

**Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise**  
**ZAC LES CETTONS 2 à Chanteloup-les-Vignes**

**Avenant n°4**

Au Traité de Concession d'Aménagement  
En date du 18 décembre 2007

**ENTRE :**

**La Communauté urbaine GRAND PARIS SEINE & OISE**, sise rue des Chevries, 78410 Aubergenville, représentée par sa présidente Madame Cécile ZAMMIT-POPESCU, dûment habilitée par délibération du Conseil communautaire du 10 décembre 2020,

Ci-après dénommée « GPS&O »,

d'une part,

**ET :**

**GRAND PARIS AMENAGEMENT**, Etablissement public à caractère industriel et commercial régi par le décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015, dont le siège est à Paris (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 Stéphane de FAÏ, en sa qualité de directeur général, nommé à cette fonction par arrêté de la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, en date du 25 novembre 2020, agissant en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 9 dudit décret du 31 juillet 2015, domicilié en cette qualité au dit siège.

Ci-après dénommé « GPA » ou « l'aménageur »,

d'autre part,

Ensemble, désignés « les parties »

## Préambule

(i) Dans le cadre de sa compétence « développement économique », la Communauté de Communes des Deux Rives de la Seine (CC2RS), devenue GPS&O, a pris l'initiative de la réalisation du parc d'activités des Cettons 2 et a décidé d'en confier la réalisation à l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), devenue GPA, par la signature d'une concession d'aménagement le 18 décembre 2007.

Le programme du parc d'activités des Cettons 2, qui s'étend sur 25 ha, se compose de 14 lots avec des surfaces diversifiées (2500 m<sup>2</sup> à 9 ha) ; permettant d'accueillir tant des projets de logistique que des entreprises artisanales et industrielles.

Le traité de concession d'aménagement, signé le 18 décembre 2007, a été conclu pour une durée de dix ans, prorogeable par avenant.

En raison des difficultés de commercialisation de la zone, la durée du traité de concession a été prorogée, à trois reprises pour une durée totale de huit ans, par avenants respectivement datés des 15 décembre 2017, 16 décembre 2020 et 18 décembre 2023 ; portant ainsi la date à expiration du TCA au 18 décembre 2025.

(ii) A ce jour, les parties constatent qu'à la date d'établissement des présentes, les missions suivantes, prévues par le traité de concession d'aménagement en son article 7, sont achevées :

- Elaboration du dossier de réalisation (article 7.1 du TCA) : il a été approuvé par délibération du Conseil communautaire Deux rives de la Seine du 27 octobre 2008 ;
- Opérations foncières : tous les terrains ont été acquis et redivisés en cohérence avec le projet de ZAC ;
- Programme des équipements publics (PEP) de la ZAC :

<b>Programme des équipements publics</b>					
<b>ZAC des Cettons II</b>					
<b>A - TRAVAUX D'AMENAGEMENT</b>					
DESIGNATION	Coût prévisionnel HT.	Maîtrise d'ouvrage	Financement des travaux	Echéancier prévisionnel	Remise en gestion
1 - VOIRIE - Chaussée et trottoirs	1 100 000,00 €	AFTRP	AFTRP	2009-2012	CC2RS
2 - ESPACES VERTS	300 000,00	AFTRP	AFTRP	2009-2012	CC2RS
3 - ECLAIRAGE	200 000,00	AFTRP	AFTRP	2009-2012	CC2RS
<b>TOTAL A H.T.</b>					<b>1 600 000,00 €</b>
<b>B - RESEAUX</b>					
DESIGNATION	Coût prévisionnel HT (en €)	Maîtrise d'ouvrage	Financement des travaux	Echéancier prévisionnel	Remise en gestion
4 - ASSAINISSEMENT	250 000,00	AFTRP	AFTRP	2009-2012	Chanteloup-les-Vignes
5 - EAU	460 000,00	AFTRP	AFTRP	2009-2012	CC2RS
6 - GAZ	100 000	AFTRP	AFTRP	2009-2012	CC2RS
7 - ELECTRICITE	450 000,00	AFTRP	AFTRP	2009-2012	CC2RS
8 - TELEPHONE	70 000,00	AFTRP	AFTRP	2009-2012	CC2RS
9 - HAUT DEBIT	130 000,00	AFTRP	AFTRP	2009-2012	CC2RS
<b>TOTAL B H.T.</b>					<b>1 460 000,00 €</b>
<b>C - PROVISION POUR PHASAGE</b>					
DESIGNATION	Coût prévisionnel HT (en €)	Maîtrise d'ouvrage	Financement des travaux	Echéancier prévisionnel	Remise en gestion
Reprise de voirie, travaux de raccordement entre phases	10 000,00 €	AFTRP	AFTRP	2009-2012	CC2RS
Travaux de raccordement avec les Cettons I et le giratoire de la RD 22	30 000,00 €	AFTRP	AFTRP	2009-2012	CC2RS
<b>TOTAL C H.T.</b>					<b>40 000,00 €</b>

