

Envoyé en préfecture le 02/12/2024

Reçu en préfecture le 02/12/2024

Publié le



ID : 091-219102860-20241125-DEL_2024_123-DE

COMMUNE DE GRIGNY

AVENANT N°6 A LA CONVENTION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DU CENTRE VILLE

Version du 25 octobre 2024

ENTRE :

La commune de GRIGNY, représentée par son maire, domicilié en cette qualité en l'Hôtel de Ville, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 25 novembre 2024 et transmise au contrôle de légalité le.....,

CI-APRES DESIGNEE « La commune de GRIGNY »

Ou « le Concédant »

ET

GRAND PARIS AMENAGEMENT, établissement public à caractère industriel et commercial, régi par le décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015, 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 par Monsieur Stéphane DE FAY, Directeur Général nommé à cette fonction par arrêté de la Ministre du logement

CI-APRES DENOMME « Grand Paris Aménagement »

OU « L'Aménageur »

La Commune de Grigny et Grand Paris Aménagement étant dénommées ensemble « les Parties »

PREAMBULE :

1. En date du 15 septembre 1992, la commune de Grigny et l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), aujourd'hui dénommée Grand Paris Aménagement ont conclu un protocole d'accord relatif aux modalités de réalisation de l'opération du projet urbain de la commune de Grigny consistant à créer un centre-ville permettant de relier les différents quartiers de la commune (le village, GRIGNY II, LA GRANDE BORNE), d'améliorer les échanges et de donner à terme une image cohérente de GRIGNY. Ce protocole a été conclu à la suite de la prise de la déclaration d'utilité publique pour création d'un centre-ville prise par arrêté de Monsieur le Préfet du 26 mars 1991.

Selon le préambule, « *les conclusions de cette première approche font apparaître que l'opération dite « Projet de centre-ville » est réalisable moyennant une aide des différents partenaires publics (État, Région, Département) ».*

2. Des études techniques et financières confiées par la Ville à l'AFTRP par convention datée du 30 août 1991 ont démontré que le « Projet de Centre-ville » assurant toutes les fonctions indispensables aux Grignois était réalisable selon la programmation suivante :

- un îlot central situé à proximité du Village comprenant des équipements publics et logements ;
- des commerces et services en périphérie complétant l'animation du centre ;
- des activités implantées en vitrine de l'A6 ;
- des liaisons fortes assurant les communications « *tout mode* » entre le centre ancien et les deux grands ensembles).

Ce document précisait à ce titre : « *qu'une étude financière prospective réalisée par le Bureau d'Etudes Economiques et Financières faisait apparaître la nécessité d'une réalisation de cette importance afin que la Commune puisse faire face financièrement aux besoins en équipements tant administratifs, sociaux, que sportifs ou culturels* ».

3. Parallèlement, par convention en date du 28 septembre 1994, l'État a confié à l'AFTRP une mission de prestations de services pour l'acquisition, la gestion et la cession par l'État des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération.

4. L'État et la Commune de Grigny ont à leur tour conclu en date du 3 novembre 1994 un protocole relatif au grand projet urbain (GPU) dont l'aménagement du centre-ville constitue l'un des volets. L'article 1.2 dudit protocole précisait :

« *Cette opération d'aménagement commencera en 1995 et son programme pourra évoluer en fonction des études à poursuivre et se réalisera sur une période de seize ou vingt ans* ».

et poursuivait en soulignant que :

« *Le principe directeur du projet d'aménagement du centre-ville est son adaptabilité dans le temps, en fonction, notamment, de l'évolution de la conjoncture générale* ».

Ce protocole a été conclu au regard « *du projet global de développement de la Ville, avant tout conçu comme réponse sociale à l'ampleur tout à fait inhabituelle de problèmes, dont la gravité, la complexité et l'urgence nécessitent une intervention forte de l'Etat et de tous les partenaires (problèmes sociaux résultant, dans le cadre du contexte économique et social, de l'évolution du peuplement des deux grands ensembles caractérisés par une importante population fragile et en grande difficulté ; problèmes économiques graves résultant d'une insuffisance d'activités et d'emplois sur la ville ; problèmes urbains caractérisés par un enclavement des différents quartiers de la ville) ».*

C'est pour ces raisons qu'il a été décidé que : « *ce projet global portant sur l'ensemble du territoire communal en y incluant la totalité de la Grande Borne bénéficiera de moyens allant au-delà des dispositions classiques et que l'Etat pour la durée de l'opération s'engageait à assurer, aux côtés de la Commune, dans un dispositif partenarial, le succès des actions indispensables à la réussite du projet, alliant politique de rattrapage et politique de développement ».*

Ce protocole définissait également les outils et moyens pour ce GPU et le rôle prépondérant de l'Etat.

Des dispositions particulières pour l'aménagement du nouveau Cœur de Ville précisaient que la réalisation de cette opération d'aménagement serait confiée à l'AFTRP dans le cadre de conventions avec l'Etat et avec la Ville et que celle avec l'Etat viserait à définir notamment « *la garantie de bonne fin au regard d'un programme défini entre les différentes parties ».*

5. En date du 11 avril 1995, a été conclue une convention entre l'État et l'AFTRP pour définir les conditions de réalisation de l'opération d'aménagement du GPU de GRIGNY conformément aux termes du protocole d'accord du 3 novembre 1994 signé entre l'État et la Ville (*qui soulignait que « l'état financier de la Commune (...) ne permet pas (...) l'apport de garantie »*).

