

République Française
 Département SEINE ET MARNE
BRIE DES RIVIERES ET CHATEAUX

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 19/11/2025

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
52	30	41

Vote		
A l'unanimité		
Pour : 41		
Contre : 0		
Abstention : 0		

L'an 2025, le 19 Novembre à 19:00, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur POTEAU Christian, Président, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers le 13/11/2025. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Communauté de Communes et publiés sur le site internet de la CCBRC le 13/11/2025.

Présents : M. POTEAU Christian, Président, Mmes : BALLABENE Sandra, BOISGONTIER Béatrice, DUTRIAUX Nathalie, LUCZAK Daisy, NINERAILLES Brigitte, TORCOL Patricia, MM : BARBERI Serge, BELFIORE Elio, CALVET Jean, CASEAUX Hubert, CHANUSSOT Jean-Marc, GERMAIN Jean-Luc, JEANNIN Hervé, JULLEMIER Jean-Luc, LAGÜES-BAGET Yves, MEDEIROS Manuel, MOTTE Patrice, POIRIER Daniel, PRIOUX Pierre-François, RACINE Pierre, REMOND Bruno, ROMAIN Emilien, ROSSIGNEUX Gilles, ROUSSELET Gérard, SAINT-JALMES Patrice, SAOUT Louis Marie, VENANZUOLA François, VIGIER Mathias, WOCHENMAYER Jonathan
Suppléant(s) : JULLEMIER Jean-Luc (de Mme HELLIAS Aline)

Excusé(s) : Mmes : MOTHRE Béatrice, PONSARDIN Catherine

Absent(s) ayant donné procuration : Mmes : DESNOYERS Monique à M. SAOUT Louis Marie, DUMENIL Stéphanie à Mme DUTRIAUX Nathalie, PASQUET Hélène à Mme BALLABENE Sandra, TAMATA-VARIN Marième à M. MOTTE Patrice, VAROQUI Geneviève à M. ROMAIN Emilien, VIBERT Nicole à M. BARBERI Serge, VIEIRA Patricia à Mme BOISGONTIER Béatrice, MM : ANTHOINE Emmanuel à M. VENANZUOLA François, CHAMPIN Gérard à Mme LUCZAK Daisy, GROSLEVIN Gilles à M. PRIOUX Pierre-François, THIERIOT Jean-Louis à M. POTEAU Christian

Absent(s) : Mmes : BARRES Fabienne, GIRAUT Muriel, HELLIAS Aline, KUBIAK Françoise, SALAZAR Joëlle, MM : BETTENCOURT François, CAMEK Julien, GUECHATI Amin, JAROSSAY Gilbert, NESTEL Gilles

A été nommé(e) secrétaire de séance : M. BELFIORE Elio

2025_143 – Protocole de résiliation de la concession d'aménagement entre la société PRD et la CCBRC sur la ZAC " Parc d'Activités de la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux à Fouju" ("ex ZAC des Bordes")

Le Conseil Communautaire, après avoir entendu l'exposé du Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les statuts de la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux,

Vu l'arrêté préfectoral de 1990 portant sur la création du Syndicat Mixte de la Charte Intercommunale de Développement « Crisenoy-Fouju-Moisenay »,

Vu la délibération du Syndicat Mixte de la Charte Intercommunale de Développement en date du 5 juillet 2007 portant approbation de la création la Zone d'Aménagement Concerté dite « ZAC des Bordes », dans le but de créer une zone d'activités économiques et de développer environ 500 000 m² de surface hors œuvre nette,

Vu le dossier de création de la ZAC des Bordes,

Vu la délibération du Syndicat Mixte de la Charte Intercommunale de Développement en date du 11 décembre 2007 qui attribue la concession d'aménagement de la ZAC des Bordes à la société Percier Réalisation Développement (PRD),

Vu la concession d'aménagement signée entre le Syndicat Mixte de la Charte Intercommunale de Développement et la société PRD le 18 décembre 2007,

Vu la délibération en date du 6 juillet 2009 par laquelle le Syndicat Mixte de la Charte Intercommunale de Développement a approuvé le contenu de l'avenant n°1 à la concession d'aménagement, et a autorisé son Président à le signer,

Vu l'avenant °1 à la concession d'aménagement conclu entre le Syndicat Mixte de la Charte Intercommunale de Développement et la société PRD le 13 décembre 2011,

Vu la délibération en date du 26 juin 2019 par laquelle le Syndicat Mixte de la Charte Intercommunale de Développement a approuvé le contenu de l'avenant n°2 à la concession d'aménagement, et a autorisé son Président à le signer,

