

COMMUNE DE MONTEREAU-FAULT-YONNE
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DES BORD D'EAU

Avenant n° 2
au Traité de Concession d'Aménagement du 29 avril 2011

ENTRE

D'une part

La commune de MONTEREAU-FAULT-YONNE, représentée par son Maire, Monsieur James Cheron, habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2025 dont ampliation est annexée aux présentes,

Ci-après dénommée « la **Commune** »

ET

D'autre part

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 (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 Stephan De Faÿ, Directeur général**, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'article 9 dudit décret et conformément à l'article R 321-9 du code de l'urbanisme.

et

SEM SUD DEVELOPPEMENT, représentée par son mandataire et liquidateur judiciaire, **Maître Sylvie DUVAL**, Société Civile Professionnelle ANGEL – HAZANE – DUVAL, dont le siège est sis 49/51 avenue du Président Salvador Allende, 77109 MEAUX Cedex

Ci-après conjointement dénommées « le **Concessionnaire** » ou « l'**Aménageur** »

Ci-après dénommées ensemble « les **Parties** ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

1. Le projet des Bords d'Eau porte sur le développement d'un nouveau quartier situé sur le coteau nord de la Seine, en vis-à-vis de la ville basse. Il constitue une des dernières opportunités foncières de développement de l'urbanisation de la ville de Montereau-Fault-Yonne.

2. Par délibération du 28 mars 2007 n° 72/2007 le Conseil municipal de la commune de Montereau-Fault-Yonne a décidé d'étudier l'opportunité de développer un projet d'aménagement sur le secteur des Bords d'Eau.

3. Par arrêté préfectoral n° 119 daté du 23 août 2007, une ZAD a été créée afin de permettre une maîtrise foncière progressive de la zone.

4. Dans le cadre d'une convention de portage signée avec l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP) le 20 juin 2007, prorogée par avenant n° 1 du 30 Juin 2010, le Droit de Préemption Urbain (DPU) a été délégué au titulaire de la convention par Délibération du Conseil Municipal du 17 Décembre 2007

5. Par délibérations du 28 mars 2007 (n° 72/2007) et 9 juillet 2008 (n° 178/2008), le Conseil municipal de la commune de Montereau-Fault-Yonne a approuvé les objectifs de l'opération et les modalités de la concertation préalable à la création d'une ZAC.

6. Par délibération du 14 décembre 2009 n° 251/2009, le Conseil municipal de la commune de Montereau-Fault-Yonne a approuvé le bilan de la concertation et créé la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Bords d'Eau (ci-après dénommée « l'Opération ») qui a pour objet la création d'un écoquartier à vocation principale de logement accompagnée de services, de commerces de proximité et d'équipements publics, sur une emprise d'environ 20 ha située au Nord-Ouest du territoire communal, délimitée :

- Au Nord par un espace naturel non urbanisé,
- Au Sud par la route de la Grande Paroisse (RD 39),
- À l'Ouest par un espace peu urbanisé,
- À l'Est par la Nouvelle Route de Paris (RD 605).

L'objectif de la Commune était de pouvoir réaliser le nouveau quartier en cohérence avec le reste de la commune et d'assurer une préservation partielle des espaces naturels qui composent le paysage urbain.

Le programme global prévisionnel de constructions à édifier dans la zone comporte environ 66.400 m² de surface hors œuvre nette (SDP), est réparti comme suit :

SDP PREVISIONNELLE (dossier de création)	
SDP Logements	62.650 m ²
Commerces/ Services	750 m ²
Equipement public (Groupe scolaire)	3.000 m ²
TOTAL SDP ZAC	66.400 m²

7. Par délibération en date du 14 décembre 2009 (n° 252/2009) le Conseil Municipal de la commune de Montereau-Fault-Yonne a approuvé le lancement de la procédure de consultation préalable en vue de confier, à un concessionnaire, la réalisation de l'opération, conformément aux articles L 300-4 et suivants et R 300-4 à R 300-11 du Code de l'Urbanisme.