Les travaux d'aménagement du PEP à la charge du concessionnaire ont été réalisés en totalité (voiries, réseaux, aménagements paysagers...); il est donc convenu que GPA n'a plus aucuns travaux à mener sur la ZAC ;

- Remises en gestion : l'éclairage public et les espaces publics (rues Henri Becquerel et Henri Navier et bassin de rétention, y compris VRD, mobilier, espaces engazonnés et noues) ont été remis en gestion à GPS&O respectivement en janvier 2013 et juin 2014, à l'exception de l'éolienne, de la liaison piétonne entre la ZAC des Cettons 1 et la ZAC des Cettons 2 et des arbres et arbustes ;
- Commercialisation des terrains de la ZAC : elle est quasi achevée puisqu'il ne reste qu'à réitérer la promesse de vente du lot 1, ce qui est prévu avant la fin de l'année 2025 ;
- Programme global des constructions : l'ensemble des constructions ont été édifiées et livrées, à l'exception du lot 1.

LOT	ACQUEREUR	OCCUPATION
lot 1 (2/3)	AUTO France PARTS	PSV signée le 28 mars 2025
lot 4	Ex-POSTE	Location à LIDL (lots 13-14)
lot 11	HOMEBOX	Location box de rangement et de stockage
lot 12	ARGAN DGF	Plateforme logistique de distribution alimentaire
lots 13/14	LIDL NATIOCREDBAIL	Entrepôts logistiques et froid –LIDL a renoncé au projet d'extension de ses installations sur le lot 14 : autorisation de dépôt du PCM sur réaménagements intérieurs validée par GPA. Obtention du certificat BREEAM Niveau Very Good au titre des engagements environnementaux du projet du lot 13.
lots 9/10	SPIRIT	<u>Bâtiment A</u> : Alpha Diab (matériel médical pour diabète) <u>Bâtiment B</u> : IMS Médication, les 2 cellules vacantes d'environ 400m <sup>2</sup> ont été vendues à la société No Limit (réparation/ entretien de bus de location) <u>Bâtiment C</u> : Mme Ciocco (matériel pharmaceutique et parfumerie), CSI SIM (Neoflix, stockage câbles, matériel de ventilation) et SCI Ruscito (stockage) <u>Bâtiment D</u> : SCI BEJA (import/export jouets électriques), Stone PGZ (taille de pierre, marbrerie pour bureau d'étude) et Bequia (stockage matériel)
lots 5/6/7	SPIRIT	<u>Bâtiment E</u> : M. Degrenne (distribution alimentaire pour supermarchés) <u>Bâtiment F</u> : M. Bendali
Lot 8	SPIRIT Bâtiment H livré avril 2023 Bâtiment I livré sept 2023	<u>Bâtiment I</u> : les locaux pour le restaurant ont été cédés à M. Bendali en septembre 2023 <u>Bâtiment H</u> : Auto France Parts (commerce et réparation d'automobiles et motocycles)

**(iii)** Les Parties observent, en revanche, à la date de signature du présent avenant, que plusieurs missions prévues par le traité de concession d'aménagement restent à réaliser par l'aménageur.