Cette convention définissait notamment cette garantie de bonne fin.

A cette occasion, un apport de fonds propres par l'État a été calculé pour assurer l'équilibre financier de l'opération.

6. En date du 31 mai 1995, a été conclue entre l'Etat représenté par Monsieur le Préfet de l'ESSONNE, la commune de GRIGNY représentée par Monsieur le Maire et l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne représentée par son Président Directeur Général une convention de gestion ayant pour objet « *de déterminer les conditions dans lesquelles l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne apportera son concours à l'État, représenté par le Préfet de l'ESSONNE et à la commune de GRIGNY pour la mise en place des moyens de toutes natures, personnels et matériels, notamment, pour la conduite du grand projet urbain décidé par le Comité Interministériel à la ville du 29 juillet 1993 ».*

7. En date du 16 décembre 1997, l'Etat et la Commune ont signé un avenant au protocole relatif au GPU fixant « *les modalités de programmation d'aménagement à réaliser dans le cadre du GPU dans le respect des objectifs et des principes définis dans le protocole du 3 novembre 1994 et, en particulier, le principe de la globalité du projet urbain, économique et social »* (et notamment compte tenu « *de la séparation de la ZAC du centre-ville et le projet d'aménagement du secteur Henri Barbusse »*).

Cet avenant prévoit un « *ordonnancement des opérations jugé souhaitable pour que la composante « aménagement du GPU s'articule de manière efficace avec les autres composantes et respecte à la fois les priorités et la progressivité nécessaire »* mais que cet « *ordonnancement et, le cas échéant, le contenu*

même de la programmation seront ajustés périodiquement afin de tenir compte des réalisations effectives et des contraintes de tous ordres ».

8. Sur un plan opérationnel, à la suite de la création de la ZAC Centre-Ville par délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 1996 et de la délibération, à même date, du Conseil Municipal décidant de confier l'aménagement de la ZAC CENTRE-VILLE à l'AFTRP, il a été conclu une « *convention d'aménagement sur une emprise couvrant une surface de 70 ha pour un programme de 320.000 m² de SHON* » en date du 4 mai 1998.

Cette convention précise en préambule :

« La ZAC CENTRE-VILLE sera réalisée dans les conditions fixées par les documents suivants, complémentaires et indissociables :

- *La convention de portage foncier Etat/AFTRP du 28 septembre 1994 ;*
- *Le dossier de réalisation dont le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) et le Programme des Équipements Publics (PEP) ont été approuvés par le Conseil Municipal, le 16 décembre 1997 ;*
- *Le protocole État/commune du 3 novembre 1994 et son avenant du 16 décembre 1997 ;*
- *La convention État/AFTRP du 11 avril 1995 et son avenant du 18 février 1998 ;*
- *La présente convention d'aménagement entre la commune et l'AFTRP ».*

L'AFTRP s'y « engageait à mettre en œuvre les moyens nécessaires à la réalisation de cette ZAC jusqu'à son terme (...) ».

9. En date du 18 septembre 2002, il a été conclu un avenant n° 1 entre la commune de GRIGNY et l'AFTRP ayant pour objet d'actualiser les modalités de réalisation de la ZAC CENTRE, de compléter les conditions de maîtrise foncière et de déterminer le contenu de la deuxième tranche.

10. En date du 28 mars 2008, a été conclu entre la commune de GRIGNY et l'AFTRP un avenant n° 2 « *relatif à la troisième tranche de la ZAC* » avec pour objet une actualisation du programme de construction pour une SHON globale d'environ 275.000 m² (82.988 m² de SHON de logements, 45.895 m² de SHON de commerces, 146.180 m² de SHON d'activités bureaux et services), l'affectation du résultat éventuel de l'opération et la rémunération du recours à la trésorerie propre de l'AFTRP.

11. En date du 3 mai 2013, a été conclu entre la commune de GRIGNY et l'AFTRP un avenant n°3 prorogeant de 3 ans la concession d'aménagement afin de permettre la poursuite de l'opération dans le respect des objectifs urbains et de mixité urbaine, sociale et fonctionnelle qui l'ont fondée, tout en préservant l'économie du bilan de l'opération.

Cet avenant a été motivé par le fait :

- en premier lieu, qu'initialement conclue pour quinze ans, et venant donc à échéance le 5 mai 2013, la convention d'aménagement s'inscrit de manière indissociable dans le cadre de la mise en œuvre du protocole d'accord entre l'État et la Ville dans une perspective d'adaptabilité dans le temps, en fonction notamment de l'évolution de la conjoncture générale,
- en deuxième lieu, que les projets de transport que sont le Tzen4 et le projet de Tram-Train Massy Evry (TTME) étaient ainsi identifiés dans l'avenant n°2 comme des leviers structurant et

dynamisant du futur cœur de ville. L'opération d'aménagement s'est vue impactée par des retards de plus cinq ans qu'ont connus ces deux projets pilotés par le STIF,

- en troisième lieu, qu'à l'instar de l'ensemble des opérations d'aménagement développées notamment en région ILE DE FRANCE, la cession des charges foncières du cœur de ville a également été retardée par les effets attachés à la crise financière et immobilière de 2008 qui ont retardé le processus d'aménagement,

12. Par décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015 entré en vigueur le 6 août 2015, l'AFTRP est devenue GRAND PARIS AMENAGEMENT.