8. Par Délibération en date du 03 Mars 2011 (n° 47/2011), le Conseil Municipal de la Commune a désigné, à l'issue de la procédure de publicité et de mise en concurrence, le groupement composé de l'AFTRP – aujourd'hui dénommé Grand Paris Aménagement - et la SEM SUD DEVELOPPEMENT en qualité de concessionnaires conjoints, l'AFTRP ayant la qualité de mandataire solidaire du groupement à l'égard du Concédant. Cette même délibération a autorisé son Maire à signer un traité de concession d'aménagement. Ledit traité a donc été signé par l'ensemble des Parties le 29 avril 2011 pour une durée de 10 ans.

9. En raison de l'évolution des conditions de réalisation de l'Opération, les Parties se sont rapprochées en 2015 et se sont accordées sur la nécessité d'augmenter les participations des collectivités et prolonger la durée de la concession.

La Communauté de Communes des Deux Fleuves a ainsi accepté, par délibération de son conseil communautaire en date du 2 mars 2015 n° 2015/03/03, de verser une participation financière d'un montant total de 922 800 €, pour la réalisation des équipements publics relevant de sa compétence (réseau d'adduction d'eau potable et création d'une voirie nouvelle structurante).

Et, par délibération du 29 juin 2015 n° D_154_2015, le Conseil municipal de la commune de Montereau-Fault-Yonne a approuvé le projet d'avenant n°1 au TCA qui prévoyait :

- La prorogation la concession jusqu'au 1^{er} décembre 2026,
- L'intégration d'une participation de la Communauté de Communes des Deux Fleuves (CC2F) d'un montant de 922 800 € et de la Ville de Montereau-Fault-Yonne pour un montant de 891 532€ (à verser en 10 annualités à partir de 2015).

10. Le 7 mars 2014, Monsieur le Maire a validé le projet d'aménagement présenté par le concessionnaire qui comprenait :

- 660 logements de typologies variées répartis comme suit :
 - 206 logements individuels,
 - 111 logements intermédiaires,
 - 343 logements collectifs.
- 760 m² SDP en pied d'immeuble, dédiés aux commerces et services,
- 10.000 m² de terrains réservés à l'accueil d'équipements scolaires (groupe scolaire et collège),
- 64.000 m² d'espaces publics nouveaux.

11. A la suite des demandes de l'Etat de maintenir le corridor écologique inscrit au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le plan d'aménagement d'ensemble de la ZAC élaboré en 2014 a dû être retravaillé en 2017.

Les travaux et les postes du bilan ont, en conséquence, été actualisés, faisant apparaître un déficit prévisionnel important à la clôture de l'opération. Cette estimation est basée sur une programmation de 648 logements, dont 211 logements individuels, qui devaient être réalisés par des promoteurs dans le cadre de macro-lots.

C'est dans ce contexte que le Comité de Pilotage du 4 décembre 2017 a décidé de procéder à un réexamen total du bilan d'opération poursuivant l'objectif de retrouver un équilibre financier à cette opération.

Il a alors été envisagé :

- D'actualiser les données de commercialisation en 2018 sur la base d'une étude de marché à conduire ;
- De reprendre le programme de travaux pour dégager toutes pistes d'économie dans le respect de la qualité d'ensemble du projet urbain souhaitée.

Ce qui a imposé la reprise de toutes les études de faisabilité du projet.

12. Relevons toutefois que les marchés de maîtrise d'œuvre de la ZAC (urbaine, paysagère et ingénierie VRD) notifiés en 2013 aux entreprises Agence UP, Land'ACT et Degouy sont arrivés à leur terme au mois de février 2019. Le concessionnaire a donc lancé une nouvelle consultation de maîtrise d'œuvre groupée (Architecte/Urbaniste-Paysagiste-Ingénierie VRD) le 12 novembre 2018. Le groupement formé par Studio Kristo Nousiainen (Architecte/Urbaniste), Paule Green (Paysagiste) et BATT (Ingénierie VRD) a été sélectionné. Leur marché a été notifié en juin 2019.

Le travail de reprise et d'approfondissement du plan-guide a donc été mené par la nouvelle maîtrise d'œuvre de la ZAC à partir du 3^{ème} trimestre 2019, permettant la finalisation de ce dernier.

13. La période électorale de 2020, ainsi que la crise sanitaire, ont cependant décalé la validation du plan guide par les collectivités en 2021 (Copil du 5/02/2021).