Vu l'avenant n°2 à la concession d'aménagement conclu entre le Syndicat Mixte de la Charte Intercommunale de Développement et la société PRD le 15 juillet 2019,

Vu la délibération du Syndicat Mixte de la Charte Intercommunale de Développement « Crisenoy-Fouju-Moisenay » en date du 19 décembre 2013 portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC « des Bordes »,

Vu le dossier de réalisation de la ZAC des Bordes,

Vu l'arrêté préfectoral du 31 mars 2017 actant la dissolution du Syndicat Mixte de la Charte Intercommunale de Développement « Crisenoy-Fouju-Moisenay » et substituant à ce dernier la Communauté de communes Bries des Rivières et Châteaux dans tous les droits et obligations du Syndicat mixte,

Vu la Délibération N°CR 2024-036 du Conseil Régional d'Île-de-France du 11 Septembre 2024 adoptant le projet de Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental ou SDRIF-E,

Vu le Décret n° 2025-517 du 10 juin 2025 portant approbation du schéma directeur de la Région d'Île-de-France (SDRIF-E),

Vu la délibération de la Communauté de Communes Bries des Rivières et Châteaux du 25 juin 2025 portant sur le changement de la dénomination de la ZAC « des Bordes » en « Parc d'activités de la Communauté de communes Bries des Rivières et Châteaux à Fouju »,

Vu la délibération de la Communauté de Communes Bries des Rivières et Châteaux du 25 juin 2025 décidant de ne pas prolonger ni de renouveler la concession d'aménagement conclue le 18 décembre 2007 avec la société PRD,

Vu la délibération de la CCBRC visant à la suppression de la ZAC « des Bordes », renommée « Parc d'activités de la Communauté de communes Bries des Rivières et Châteaux à Fouju »,

Vu le protocole entre la CCBRC et la société PRD portant sur la résiliation anticipée de la concession d'aménagement conclue le 18 décembre 2007 annexé à la présente,

Vu la proposition formulée par la CCBRC visant à signer le Protocole de résiliation de la concession d'aménagement entre la société PRD et la CCBRC sur la ZAC « Parc d'Activités de la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux à Fouju » (ex ZAC « des Bordes »),

Considérant que la ZAC « des Bordes », renommée « Parc d'activités de la Communauté de communes Bries des Rivières et Châteaux à Fouju », a été créée en 2007,

Considérant que les circonstances tant de fait que de droit ayant présidé à la création de cette ZAC ont depuis été modifiées de façon substantielle,

Considérant en effet que l'aménageur de la ZAC, la société PRD, n'a pas réalisé le programme global de constructions prévu et que cette réalisation est aujourd'hui devenue impossible du fait de la suppression à venir de la ZAC,

Considérant également que l'adoption du SDRIF-E a eu pour conséquence de supprimer la vocation économique des zones initialement prévues sur le territoire de la commune de Crisenoy,

Considérant que cette modification a impacté les objectifs poursuivis par cette opération et a bouleversé le projet initialement retenu,

Considérant que la réalisation de la ZAC a en outre été impactée par le projet de l'État de construire un établissement pénitentiaire de 1000 places au sein du périmètre de la zone, sur le territoire de la commune de Crisenoy,

Considérant le projet d'implantation d'un complexe immobilier dédié à l'intelligence artificielle d'intérêt national, dénommé Campus IA, sur le périmètre de la ZAC,

Considérant que ladite ZAC, autrefois « des Bordes », a été renommée, par une délibération en date du 25 juin 2025, « Parc d'activités de la Communauté de communes Bries des Rivières et Châteaux à Fouju »,

Considérant la décision de la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux du 25 juin 2025 décidant de ne pas prolonger ni de renouveler la concession d'aménagement conclue le 18 décembre 2007 avec la société PRD,

Le Conseil Communautaire,

Après en avoir délibéré à l'unanimité :

AUTORISE le Président à signer le Protocole de résiliation de la concession d'aménagement entre la société PRD et la CCBRC sur la ZAC « Parc d'Activités de la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux à Fouju » (ex ZAC « des Bordes »).

Envoyé en préfecture le 24/11/2025

Reçu en préfecture le 24/11/2025

Publié le 24/11/2025

Berger
Levraud

ID : 077-200070779-20251120-2025_143-DE

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures.