13. La concession d'aménagement de la ZAC Centre-Ville initialement conclue le 04 mai 1998 a ensuite fait l'objet d'une **prolongation unilatérale** de 6 mois en date du **03 mai 2016**.

Cette prorogation avait pour but d'achever les travaux engagés par l'Aménageur qui n'ont pas pu être achevés dans le délai de la convention et ce, afin de permettre l'aboutissement des promesses de vente conclues par Grand Paris Aménagement avec I3F, CLARM et INTERMEZZO dont les délais de réalisation étaient postérieurs au 04 mai 2016.

14. Les impératifs d'intérêt général ayant justifié la prorogation unilatérale de six mois du 3 mai 2016 ont connu une nouvelle manifestation par la conclusion le **24 juin 2016** d'un Contrat d'Intérêt National (CIN) entre l'Etat et les collectivités territoriales du secteur « *Portes Sud* », dont Grigny fait partie.

Le CIN répond à une préoccupation soulevée le 15 octobre 2015 lors du troisième comité interministériel sur le Grand Paris.

Le CIN identifie la mise en œuvre de l'opération « *Cœur de Ville-République* », composante essentielle de la ZAC, comme une opération prioritaire consistant en la création d'un ensemble immobilier mixte à usage de commerces, de loisirs et de logements.

Il préfigure le développement d'une Opération d'Intérêt National (OIN) qui intégrera dans son périmètre celui de la ZAC CENTRE VILLE.

En outre, il induit des adaptations en matière de stratégie urbaine et une nouvelle validation des priorités opérationnelles à court et moyen terme en lien avec la mise en place des dispositifs de l'Etat, à savoir notamment le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ainsi que la création sur le périmètre de la copropriété GRIGNY 2 située à proximité d'une ORCOD-OIN.

14bis. En date du 8 septembre 2016, a été cosigné entre L'Etat, la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud et l'Etat, la « Feuille de route partagée pour le développement de Grigny » afin qu'elle soit annexée au dit Contrat d'Intérêt National.

Cette feuille de route dispose que la première action de l'axe 1 des priorités opérationnelles de son volet urbain est la réalisation du projet dit du « Cœur de Ville – République » au sein de la Z.A.C du Centre-Ville.

15. Par décret en date du 2 novembre 2016, l'Etat a inscrit l'opération d'aménagement de Grigny/Viry dans la liste des opérations d'intérêt national (OIN). Cette décision, publiée au Journal officiel du 4

novembre 2016, s'inscrit dans le projet du Grand Paris dont l'une des dimensions est de favoriser un aménagement et un développement urbains porteurs d'égalité des territoires et d'amélioration des conditions de vie des habitants.

La ZAC Centre-ville s'inscrit ainsi dans le périmètre de l'OIN qui comprend par ailleurs le quartier de la Grande Borne, la RD 445, et la ZAC des Radars.

16. C'est dans ce contexte qu'a été conclu, le 2 novembre 2016 un avenant n°4 à la convention d'aménagement de la ZAC Centre-ville entre la commune de Grigny et Grand Paris Aménagement prorogeant de 4 ans la durée de celle-ci, jusqu'au 2 novembre 2020, afin de :

- mettre en œuvre la partie du programme de la ZAC Centre-Ville constituée par l'opération du « Cœur de Ville-République »
- d'actualiser le programme de la ZAC Centre-ville dans un souci d'équilibre social du quartier et d'équilibre financier de l'opération.

En outre, cet avenant prévoit que soit mené un travail étroit d'étude des conditions de poursuite de l'opération, en considération de l'ensemble des dispositifs mobilisables dans le cadre du contrat d'intérêt national. Selon les options validées par l'ensemble des parties, il pourra alors être envisagé un avenant de sortie permettant de poursuivre l'opération dans un cadre juridique nouveau validé entre les parties.

17. En application de cet avenant, le 7 décembre 2016, la commune de Grigny et Grand Paris Aménagement signaient avec plusieurs opérateurs immobiliers le protocole de développement du projet Cœur de Ville – République, initiant la mise en œuvre de ce dernier.

Dans ce cadre, a été engagée une démarche de co-conception permettant de valider le projet et d'aboutir à la définition des conditions de la cession des terrains et au dépôt des demandes d'autorisations de permis de construire dans le respect des orientations générales d'aménagement urbain définies dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Grigny (91350) et dans la ZAC Centre-ville.

A ce jour, la réalisation du projet Cœur de Ville – République est concrètement amorcée : 4 permis de construire ont été délivrés, et plusieurs chantiers d'aménagement des espaces publics et de construction des programmes bâtis sont en cours.

18. En date du 3 novembre 2020, les Parties ont conclu un avenant n°5 ayant pour objet de :

- permettre la poursuite de la réalisation de la ZAC Centre-Ville, en particulier le développement dit « Cœur de Ville – République » et donc de proroger la durée de la concession jusqu' à la date de suppression de la ZAC et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2024 ;
- préciser le rôle de chacune des Parties dans la perspective de la suppression de ladite ZAC. Il avait en effet été envisagé de supprimer la ZAC sous réserve de la prise d'initiative par Grand Paris Aménagement d'une nouvelle ZAC du Centre-Ville

19. Il apparaît, toutefois, à ce jour :

- en premier lieu, que le projet « Cœur de Ville – République » doit se poursuivre. Il reste, en effet, la construction des lots D5A, D5B, D7, H1, H2, 7B, 6, C3, C4, M2F, DAM 1, E et J ainsi que l'aménagement de la deuxième tranche des espaces publics du Cœur de Ville-République. Les Parties conviennent dès lors de proroger la durée de validité de la concession d'aménagement ;
- en deuxième lieu, que la création d'une nouvelle ZAC du Centre-Ville n'est plus envisagée, de sorte que les Parties conviennent de supprimer l'article 19 de la concession d'aménagement inséré par l'avenant n° 5 daté du 3 novembre 2020.