Depuis cette date et jusqu'à octobre 2022, le travail d'élaboration de l'avant-projet de l'aménagement des espaces publics a été réalisé. Un premier AVP a ainsi été établi en 2021 et a fait l'objet d'échanges et de reprises entre la maîtrise d'œuvre et le concessionnaire afin d'aboutir à un projet viable techniquement et financièrement au regard du déficit important de l'opération.

L'Avant-projet (AVP) stabilisé – qui été transmis et validé par la ville ainsi que par la CCPM en avril 2023 - prévoyait le programme suivant :

- 767 logements dont :
 - 594 collectifs dont 100 LLS (R+3 en moyenne et ponctuellement en R+5),
 - 173 lots à bâtir, 82 logements intermédiaires et 512 logements collectifs.
- 760 m² de commerce à rez-de-chaussée des programmes de logement,

- Patrimoine industriel à réhabiliter pour y implanter un groupe scolaire de 7 classes,
- Un parc aménagé de 1,3 Ha,
- Un espace naturel de 9 480 m².

Le diagnostic écologique daté du 9 novembre 2023 établi par Ecosphère a toutefois fait apparaître l'insuffisance des actions proposées (restauration et gestion à long terme – minimum 30 ans) **pour répondre au besoin** compensatoire identifié et lié à la présence d'habitats et espèces rattachés aux milieux calcicoles. En effet, une continuité écologique identifiée dans le SRCE d'Ile-de-France doit être restaurée sur la zone concernée par le projet.

Dans le respect de la séquence ERC, il a ainsi été recommandé au concessionnaire de mener d'autres réflexions et d'engager des mesures pour :

- Réduire les superficies impactées initialement (et donc réduire le besoin compensatoire) ;
- Conserver la continuité calcicole à restaurer au titre du SRCE Ile-de-France.

Le concessionnaire a donc demandé à son AMO Ecosphère de déterminer les surfaces à réduire pour une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité, afin d'éviter et de réduire suffisamment en amont les impacts du projet et améliorer ainsi sa recevabilité réglementaire.

L'objectif est que le projet proposé permette de réduire significativement les impacts sur les habitats naturels et ceux des espèces, notamment l'entomofaune. Il vise également, et surtout, à intégrer pleinement l'enjeu de préservation et de restauration du corridor écologique calcaire identifié par le SRCE Île-de-France. Cela implique de limiter les atteintes aux fonctionnalités écologiques de ce corridor, en évitant notamment les ruptures de continuité ou l'isolement des populations d'espèces qui lui sont inféodées.

Cette mission a conduit Ecosphère à exclure 30% de l'emprise initiale du projet soit un peu plus de 5 Ha.

Cette proposition a inéluctablement reposé la question de la programmation du projet ainsi que de sa viabilité économique.

14. Forts de ces conclusions, le concessionnaire et la commune de Montereau-Fault-Yonne ont convenu de programmer des réunions de travail dans le courant de l'année 2024 dans la perspective d'évaluer les impacts de cette réduction de périmètre. Ces réunions communes se sont tenues principalement sur les thématiques suivantes :

- Projet urbain respectant les prescriptions de l'écologue Ecosphère et notamment le périmètre foncier permettant de développer une opération impactant au minimum la faune et la flore,
- Programmation logements dans le respect du SDRIF-E,
- Objectifs et modalités de réalisation de l'opération.

15. Pour connaître la position définitive de la municipalité, le Concessionnaire a demandé la tenue d'une réunion, qui s'est déroulée le 21 mars 2025.

Lors de cette réunion en raison des impacts significatifs sur la biodiversité dans le périmètre de la ZAC des Bords d'Eau, la commune de Montereau-Fault-Yonne a reconnu la nécessité de mettre fin au projet et donc de résilier à l'amiable le traité de concession d'aménagement.

Au cours de cette même réunion, il a été convenu, conformément aux dispositions de l'article 16.1 du traité de concession d'aménagement qui prévoit que le Concessionnaire supporte le risque économique de l'opération, que le concessionnaire supportera l'ensemble des dépenses engagées pour les besoins de l'opération, soit 1 615 007,76 € HT.

Ainsi, le résultat de -1 615 007,76 € HT reste 100% à la charge de l'aménageur.