Pour copie conforme :
Au Châtelet-en-Brie, le 20/11/2025
Le Président,
Christian POTEAU

Le Secrétaire de séance,
M. BELFIORE Elio



La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès de la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux, étant précisé que celle-ci dispose d'un délai de 2 mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet conformément à l'article L.231-4 du code des relations entre le public et l'administration. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois. La saisine du Tribunal Administratif peut s'effectuer par voie dématérialisée par l'application Télerecours citoyens, accessible à partir du site www.telerecours.fr

PROTOCOLE DE RÉSILIATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT « ZAC DES BORDES »

ENTRE D'UNE PART :

La Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux, dont le siège est situé 1, rue des petits champs 77820 Le Châtelet-en-Brie, représentée par son Président en exercice, Christian Poteau, dûment habilité par délibération du conseil communautaire en date du 19 novembre 2025 ;

Ci-après dénommée la « *Communauté de Communes* » ou le Concédant ;

ET D'AUTRE PART :

La société PRD Percier Réalisation et Développement, société par actions simplifié au capital de 1 070 000 euros, dont le siège social est situé 8 rue Lamennais, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 409 958 162, représentée par son Président en exercice, dûment habilité, et domiciliée es qualité audit siège ;

Ci-après dénommée la « *société PRD* » ou l'Aménageur ;

Ensemble, ci-après, dénommées « *Les Parties* ».

Table des matières

PRÉAMBULE	3
1. <i>Objet du Protocole et concessions réciproques des Parties</i>	4
2. <i>Effets de la fin du contrat.....</i>	5
3. <i>Reprise de contrats par la Communauté de Communes.....</i>	5
4. <i>Remise des documents de la concession.....</i>	6
5. <i>Bilan de clôture et établissement des documents de fin de concession.....</i>	6
6. <i>Règlement des litiges</i>	7
7. <i>Frais inhérents au Protocole</i>	7
8. <i>Transaction</i>	8

PRÉAMBULE

Le Syndicat mixte de la charte intercommunale de développement Crisenoy-Fouju-Moisenay (ci-après SMCID), créé par Arrêté Préfectoral en 1990, a décidé de créer, par délibération du 5 juillet 2007, la ZAC des Bordes située sur les communes de Crisenoy et Fouju (77). Le périmètre de la ZAC est de 110 hectares.

Le Syndicat mixte de la charte intercommunale de développement Crisenoy-Fouju-Moisenay a conclu, le 19 décembre 2007, une concession d'aménagement avec la société PRD pour la réalisation de l'opération d'aménagement « *ZAC des Bordes* ». La mise en œuvre de cette opération d'aménagement s'opère aux frais et risques de l'Aménageur.

Le 19 décembre 2013, le Syndicat Mixte de la Charte Intercommunale de Développement a approuvé par délibération le dossier de réalisation de la ZAC des Bordes.

A la suite d'un arrêté préfectoral du 31 mars 2017, le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux s'est substituée au Syndicat en tant que Concédant.

Initialement, la concession d'aménagement avait une durée de huit années et devait s'achever le 18 décembre 2015.

Par un premier avenant signé le 13 décembre 2011, la durée du contrat a été prolongée de cinq années, soit jusqu'au 18 décembre 2020, afin de tenir compte de la durée nécessaire au traitement des recours administratifs relatifs à la ZAC et aux règles d'urbanisme ayant vocation à s'y appliquer.

Par un second avenant signé le 15 juillet 2019, la durée du contrat a été prolongée de cinq années supplémentaires et donc jusqu'au 18 décembre 2025, afin de disposer du temps nécessaire au traitement des contentieux en cours.

La commune de Crisenoy a manifesté à sa volonté de ne plus voir l'aménagement de cette ZAC être réalisé sur son territoire.

Par ailleurs, en 2021, l'État via le Ministère de la Justice a décidé d'implanter un centre pénitentiaire sur une partie du périmètre de la ZAC situé sur le territoire de la Commune de Crisenoy, sur plus de 20 hectares.

Finalement, le nouveau Schéma Directeur de la Région Ile-de-France Environnemental (SDRIF-E), adopté par délibération du conseil régional d'Île-de-France le 11 septembre 2024 et approuvé par le décret du 10 juin 2025, a eu pour conséquence de supprimer l'ensemble des zones à vocation économique prévues initialement sur le territoire de la commune de Crisenoy.

Le 25 juin 2025, la Communauté de Communes a délibéré sur le changement de dénomination de la « ZAC des Bordes » par « Parc d'Activité de la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux à Fouju ». Par délibération du même jour, le conseil communautaire a décidé de ne pas prolonger, ni renouveler, la concession d'aménagement attribuée à la société PRD.