Il est par ailleurs apparu nécessaire de réaliser un pôle éducatif, lequel répond pour partie aux besoins des usagers et habitants de la ZAC. Les Parties ont dès lors convenu d'une extension du périmètre de la concession d'aménagement afin de confier les travaux d'aménagement rendus nécessaires par la réalisation du Pole éducatif. Ces aménagements n'étant toutefois pas prévus à la date de la conclusion de la concession, Grand Paris Aménagement ne pourra en aucun cas être appelé à son financement.

20. C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées pour conclure le présent avenant.

CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet :

- de prolonger la durée de la convention d'aménagement afin de :
- permettre la poursuite de la réalisation de la ZAC Centre-ville, en particulier la finalisation du projet dit « Cœur de Ville - République » ;
- d'étendre l'objet de la concession d'aménagement, à la réalisation des travaux d'aménagement rendus nécessaires par la construction du nouveau pôle éducatif de la ville de Grigny financé dans le cadre du NPNRU de Grigny 2 et situé pour partie sur le périmètre de la ZAC du centre-ville.

Les modifications apportées par le présent avenant concernant ainsi :

- L'article 7 intitulé « *Durée de la concession* » ;
- L'article 19 intitulé « *Suppression de la ZAC* » inséré par l'avenant n°5 daté du 3 novembre 2020 ;
- L'article 2 de l'avenant n°4 daté du 2 novembre 2016 modifié par l'avenant n°5 daté du 3 novembre 2016 ; lesquelles constitueront désormais l'article 2bis de la concession d'aménagement.

Le présent avenant vise également à insérer deux nouvelles annexes :

Une annexe n°5 intitulée « *Périmètre de la concession d'aménagement* » ;

Une annexe n°6 intitulée « *Travaux d'aménagement du secteur Corbeil Sablons* »

ARTICLE 2. MODIFICATION APPORTEE A L'ARTICLE 17 DE LA CONVENTION D'AMENAGEMENT CONCLUE LE 4 MAI 1998 MODIFIE PAR AVENANT N°1, N°2, N°3, N°4 ET N°5 RESPECTIVEMENT DATES DES 18 SEPTEMBRE 2002, 28 MARS 2008, 3 MAI 2013, 2 NOVEMBRE 2016 ET DU 3 NOVEMBRE 2020

L'article 17 « *Durée de validité* » de la convention d'aménagement datée du 4 mai 1998, modifiée par les avenants n° 1, 2, 3, 4 et 5 respectivement datés des 18 septembre 2002, 28 mars 2008, 3 mai 2013, 2 novembre 2016 et 3 novembre 2020 est modifié.

Il convient désormais de lire :

La présente convention arrivera à son terme à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté préfectoral de suppression de la ZAC et au plus tard le 31 décembre 2030.

ARTICLE 3. MODIFICATION APPORTEE A L'ARTICLE 2 DE L'AVENANT N°5 DATE DU 3 NOVEMBRE 2020 CONSTITUANT LE NOUVEL ARTICLE 2BIS

L'article 2 de l'avenant n°5 en date du 3 novembre 2020 est modifié ; lesquelles constituent désormais l'article 2bis de la concession d'aménagement.

Il convient désormais de lire :

ARTICLE 2BIS- POURSUITE DE LA REALISATION DE LA ZAC

2.1.bis Le projet Cœur de Ville-République

Le projet du « Cœur de Ville-République », situé dans le périmètre de la ZAC Centre-Ville, consiste en la conception et en la réalisation d'un ensemble immobilier mixte à usage de logements, de commerces, et de loisirs.

C'est un projet global ambitieux permettant de produire un quartier de ville à vocation multifonctionnelle s'inscrivant dans la politique d'excellence environnementale portée par les Parties. Le projet s'étend sur environ 5 hectares.

Le programme :

Le programme prévisionnel du projet comprend :

- 400 logements environ (27 583 m² SPC) ;
- 1 grande surface alimentaire (12 373 m² SPC) ;
- 4 000 m² de commerces et services à rez-de-chaussée ;
- 1 équipement culturel multifonctionnel
- Un parc urbain « Les Jardins de la Ferme » d'environ 5.000 m²
- Des voiries et espaces publics (cf. plan d'aménagement en annexe 1)

Etat d'avancement :

A ce jour, au sein du « Cœur de Ville République », ont été cédés les lots D1, D2, D3/D4 et D6 auxquels sont associés les droits à construire suivants :

	Logements	Commerces et Services
D1	5 341 m ² SPC	978 m ² SPC
D2 (livré)	3 860 m ² SPC	235 m ² SPC
D3/D4 (livré)	7 171 m ² SPC	1 146 m ² SPC
D6 (livré)	6 795 m ² SPC	1 281 m ² SPC
Total	23 167 m ² SPC	3 640 m ² SPC

Les lots D7 et D5B sont sous promesses de vente. Y sont associés les droits à construire suivants :

	Logements	Commerces et Services
D5B (4 858 m ² SPC au CCCT)	4 416 m ² SPC (source PCM)	381 m ² SPC (source PCM)
D7		12 373 m ² SPC (source PCM)
Total	4 416 m² SPC	12 754 m² SPC

Le lot D5A doit accueillir un équipement culturel multifonctionnel, sous maîtrise d'ouvrage conjointe de Grand Paris Sud et de la Ville de Grigny, pour 6 000 m² de surface de plancher autorisée.

