



Annexe 1



**TRAITE DE CONCESSION AVENANT N°5
AMENAGEMENT LES CHARCOIX
AU PLESSIS - PATE**

PROJET

PROJET

CONCESSION D'AMENAGEMENT – Avenant n°5
Projet d'aménagement Les Charcoix – Le Plessis-Pâté

REÇU EN PREFECTURE

le 24/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219104940-20240617-DELIB_39_20

Entre :

La commune du Plessis-Pâté, sis Place du 8 mai 1945 – 91220 Le Plessis-Pâté, représentée par M. Patrick RETEAU, habilité à cet effet par délibération n°44 du Conseil municipal en date du 23 juin 2020.

ci-après dénommée le « **Concédant** »

d'une part,

et :

La SORGEM, Société d'Économie Mixte du Val d'Orge, représentée par Monsieur Frédéric PETITTA, habilité à cet effet par délibération du Conseil d'Administration de la SORGEM du 30 septembre 2020.

ci-après dénommé l' « **Aménageur** » ou le « **Concessionnaire** »

d'autre part.

Projet d'aménagement les CHARCOIX
AVENANT N° 5 AU TRAITE DE CONCESSION
Préambule de l'avenant :

1. Par délibération en date du 26 septembre 2016, la Communes du PLESSIS-PATE a désigné la SORGEM comme aménageur de l'opération d'aménagement Les Charcoix et par cette même délibération elle a autorisé Mme Izquierdo à signer le traité de concession d'aménagement avec la SORGEM.
2. Le traité de concession a été notifié à la SORGEM par courrier de la Commune daté du 2 décembre 2016, date de démarrage, pour une durée de 10 ans.
3. L'avenant n°1 au traité de concession approuvé par délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2019 en autorisant sa signature par la Première Adjointe au Maire, a été notifié le 5 février 2020. Cet avenant transfère la maîtrise d'ouvrage des équipements publics de superstructure au bénéfice de l'aménageur.
4. L'avenant n°2 au traité de concession approuvé par délibération du Conseil municipal du 23 juin 2020 en autorisant sa signature par le Premier Adjoint au Maire, a été notifié le 4 novembre 2020. Cet avenant a permis d'inscrire la subvention régionale (dispositif 100 quartiers innovants et écologiques) dans le bilan de l'opération afin que le concessionnaire mette en œuvre les actions nécessaires à la mobilisation des subventions.
5. L'avenant n°3 au traité de concession approuvé par délibération du Conseil municipal du 20 juin 2022 en autorisant sa signature par le Premier Adjoint au Maire, a été notifié le 3 octobre 2022. Cet avenant porte sur l'organisation des appels des participations financières de la collectivité.
6. L'avenant n°4 au traité de concession approuvé par délibération du Conseil municipal du 18 mars 2024 en autorisant sa signature par l'Adjoint au Maire, a été notifié le 22 avril 2024. Cet avenant porte sur les avances de trésorerie, sans intérêt, conformément à l'article L1523-2 du Code général des collectivités territoriale.
7. En 2022, la SORGEM a obtenu l'arrêté de DUP, l'arrêté de cessibilité, l'ordonnance d'expropriation pour l'ensemble des terrains à acquérir dans le cadre de l'opération. Le permis d'aménager a également été délivré cette même année. Nonobstant la saisine du juge de l'expropriation en janvier 2023, le juge de l'expropriation s'est rendu sur les lieux qu'en novembre 2023 et l'audience n'a eu lieu que le 22 avril 2024, après un premier renvoi en février 2024.

Le 27 juillet 2022, un recours contentieux contre l'arrêté de DUP a été introduit auprès du Tribunal Administratif de Versailles. Les requérants sont les consorts Brichard. L'audience a eu lieu le 27 février 2024 et le jugement rejetant ce recours a été notifié à la SORGEM le 18 mars 2024.