Elles conviennent que les missions suivantes peuvent être réalisées avant le 31 décembre 2025, date d'expiration du Traité de Concession d'Aménagement prévue à l'avenant n°3 :

- La signature des PV de remise en gestion à GPS&O de la liaison piétonne entre la ZAC des Cettons 1 et la ZAC des Cettons 2 et des arbres et arbustes (cf plan annexe 1) ;
- La signature de l'acte de rétrocession à GPS&O de l'ensemble des voiries et espaces publics, y compris ceux remis en gestion en 2014, restant à ce jour propriétés de GPA (cf plan annexe 2), par acte notarié, pour lequel il a été convenu que les frais seront acquittés par l'acquéreur. Cette rétrocession se fera à l'euro symbolique, mais avec une valeur vénale estimée à 295 000 € selon l'avis de la DNID du 14 novembre 2022. Le projet d'acte de rétrocession a été approuvé par délibération de GPS&O en juin 2023.
- La dépose de l'éolienne, qui présente des fragilités structurelles, une production d'électricité très faible voire inexistante et ne permet pas la revente de l'électricité produite. Par ailleurs,

son maintien impliquerait des coûts importants liés à la maintenance et au remplacement de certaines pièces. Dans ces conditions, le projet ne s'inscrit pas dans une logique de durabilité (beaucoup de consommation de composants dépensés pour peu de production d'énergie renouvelable) ni d'équilibre économique (plus de dépenses que de recettes de production d'électricité). En accord avec GPS&O, il a donc été jugé plus pertinent de procéder à son démantèlement.

Elles s'accordent toutefois sur le fait que les missions suivantes ne pourront pas être réalisées avant le 31 décembre 2025, date d'expiration du TCA prévue à l'avenant n°3 :

- Assurer le suivi de la réalisation des travaux du lot 1 (cf plan annexe 3)
- Contrôler la conformité au permis de construire et à la fiche de lot.

A cet égard, il convient de rappeler :

- D'une part, que deux promesses de vente ont été rendues caduques pour le lot 1 (respectivement conclues avec la SCI Becquerel en 2022, puis Terrasse et Jardin de Paris en 2024) ;
- D'autre part, que les auditions du 3 décembre 2024 de 2 candidats (UMC et AUTO FRANCE PARTS proposés par la Ville dans le but de relancer rapidement la commercialisation), en présence de la Ville et de GPS&O, ont permis de retenir AUTO FRANCE PARTS comme nouveau preneur du lot 1, décision qui a été entérinée par le comité de commercialisation de GPA du 17 décembre 2024. La promesse de vente avec AUTO FRANCE PARTS a été signée le 28 mars 2025 et le permis de construire a été déposé le 7 avril 2025.

A ce jour, le calendrier du lot 1 envisagé est le suivant :

- Délivrance du permis de construire : autour du 07/07/2025
- Signature de l'acte de vente : au plus tard le 31/12/2025
- Démarrage des travaux : dans les 3 mois après la signature de l'AAV
- Durée des travaux : 12 mois maximum
- Achèvement : au plus tard le 31/03/2027

**C'est dans ce contexte, afin de permettre la finalisation de l'opération d'aménagement, que les Parties se sont rapprochées pour conclure le présent avenant ayant pour objet de proroger la durée de la concession d'aménagement de 18 mois supplémentaires, soit jusqu'au 30 juin 2027.**

**EN CONSEQUENCE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**Article 1<sup>er</sup> – Objet**

Le présent avenant a pour objet de modifier la durée du traité de concession d'aménagement conclu le 18 décembre 2007, modifié par trois avenants respectivement datés des 15 décembre 2017, 16 décembre 2020 et 18 décembre 2023.

Les modifications apportées par le présent avenant concernent donc l'article 5 « *Durée de la Concession* » dudit traité.

Ces modifications par les parties en application du présent avenant sont identifiées ci-après en caractère **gras**.

**Article 2 – Modification de l'article 5 « Durée de la Concession »**

**En remplacement du paragraphe 5 ainsi rédigé par l'avenant 3 au traité de concession en date du 18 décembre 2023 :**

*« La présente concession est conclue pour une durée totale de dix-huit (18) ans, à compter de sa notification au concessionnaire.*

*Si à la date normale d'expiration du présent traité, tous les travaux et équipements de l'opération ne sont pas terminés et remis à la collectivité ou à l'EPCI compétent ou bien, si tous les biens immobiliers compris dans le périmètre de l'opération et destinés à recevoir des constructions n'ont pas été vendus, loués ou concédés, les parties conviennent de se rapprocher aux fins de négocier un avenant de prorogation du présent traité.*

