce montant n'est pas assujetti à TVA.*
- *1 000 000 euros restant à verser au plus tard le 31 décembre 2024 au titre de la remise des ouvrages de la phase 1 des espaces publics réalisés par l'Aménageur et destinés à entrer dans le patrimoine du concédant, En conséquence, ce montant sera versé TVA en sus au taux en vigueur, soit 1 200 000 euros TTC.*

*Un plan des ouvrages concernés par cette seconde participation est joint en annexe au présent avenant.»*

#### **ARTICLE 4 MODIFICATION DE L'ARTICLE 23.1 DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT :**

L'avenant n°5 au traité de concession a modifié une première fois l'article 23.1 du TCA en fixant la date de rendu du Compte-Rendu Financier Annuel au concédant pour examen et approbation au 31 décembre de chaque année.

Les parties conviennent que la nouvelle rédaction de l'article 23.1 du traité de concession est désormais la suivante :

« *Ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme le Concédant ayant décidé de participer au coût de l'opération, l'Aménageur adresse un compte rendu financier annuel de l'année X au Concédant avant le 30 juin de l'année X+1, suivant l'exercice considéré.*

*Ce compte-rendu comprend :*

- 1°/ *Le bilan financier prévisionnel global actualisé faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser et défini à l'article 24 ci-après,*
- 2°/ *Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération et défini à l'article 24 ci-après,*
- 3°/ *Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé,*

Accusé de réception en préfecture 078-217804988-20240506-CM_20240506_12-DE Date de télétransmission : 10/05/2024 Date de réception préfecture : 10/05/2024
---

4°/ *Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir. »*

#### **ARTICLE 5 – 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 sept (7) avenants successifs, demeurent inchangées et s'appliquent en ce qu'elles ne sont pas contraires au présent avenant.

#### **ARTICLE 6 – 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  
078-217804988-20240506-CM\_20240506\_12-DE  
Date de télétransmission : 10/05/2024  
Date de réception préfecture : 10/05/2024

**LISTE DES ANNEXES**

- Annexe 1 : Plan des ouvrages d'espaces publics de la phase 1 de la ZAC financés par la participation en numéraire communale

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240506-CM\_20240506\_12-DE  
Date de télétransmission : 10/05/2024  
Date de réception préfecture : 10/05/2024



Document publié sur le [site de la ville](#) le 10/05/2024