Par un recours gracieux daté du 10 juillet 2025 et reçu le 15 juillet, la société PRD a introduit un recours gracieux contre cette délibération. Ce recours a été implicitement rejeté le 15 septembre 2025 par la CCBRC.

En parallèle, un opérateur privé souhaiterait réaliser sur une partie du périmètre de la zone concernée par la ZAC, et en accord avec la commune de Fouju, un projet dédié à l'intelligence artificielle.

C'est dans ce contexte que la société PRD et la Communauté de Communes se sont rapprochées pour échanger et ont décidé, par le présent Protocole, d'un commun accord, de résilier, de manière anticipée, la concession d'aménagement « ZAC des Bordes » et de définir dans le cadre du présent Protocole les conséquences de la fin de ce contrat.

EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Objet du Protocole et concessions réciproques des Parties

Par le présent Protocole, les Parties conviennent de résilier amiablement la concession d'aménagement conclue, le 19 décembre 2007, pour la réalisation de l'opération d'aménagement « ZAC des Bordes ».

Cette résiliation prendra effet à compter de la signature du présent Protocole par les deux Parties.

À ce titre, la société PRD consent à la résiliation de la concession d'aménagement « ZAC des Bordes » et à ne percevoir aucune indemnisation de toute dépense et indemnité résultant de celle-ci tout en prenant en charge l'entièreté de l'éventuel déficit existant à ce jour de l'opération d'aménagement. En contrepartie, la Communauté de Communes résilie la concession d'aménagement « ZAC des Bordes » et prend acte de la non-réalisation d'une partie du programme de l'opération d'aménagement.

Également, sous réserve de l'exécution intégrale du présent Protocole, les Parties renoncent, l'une envers l'autre, réciproquement, irrévocablement et définitivement à toute contestation née ou à naître, à toute instance et à toute action à caractère judiciaire ou indemnitaire liées à la concession d'aménagement « ZAC des Bordes ». En particulier, la société PRD s'engage à n'introduire aucun recours contentieux contre la délibération du 25 juin 2025 par laquelle le conseil communautaire a décidé de ne pas

prolonger ni renouveler la concession d'aménagement ou contre la décision de rejet de son recours gracieux intenté contre ladite délibération.

2. Effets de la fin du contrat

L'article 21 du contrat stipule que « *dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, sauf dans le cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, le Syndicat [la Communauté de Communes] est, du seul fait de cette expiration, subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur* ».

La Communauté de Communes devra donc se substituer à l'Aménageur, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

Toutefois, par exception, les Parties conviennent expressément, par le présent Protocole, que la Communauté de Communes ne pourra, en aucun cas, être substituée à la société PRD dans l'exécution de ses obligations au titre de la convention conclue le 7 juin 2023 entre la société PRD et le Département de Seine et Marne portant sur la réalisation et le financement des travaux de déviation de la RD 57 et l'aménagement du carrefour giratoire ainsi qu'au titre de la convention d'offre de concours associée conclue le 18 novembre 2024 entre la société PRD, le Département de Seine et Marne et l'APIJ. Ainsi, s'agissant de la convention conclue le 7 juin 2023 et de l'offre de concours conclue le 18 novembre 2024, la société PRD sera seule débitrice des éventuelles créances liées à ces deux conventions.

3. Reprise de contrats par la Communauté de Communes

En application de l'article 21.2 de la concession d'aménagement, l'Aménageur doit, à l'expiration de la concession d'aménagement, faire obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement non expirés, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer leur contrat avec la Communauté de Communes, si cette dernière le souhaite.

Au cas présent, la Communauté de Communes ne souhaite reprendre aucun contrat, l'Aménageur doit donc faire son affaire de mettre un terme aux différents contrats, non expirés, conclus pour la réalisation de l'opération d'aménagement et supporter les frais afférents.

4. Remise des documents de la concession

L'article 5 de la concession d'aménagement stipule que « *toutes les études et documents établis en application de la concession d'aménagement deviennent la propriété de la Communauté de Communes* ».

Dans le même ordre d'idées, l'article 25 de la concession d'aménagement stipule que « *toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat deviennent la propriété du Concédant [...] qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés* ».

Par suite, l'Aménageur remettra à la Communauté de Communes les études réalisées pour la réalisation de l'opération d'aménagement et, plus généralement, tous les documents établis pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

Ces informations et documents devront être remis au format papier ou sous un format électronique librement exploitable et devront transmis au plus tard le jour de la signature dudit protocole.

5. Bilan de clôture et établissement des documents de fin de concession

Au terme de la concession d'aménagement, l'aménageur doit réaliser un bilan de clôture qui doit être approuvé par le conseil communautaire de la Communauté de Communes.