16. Un jugement du Tribunal de commerce de Melun en date du 03 avril 2023 a prononcé la liquidation judiciaire de la SEM SUD DEVELOPPEMENT sous le numéro 2023J00242, et désigné en qualité de liquidateur Maître Sylvie Duval (SCP ANGEL - HAZANE – DUVAL).

17. C'est dans ce contexte que les Parties ont ainsi convenu, par concessions mutuelles, de conclure le présent avenant transactionnel qui a pour objet :

- d'acter la résiliation amiable du Traité de Concession d'Aménagement de la ZAC des Bords d'Eau ;
- et de régler de manière définitive les conséquences juridiques, financières et opérationnelles de cette décision de résiliation.

Article 1^{er} – Objet

Le présent avenant a pour objet :

- d'acter la résiliation amiable du traité de concession d'aménagement de la ZAC des Bords d'Eau à Montereau-Fault-Yonne conclu le 29 avril 2011 ;
- de régler de façon libératoire et définitive entre les Parties, les conséquences juridiques, financières et foncières de cette résiliation de la concession d'aménagement.

Il est rappelé qu'en raison de sa nature transactionnelle et du montant des sommes sur lesquelles il porte, le présent protocole a été soumis à l'approbation du conseil d'administration de Grand Paris Aménagement, préalablement à sa signature par le représentant légal de l'Etablissement (Annexe n° 2).

Article 2 – Résiliation

Par le présent avenant, les Parties conviennent de la résiliation amiable de la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC des Bords d'eau à Montereau-Fault-Yonne, à compter de l'entrée en vigueur du présent avenant n° 2 de résiliation.

Article 3 – Conséquences juridiques et financières de la résiliation anticipée pour motif d'intérêt général de la concession d'aménagement

3.1. Conséquences juridiques de la résiliation anticipée de la concession

- *Absence de transfert des contrats en cours, ou résiliation par l'aménageur et imputation des frais de résiliation au compte de l'opération.*

Les Parties prennent acte de ce que l'intégralité des marchés qui ont été conclus par le concessionnaire pour la réalisation de l'Opération ont été résiliés à la date de signature du présent avenant.

3.2. Conséquences financières de la cessation anticipée de la concession d'aménagement

Le concessionnaire a arrêté les comptes de l'Opération et établi le bilan de clôture (annexe X). Ce bilan de clôture est approuvé par la Commune.

Conformément aux dispositions de l'article 16.1 du traité de concession d'aménagement, le Concessionnaire supporte le risque économique de l'Opération.

Les Parties ont ainsi convenu que :

- le concessionnaire supportera l'ensemble des dépenses engagées pour les besoins de l'opération.
- la participation d'équilibre à l'opération d'un montant de 891.532 € net de taxes versée par la commune restera acquise par le concessionnaire.

3.3. Conséquences foncières de la cessation anticipée de la concession d'aménagement

Grand Paris Aménagement a acquis 6 parcelles pour la réalisation de l'Opération

Les parcelles concernées sont les suivantes :

Parcelle	Surface en m²	Propriétaire	Date acquisition	Prix	Situation
AC 266	2310	Consorts Bonnet	09/11/2010	20 790,00	Hors périmètre
AB 38	702	Consorts Salmon	18/03/2009	15 000,00	ZAC
AB 39	249	Consorts Salmon	18/03/2009		ZAC
AC 101	767	Croissant Claude	16/03/2009	6 062,00	Hors périmètre
AB 36	1451	M.Renard Noel	16/09/2011	12 000,00	ZAC
AB 37	277	M.Renard Noel	16/09/2011		ZAC

Les Parties conviennent que Grand Paris Aménagement conservera la propriété de ces 6 parcelles afin de les céder à un tiers.

Article 4 - Principe de prise en charge des condamnations postérieures à la résiliation.

L'Aménageur déclare qu'à ce jour, aucun contentieux en responsabilité n'a été intenté contre lui au titre des actions de commercialisation menées et interrompues, ni des marchés résiliés.

Si l'un ou l'autre des acteurs avec lesquels des pourparlers avaient été engagés pour leur installation au sein de l'opération, ou avec lesquels un contrat aurait été conclu, engage un recours en responsabilité contre l'aménageur, en vue notamment d'être indemnisé du préjudice lié à une rupture abusive des pourparlers ou d'une rupture contractuelle, la Commune se substituera au Concessionnaire dans tout contentieux et poursuivra en son nom les procédures en cause.