Le 13 avril 2023,, un recours contentieux contre l'arrêté du permis d'aménager a été introduit auprès du Tribunal Administratif de Versailles. Les requérants sont les consorts Brichard. L'audience a eu lieu le 27 février 2024 et le jugement rejetant ce recours a été notifié à la SORGEM le 18 mars 2024.

Aussi, compte tenu de la lenteur administrative de l'État à gérer les contentieux et l'allongement des délais de la procédure d'expropriation, les travaux d'aménagement et les premières ventes de charges foncières ne pourront aboutir qu'à la fin 2024. Les premières livraisons de logements et des équipements publics interviendront courant 2026.

Prévue initialement pour une durée de 10 ans, la concession doit s'achever le 14 novembre 2026. L'évolution du planning de réalisation rappelée supra implique donc la nécessité de prolonger le délai de la concession jusqu'à fin 2029. Il est par conséquent nécessaire de modifier ce délai par un nouvel avenant (n°5).

Le présent avenant n°5 a également pour objet :

- La stabilisation du programme prévisionnel afin de répondre à l'ensemble des objectifs des documents de planification,
- La modification du phasage en une seule tranche opérationnelle,
- L'évolution du bilan prévisionnel afin de prendre en compte l'allongement de la concession d'aménagement

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

NOTE POUR LA BONNE COMPREHENSION DU PRESENT DOCUMENT :

Les articles du présent avenant décrivent les modifications apportées aux articles originels du traité de concession.

Sommaire

Article 1 : Sur la durée de la concession d'aménagement	6
Article 2 : Sur la modification du programme	6
Article 3 : Traité de concession	6
Article 4 : Annexes	6

Article 1 : Sur la durée de la concession d'aménagement

L'article 4 – Date d'effet et durée de la concession d'aménagement est complété comme suit :

La durée de la concession, initialement prévue pour 10 années et devant s'achever le 2 décembre 2026, est prorogée de trois ans pour s'achever le 31 décembre 2029.

Article 2 : Sur la modification du programme

L'article 1 – Objet de l'opération est modifié comme suit :

L'impératif de respecter les documents de planification et l'obligation de fusionner les deux tranches opérationnelles (expropriation ordonnée en une seule procédure) conduisent à valoriser l'opération à environ 500 logements, un groupe scolaire de 8 classes et un équipement sportif de 4 salles, une crèche et un local de professionnels de santé pour une surface de plancher de 41.000 m² (pour rappel, le Traité de concession d'aménagement (TCA) notifié en 2016 fixait un objectif d'environ 480 logements pour 38.000 m²).

Article 3 : Traité de concession

Les autres articles du traité de concession demeurent inchangés.

Article 4 : Annexes

Annexes modifiées par le présent avenant (numérotation initiale) :

- Annexe 2 : Programme prévisionnel de l'opération
- Annexe 3 : Bilan financier prévisionnel

Ce bilan tient compte :

- Des frais engendrés par les recours successifs et cumulatifs contre la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et le permis d'aménager (PA),
- De l'évolution des honoraires des conseils en matière de gestion des contentieux et de la procédure d'expropriation liée à la lenteur administrative de l'État et de l'allongement des délais,
- De l'évolution des coûts de gestion liés à l'allongement de 3 ans de la durée de la concession d'aménagement.
- Des surcoûts conjugués de la hausse des taux d'intérêts et de l'allongement du portage opérationnel, que représente le recours à des véhicules de financement pour permettre notamment l'acquisition de l'ensemble du foncier, la réalisation du diagnostic archéologique et le démarrage des travaux d'aménagement.

Ce bilan sanctuarise les engagements initiaux de la concession.

- Annexe 4 : Planning prévisionnel

Le planning présente les grandes étapes d'aménagement de l'opération sur la période 2020-2029.

Les autres annexes du traité de concession demeurent inchangées.

Fait à	
Le	
En deux exemplaires originaux	
Pour le Concédant	Pour l'Aménageur