*Le présent traité ne peut être ni tacitement renouvelé, ni tacitement prorogé.*

*Trois mois avant la date d'expiration de la convention, la partie la plus diligente doit notifier à l'autre sa demande motivée de prorogation de la concession. Le destinataire doit répondre dans un délai d'un mois. Son silence vaut rejet de la demande de prorogation. »*

**Il convient désormais de lire :**

*« La présente concession est conclue pour une durée totale de **dix-neuf ans et six mois (19,5 ans)**, à compter de sa notification au concessionnaire.*

**Sa date d'expiration est fixée au plus tard le 30 juin 2027.**

*Si à la date normale d'expiration du présent traité, tous les travaux et équipements de l'opération ne sont pas terminés et remis à la collectivité ou à l'EPCI compétent ou bien, si tous les biens immobiliers compris dans le périmètre de l'opération et destinés à recevoir des constructions n'ont pas été vendus, loués ou concédés, les parties conviennent de se rapprocher aux fins de négocier un avenant de prorogation du présent traité.*

*Le présent traité ne peut être ni tacitement renouvelé, ni tacitement prorogé.*

*Trois mois avant la date d'expiration de la convention, la partie la plus diligente doit notifier à l'autre sa demande motivée de prorogation de la concession. Le destinataire doit répondre dans un délai d'un mois. Son silence vaut rejet de la demande de prorogation. »*

### **Article 3 – Réitération**

A l'exception des dispositions contractuelles objet des modifications prévues par l'article 2 du présent avenant, les dispositions du traité de concession d'aménagement du 18 décembre 2007 continuent de recevoir entière application.

### **Article 4 – Entrée en vigueur du présent avenant**

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

Le Concédant notifiera à Grand Paris Aménagement 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 la date de notification.

### **Article 5 – Incorporation de l'avenant**

Le présent avenant sera annexé au traité de concession d'aménagement du 18 décembre 2007.

Fait à

Le

En 4 exemplaires

Pour Grand Paris Seine & Oise	Pour Grand Paris Aménagement
La Présidente	Le Directeur Général

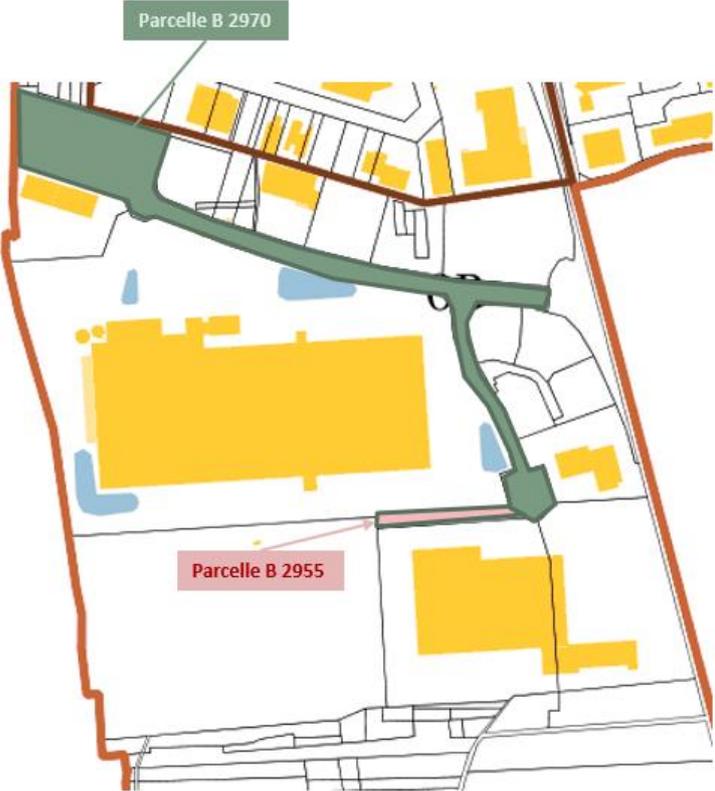
Liste des Annexes :

- Annexe 1 : plan de situation du lot 1 restant à commercialiser
- Annexe 2 : plan de situation des remises en gestion restant à réaliser
- Annexe 3 : plan des parcelles à rétrocéder

Annexe 1 : plan de situation des remises en gestion restant à réaliser (liaison piétonne et arbres)



Annexe 2 : plan des parcelles à rétrocéder



**Annexe 3 : plan de situation du lot 1 restant à commercialiser**