Il en serait de même des éventuelles actions intentées par les titulaires de marchés conclus pour la réalisation de l'opération qui ont été résiliés.

Afin de prévenir toute difficulté éventuelle quant à l'application de cette clause, il est convenu entre les Parties, que dans l'hypothèse où il serait fait opposition à cette subrogation, la commune agira aux côtés du Concessionnaire dans le cadre des procédures à conduire

Le Concessionnaire s'engage à tenir rigoureusement informée la Commune de toute procédure à venir en lui transmettant toutes les informations nécessaires afin qu'elle puisse utilement participer à ces procédures.

La Commune s'engage à prendre en charge les condamnations qui pourraient être prononcées dans ce cadre, sans recours possible contre le Concessionnaire.

Article 5 – Entrée en vigueur

5.1. Le présent avenant portant résiliation de la concession d'aménagement entrera en vigueur à compter de la signature par l'ensemble des parties.

5.2. Le présent avenant est librement négocié entre les Parties et constitue une transaction au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du code civil. Il a, en conséquence, autorité de chose jugée en dernier ressort entre les parties.

Sous réserve de la parfaite exécution des engagements par elles souscrits au titre du présent Protocole, les Parties se déclarent entièrement remplies de leurs droits et reconnaissent que la signature du présent protocole met un terme à tous leurs différends de quelque nature que ce soit, relatifs à au montant et à l'obtention de l'indemnité de résiliation du traité de concession d'aménagement et à ses modalités de versement.

Elles entendent également soumettre le présent Protocole aux dispositions de l'article 2052 du code civil aux termes duquel « *la transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet* ».

Par la conclusion du présent accord et en contrepartie des concessions réciproques consenties de part et d'autre, les Parties, l'une à l'égard de l'autre, se reconnaissent remplies de l'intégralité de leurs droits et renoncent en conséquence, à toute demande, réclamation ou action quelle qu'elle soit, née ou à naître, en lien direct ou indirect avec le différend décrit ci-dessus à l'exposé des faits. Le présent accord ne pourra pas être attaqué, ni pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion.

Les Parties s'engagent à exécuter de bonne foi le présent protocole qui forme un tout indissociable avec ses annexes, de telle sorte que nul ne pourra ainsi se prévaloir d'une stipulation isolée et l'opposer à l'autre indépendamment du tout.

Article 6 – Litige

Dans le cas d'un litige survenant entre les Parties pour l'interprétation ou l'exécution du présent avenant, ces dernières conviennent de rechercher une solution amiable à leur différend avant d'engager toute action en justice.

A cette fin, dès lors qu'une des Parties considèrera que l'une des obligations prévues au présent protocole n'aura pas été respectée par l'autre Partie, elle adressera à cette dernière une réclamation motivée par courrier recommandé avec accusé de réception. Les Parties disposeront d'un délai de 30 jours à compter de la réception de cette réclamation pour trouver un accord, étant précisé qu'elles devront se réunir au moins une fois à l'intérieur dudit délai.

Faute d'être parvenues à un accord amiable à l'expiration du délai de 30 jours précité, chacune des Parties pourra saisir les juridictions compétentes.

Article 7 – Annexes

Sont annexés à la présente convention les documents suivants :

- **Annexe n° 1** : Délibération du Conseil Municipal de la ville de MONTEREAU-FAULT-YONNE du 29 septembre 2025.
- **Annexe n° 2** : Délibération du Conseil d'administration de GRAND PARIS AMENAGEMENT daté du 6 octobre 2025
- **Annexe n°3** : Bilan de clôture certifié par l'Agent Comptable de GRAND PARIS AMENAGEMENT

Fait à **XXX**

Fait à
Le

En 3 exemplaires

Pour la Commune de Montereau-Fault-Yonne

Pour GRAND PARIS AMENAGEMENT

Monsieur James CHERON
Maire

Monsieur Stephan DE FAÏ
Directeur Général

Pour la SEM SUD DÉVELOPPEMENT

Madame Sylvie DUVAL
Liquidatrice judiciaire