La première tranche des travaux d'aménagement a été réceptionnée et remise en gestion.

Elle comprend :

- Les réseaux d'assainissement EU-EP ;
- Le réseau d'adduction d'eau potable ;
- La voirie provisoire
- Les voiries définitives aux abords des lots livrés.

(Cf. plan d'aménagement actualisé du Cœur de Ville-République en annexe 1).

À la date de signature des présentes, les travaux de construction du programme immobilier du lot D1 sont en cours.

2.2. BIS Le secteur « Cœur de Ville élargi »

Ce secteur Cœur de Ville élargi comprend les lots C3, C4, 6, 7B, 9B, H1, H2, E, I, J et M2F.

Au-delà du projet du « Cœur de Ville-République » dont le développement est prioritaire conformément à la feuille de route Grigny 2030, les lots situés à proximité font l'objet de développements diversifiés pour accompagner la construction du Cœur de Ville-République. Il s'agit à la fois de créer des lots accueillant des activités, des logements et des commerces.

En synthèse, ces lots accueillent la programmation suivante :

- Activité économique pour 10 266 m² SPC
- Logements pour 16 561 m² SPC
- Commerces et services pour 1 110 m² SPC

Au jour de la signature du présent avenant,

- o est cédé :

	Logements	Commerces et Services
9B	4 000 m ² SPC	

- o sont sous promesse de vente :

	Logements	Commerces et Services

7B	1 931 m ² SPC	642 m ² SPC
H2	3 973 m ² SPC	468 m ² SPC
TOTAL	5 904 m ² SPC	1 110 m ² SPC

o Enfin, sont programmés :

	Logements	Activités, commerces et services
C3	229 m ² SPC	
C4	424 m ² SPC	
6	2 004 m ² SPC	
H1	4 000 m ² SPC	
E		2 000 m ² SPC
I		3 673 m ² SPC
J		2 270 m ² SPC
M2F		2 323 m ² SPC
TOTAL	6 657 m ² SPC	10 266 m ² SPC

Un plan et un tableau des lots restant à développer sont repris en annexes 2 et 3. Ces documents peuvent être amenés à évoluer.

2.3. Bis Damier

Sur le secteur Damier, le lot DAM3 accueille un programme d'activité livré en 2023 pour 1 950 m² de surface de plancher autorisée.

Il reste à construire, à la date du présent avenant :

	Logements	Activités, commerces et Services
DAM1	4 320 m ² SPC	176 m ² SPC

2.4. Bis Autres fonciers dans la ZAC

Lot K : Ce lot sera préservé en îlot de biodiversité, son emprise foncière ne permettant pas l'inscription de programme de construction. Grand Paris Aménagement a réalisé des travaux de sécurisation de ce site validés par la Ville. Il sera cédé à la collectivité à l'euro symbolique.

Maison Piketty : cession de la Maison Piketty à l'issue du processus de révision ou de modification du PLU

2.5. Conditions financières de réalisation

2.5.1 bis Les parties conviennent que l'Aménageur assurera un suivi régulier de l'évolution du bilan prévisionnel de la ZAC jusqu'à la date d'échéance de la convention d'aménagement. L'Aménageur établira des comptes-rendus opérationnels et financiers, conformément à l'article 2.4.3 ci-après. A l'appui de ces documents, les Parties veilleront à ce que la situation financière de l'opération ne se dégrade pas.

Pour se faire, les Parties décident de mettre en place un indicateur de suivi pour contrôler l'évolution du bilan d'aménagement : le **solde opérationnel direct**.

Le solde opérationnel direct correspond à la différence entre :

- les recettes issues des cessions de droits à construire et des subventions ;
- et les dépenses d'aménagement : acquisitions foncières, études, travaux et honoraires techniques, communication, frais de gestion foncière* (sécurisation, entretien, nettoyage, impôts, ...), assurances, annonces réglementaires, assistance juridique, frais bancaires et frais financiers externes, et toutes autres dépenses directement liées à la réalisation de l'Opération.

** des terrains dont l'Aménageur s'est rendu propriétaire dans le cadre des missions prévues dans la convention d'aménagement et ses avenants successifs. Ne sont pas compris les frais de gestion foncière des terrains Etat dont Grand Paris Aménagement est gestionnaire au titre de la convention avec l'Etat en date du 28 septembre 1994.*

Le solde opérationnel direct ne comprend pas :

- la rémunération des fonds propres de Grand Paris Aménagement ;
- la rémunération de Grand Paris Aménagement, et les frais financiers internes calculés par Grand Paris Aménagement, dont il est rappelé ici qu'ils font l'objet d'un traitement spécifique dans le cadre de la convention entre l'Etat et Grand Paris Aménagement en date du 11 avril 1995, et ses avenants successifs.

A la date de signature des présentes, le solde opérationnel direct prévisionnel s'établit à – 3 855 k€ HT. (cf. annexe 4). Il repose sur un montant dépenses prévisionnelles totales de 45 174 k€ HT, et sur un montant de recettes prévisionnelles totales de 41 319 k€ HT.

Les Parties conviennent de ne pas prendre de décision unilatérale dégradant le solde opérationnel direct dont la valeur plancher est fixée à -3 855 k€ HT.