Le jour de la signature dudit protocole, l'Aménageur communiquera à la Communauté de Communes un bilan de clôture de la concession.

Pour l'établissement et la justification du bilan de clôture, l'Aménageur s'engage à établir et à annexer au bilan du solde de la concession l'ensemble des documents qui recensent toutes les opérations relatives à la clôture des comptes de la concession d'aménagement.

Pour rappel, en application de l'article 22 de la concession d'aménagement, l'opération étant menée aux frais et risques de l'Aménageur, la Communauté de Communes ne sera rendue débitrice d'aucune somme ni obligation par l'effet de l'expiration de la concession d'aménagement, hormis les obligations souscrites au titre de la remise des ouvrages destinés à lui revenir.

En complément du bilan de clôture de la concession, en application de l'article 7.5.2 de la concession d'aménagement, l'Aménageur présentera à la Communauté de Communes un état de la maîtrise foncière des terrains d'assiette de la concession d'aménagement.

6. Règlement des litiges

Si un différend survient entre les Parties dans le cadre de l'exécution du présent Protocole et que ce différend n'a pas été réglé dans un délai de 30 jours calendaires à compter de la date à laquelle l'une des Parties aura officiellement saisi son cocontractant dudit différend, elle pourra faire appel à une commission de conciliation. Ses éventuels débours seront partagés à égalité entre les deux Parties.

Cette commission de conciliation sera composée de trois personnes. A cet effet, la Communauté de Communes et l'Aménageur disposeront d'un délai de 8 jours calendaires pour nommer chacun un conciliateur. Les deux conciliateurs ainsi nommés désigneront d'un commun accord dans un délai de 8 jours calendaires le président de la commission de conciliateur.

La commission une fois constituée disposera d'un délai de 30 jours calendaires pour entendre les Parties, requérir auprès d'elles toutes informations pertinentes et leur proposer une solution de règlement amiable de leur différend.

A défaut d'entente entre les Parties sur la composition de la commission ou dans l'hypothèse où la commission de conciliation ne parviendrait pas à proposer une solution de règlement amiable du différend dans le délai qui lui est imparti, ou encore dans l'hypothèse où la solution de règlement amiable du différend proposée ne rencontrerait pas l'assentiment des Parties, le différend sera alors soumis au tribunal administratif territorialement compétent à la requête de la Partie la plus diligente.

La faculté de mettre en œuvre la procédure de conciliation ci-dessus décrite n'est pas exclusive.

La Communauté de Communes conserve en particulier la possibilité de former tous recours utiles de nature à lui permettre de disposer de tous les informations et documents mentionnés à l'article 6 du présent Protocole. A ce titre, la Communauté de Communes se réserve en particulier la possibilité de saisir le juge administratif sur le fondement de l'article L. 521-3 du Code de justice administrative (référé mesures utiles) en cas de refus de l'Aménageur de lui transmettre certains documents et informations mentionnés à l'article 6 du présent Protocole.

7. Frais inhérents au Protocole

Les Parties feront leur affaire des frais qu'elles ont engagé pour la négociation, la préparation et la mise en œuvre du présent Protocole.

8. Transaction

Les Parties reconnaissent que le présent Protocole aura entre elles l'autorité de la chose jugée en dernier ressort, en ce qu'elles renoncent, sous réserve de la parfaite exécution des présentes, à toutes réclamations et actions de quelque nature que ce soit, à propos des conditions d'exécution et de résiliation anticipée de la concession d'aménagement « ZAC des Bordes ».

D'un commun accord entre les Parties, le présent Protocole emporte donc transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil. Conformément à l'article 2052 du Code civil, le présent Protocole fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les Parties d'une action en justice ayant le même objet.

Le Présent Protocole ne pourra en conséquence être remis en cause ni pour erreur de droit, ni pour erreur de fait, ni encore pour cause de lésion.

Le présent Protocole met donc un terme définitif aux différends existant entre les Parties qui se trouvent, par son intervention, intégralement réglés.

La présente transaction entrera en vigueur à compte de sa signature par l'ensemble des Parties.

Les Parties s'engagent à exécuter de bonne foi les présentes et reconnaissent, par la signature des présentes, avoir apprécié la nature et la portée du présent Protocole transactionnel.

Fait à Le Châtelet-en-Brie, en 2 exemplaires.

Le

Pour la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux

**Le Président
Christian Poteau**

Le

Pour la société PRD

**Le Président
Alexis Perret**