De surcroît, les Parties se fixent pour objectif que la recherche de l'amélioration du solde opérationnel direct soit poursuivie dans le respect des orientations sociales, environnementales et économiques de l'Opération, sans contribution de la Commune, auprès de laquelle, notamment, aucune participation d'équilibre n'est appelée.

En regard, aucune décision portant atteinte au solde opérationnel direct ne pourra être prise sans qu'un accord préalable écrit ne soit trouvé entre l'Aménageur et la ville de Grigny sur les modalités compensatrices de maintien du solde opérationnel direct. Pour se faire, l'Aménageur et la Ville se réuniront autant que de besoin.

2.5.2.bis A la date arrêtée du 30 juin 2024, les taux de réalisation des dépenses et des recettes prises en compte dans le calcul du solde opérationnel défini ci-avant, s'élèvent respectivement à 81 % et 68 %.

Cet écart est propre à toute opération d'aménagement, en particulier pour la ZAC Centre-ville qui exigeait en son temps un fort niveau d'investissement préalable à la perception des produits. Les Parties veilleront à ce que cet écart soit maintenu à un niveau acceptable au regard de l'avancement de l'Opération. Il sera contrôlé biannuellement sur la base des dépenses et des recettes arrêtées au 30 juin et au 31 décembre. En tout état de cause, les Parties s'entendent pour que cet écart ne soit pas supérieur à 13 %

2.5.3.bis Aussi et pour assurer le suivi régulier de l'évolution du bilan prévisionnel de la ZAC, du solde opérationnel direct, et du rythme d'avancement des dépenses et des recettes, les Parties conviennent de procéder à l'examen des conditions financières de l'Opération chaque année.

A cette fin, et conformément à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme en vigueur à la date de signature des présentes, l'Aménageur adressera à la commune de Grigny pour examen et approbation avant le 31 décembre de chaque année un compte-rendu financier annuel composé a minima des documents suivants :

- Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, 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 ;
- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice ;
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de l'opération en cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, cette note étant également produite le 30 juin de chaque année ;
- L'état d'avancement des travaux d'aménagement et d'équipement ;

- L'état de l'attribution et de l'encaissement effectif de toute subvention versée par une personne publique tierce se rattachant ou ayant un impact sur la conduite de l'opération d'aménagement.

ARTICLE 4. SUPPRESSION DE L'ARTICLE 19 « SUPPRESSION DE LA ZAC » DE LA CONVENTION D'AMENAGEMENT CONCLUE LE 4 MAI 1998, INSERE PAR AVENANT N°5 DATE DU 3 NOVEMBRE 2020

Les parties conviennent de supprimer l'article 19 intitulé « *SUPPRESSION DE LA ZAC* » inséré, à la convention d'aménagement conclue le 4 mai 1998 par avenant n°5 daté du 3 novembre 2020.

En effet, l'opportunité de créer une nouvelle ZAC en lieu et place de la ZAC du Centre-ville en cours n'est pas avérée.

ARTICLE 5. AJOUT D'UN NOUVEL ARTICLE 19 INTITULE « AUTORISATION D'INTERVENTION HORS PERIMETRE DE LA ZAC » A LA CONVENTION D'AMENAGEMENT CONCLUE LE 4 MAI 1998 MODIFIEE PAR AVENANT N°1, N°2, N°3, N°4 ET N°5 RESPECTIVEMENT DATES DES 18 SEPTEMBRE 2002, 28 MARS 2008, 3 MAI 2013, 2 NOVEMBRE 2016, 3 NOVEMBRE 2020

Les Parties conviennent d'ajouter un nouvel article 19 intitulé « *AUTORISATION D'INTERVENTION HORS PERIMETRE DE LA ZAC* » à la convention d'aménagement conclue le 4 mai 1998 modifiée par avenant n°1, n°2, n°3, n°4 et 5 respectivement datés des 18 septembre 2002, 28 mars 2008, 3 mai 2013, 2 novembre 2016, et 3 novembre 2020.

Ce nouvel article 19 sera rédigé comme suit :

La ville de Grigny autorise Grand Paris Aménagement à réaliser, dans le périmètre de la présente concession figurant à l'annexe n°5, les travaux d'aménagement des espaces publics décrits à l'annexe n°6 pour accompagner la construction de son nouveau pôle éducatif dans le secteur dit « Corbeil Sablons » situé en partie hors périmètre de la ZAC centre-ville.

Cette opération, par ailleurs inscrite partiellement dans le périmètre du NPNRU Grigny2 est financée, en partie par la convention ANRU signée par les parties prenantes le 21 avril 2022, et par la communauté d'agglomération Grand Paris Sud.

Son financement fera l'objet d'un bilan distinct de celui des autres opérations de la ZAC, et d'une convention financière ad hoc conclue avec la communauté d'agglomération Grand Paris Sud.

La ville ne sera pas appelée pour contribuer au financement.

ARTICLE 6 – AJOUT DE DEUX NOUVELLES ANNEXES A LA CONVENTION D'AMENAGEMENT CONCLUE LE 4 MAI 1998 MODIFIEE PAR AVENANT N°1, N°2, N°3, N°4 ET N°5 RESPECTIVEMENT DATES DES 18 SEPTEMBRE 2022, 28 MARS 2008, 3 MAI 2013, 2 NOVEMBRE 2016, 3 NOVEMBRE 2020

Les Parties conviennent d'ajouter deux nouvelles annexes à la convention d'aménagement conclue le 8 mai 1998 :

- L'annexe n°5 intitulée « Périmètre de la concession d'aménagement »
- L'annexe n°6 intitulée « Travaux d'aménagement du secteur Corbeil Sablons »

ARTICLE 7- REITERATION

A l'exception des dispositions contractuelles objet des modifications prévues par le présent avenant, les clauses de la convention d'aménagement en date du 4 mai 1998 et de ses avenants n° 1, 2, 3, 4 et 5 respectivement datés des 18 septembre 2002, 28 mars 2008, 3 mai 2013, 2 novembre 2016 et 3 novembre 2020 non expressément visées aux articles ci-dessus continuent à s'appliquer.

ARTICLE 8- ENTREE EN VIGUEUR DU PRESENT AVENANT

Le présent avenant est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La commune de GRIGNY notifiera à l'Aménageur le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat.

Le présent avenant prendra effet à compter de sa date de notification à l'Aménageur.

ARTICLE 9- INCORPORATION DE L'AVENANT

Le présent avenant sera annexé à la convention d'aménagement conclue le 4 mai 1998 modifiée par avenant n°1, n°2, n°3, n°4 et n°5 respectivement datés des 18 septembre 2002, 28 mars 2008, 3 mai 2013, 2 novembre 2016 et le 3 novembre 2020.

Fait à

Le

En deux exemplaires originaux

Pour Grand Paris Aménagement,

Pour la commune de GRIGNY

Stephan DE FAY
Directeur Général



Philippe RIO
Maire



Liste des annexes :

- Annexe 1- Plan d'aménagement actualisé du Cœur de Ville-République
- Annexe 2- Plan des lots restant à développer
- Annexe 3- Tableau des lots restant à développer
- Annexe 4- Bilan prévisionnel d'aménagement arrêté au 30 juin 2024
- Annexe 5 – Périmètre de la concession d'aménagement
- Annexe 6 – Plan d'aménagement du secteur Corbeil Sablons

Envoyé en préfecture le 02/12/2024

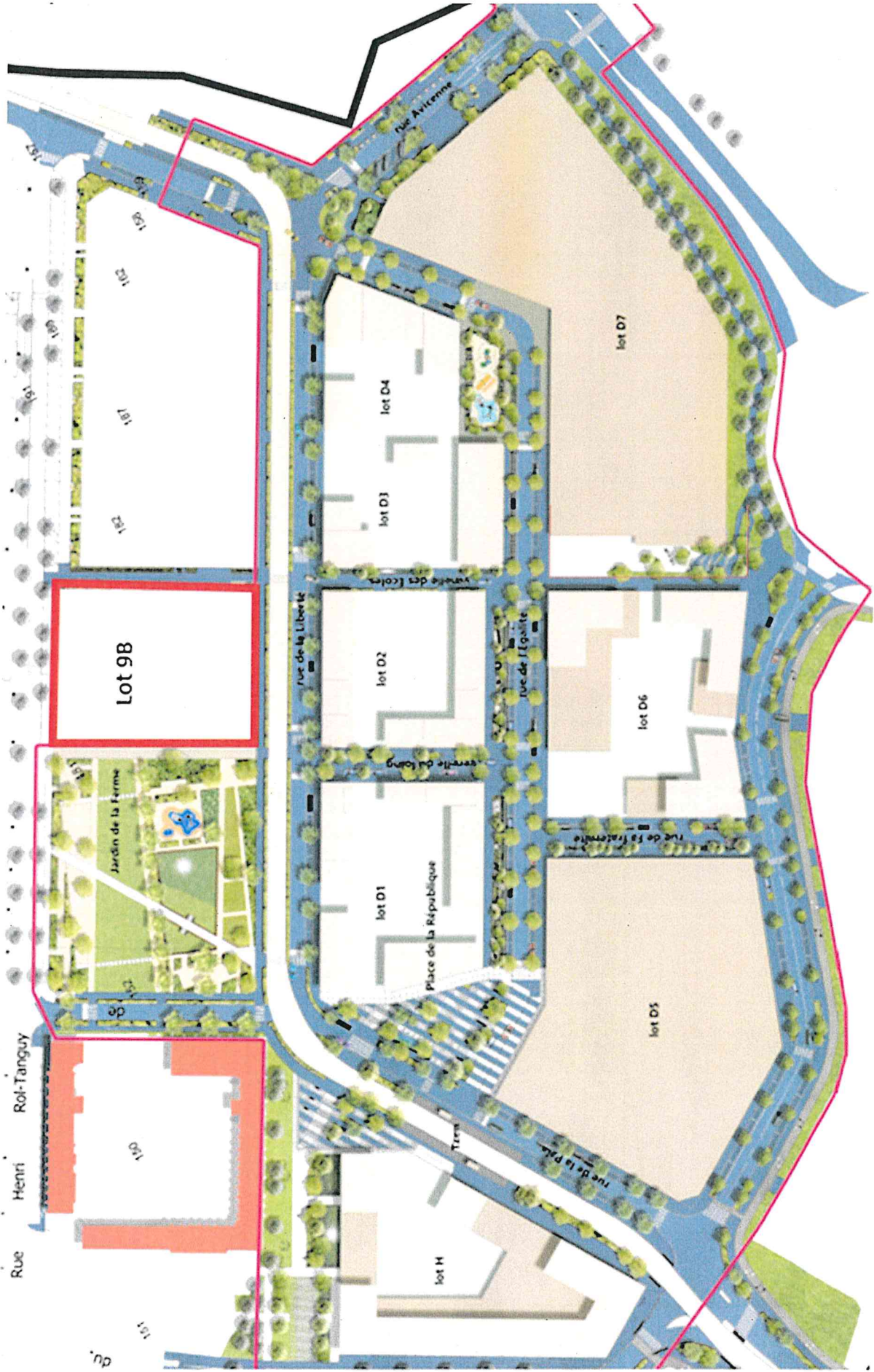
Reçu en préfecture le 02/12/2024

Publié le



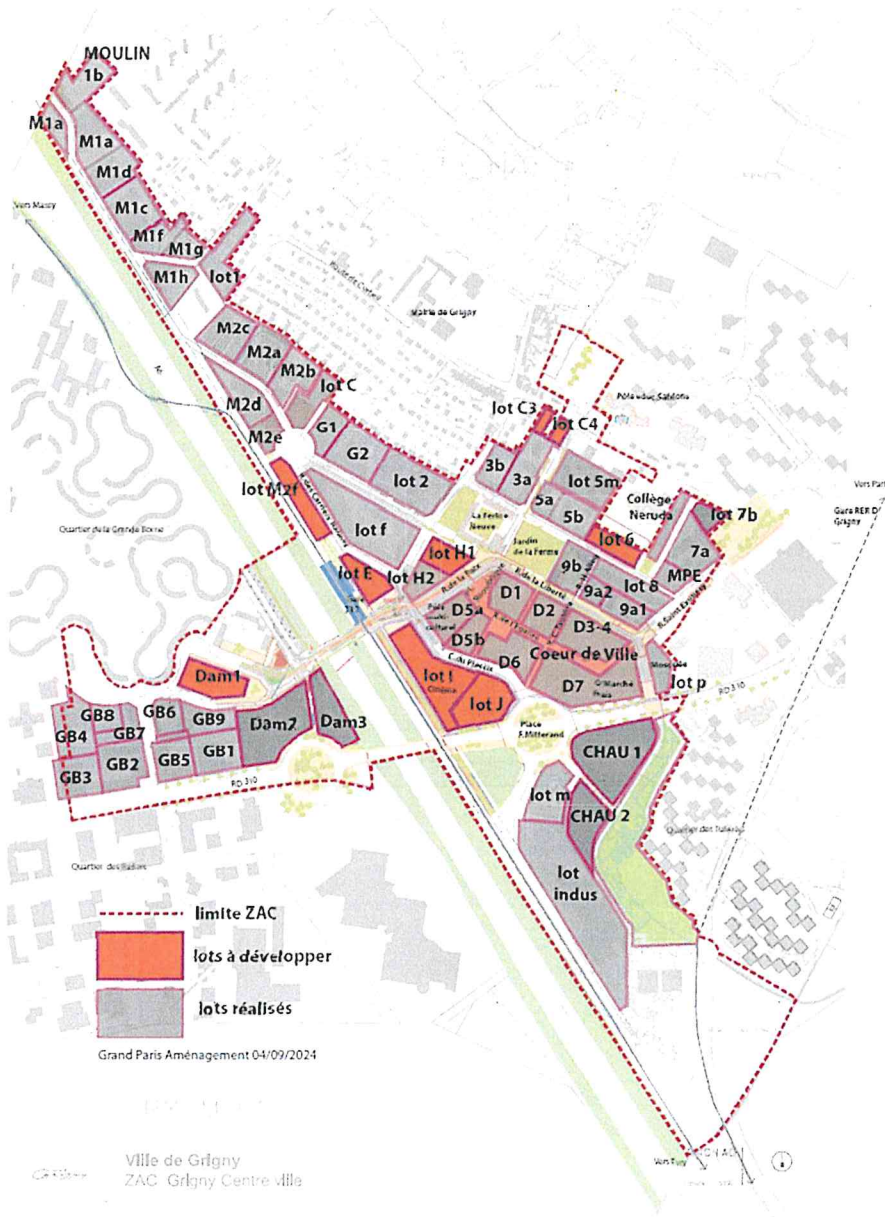
ID : 091-219102860-20241125-DEL_2024_123-DE

Annexe 1- Plan d'aménagement du Cœur de Ville-République





Annexe 2- Plan des lots restant à développer



Annexe 3- Tableau des lots restant à développer

Lot	Destination principale	Surface	Constructibilité (SPC)			
			logement	commerces	activité éco	équipement
D5A	Equipement public	4 459 m ²				6 000 m ²
D5B	Logement	3 681 m ²	4 434 m ²	423 m ²		
D7	Commerce	10 922 m ²		12 373 m ²		
H1	Logement	2 685 m ²	4 000 m ²			
H2	Logement	2 690 m ²	3 973 m ²	468 m ²		
6	Logement	2 323 m ²	2 004 m ²			
I	Activité/Commerce	13 700 m ²			3 673 m ²	
J	Activité	5 650 m ²			2 271 m ²	
E	Activité	4 025 m ²			2 000 m ²	
M2F	Activité	3 302 m ²			2 323 m ²	
7B	Logement	1 310 m ²	1 931 m ²	643 m ²		
C3	Logement	656 m ²	229 m ²			
C4	Logement	630 m ²	424 m ²			
DAM 1	Logement	5 268 m ²	4 320 m ²	176 m ²		
Total		61 301 m ²	21 315 m ²	14 083 m ²	10 267 m ²	6 000 m ²