

AVENANT N°14

CONVENTION DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

**Zone d'activité La Molette
Zac Gustave-Eiffel**

Le Blanc-Mesnil

Transmise au représentant de l'État par l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol, le

Notifiée par l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol à l'aménageur, le

ENTRE

L'établissement public territorial Paris Terres d'Envol, représenté par son président, Monsieur ++++++, agissant en vertu d'une délibération du conseil territorial en date du ++++++,

Ci-après dénommée « l'EPT » ou « la collectivité concédante » ou « le concédant »,

D'UNE PART

ET

Séquano Aménagement, société anonyme d'économie mixte, au capital de 10.444.872 euros dont le siège social est en l'Immeuble Carré Plaza, 15-17 promenade Jean-Rostand, 93000 Bobigny, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Bobigny, sous le n° 301 852 042, représentée par Monsieur Pascal Popelin, son directeur général, dûment habilité à l'effet des présentes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le conseil d'administration en date du 13 novembre 2017,

Ci-après dénommée « le concessionnaire » ou « la société » ou « l'aménageur » ou « Séquano Aménagement »

D'AUTRE PART

Ensembles désignées « *lesParties* »

ET EN PRÉSENCE DE :

La commune du Blanc Mesnil, représentée par Monsieur ++++++ en sa qualité de maire, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du ++++++,

Ci-après dénommée « *la commune* » ou « *la ville du Blanc Mesnil* »

Intervenant en sa qualité de collectivité destinataire des équipements publics de la Zac Gustave-Eiffel, dont la maîtrise d'ouvrage est transférée au concessionnaire.

IL A TOUT D'ABORD ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :

1/ Aux termes d'une convention publique d'aménagement exécutoire en date du 10 juillet 2001, la ville du Blanc Mesnil a confié à la Sidec la mission d'aménager et de revaloriser une partie de la zone d'activités de La Molette selon le périmètre défini à l'article 2 de la convention, en vue de favoriser le développement et la venue de nouvelles entreprises.

La ville a approuvé lors du conseil municipal du 24 juin 2004 le schéma directeur d'aménagement du "quartier Gustave Eiffel" qui prend le parti d'une mutation urbaine de la zone pour en faire un véritable quartier de ville.

En février 2005, la ville a délibéré sur le lancement de la concertation préalable à la création de la Zac Gustave-Eiffel en vue de mettre en œuvre le projet de mutation de la zone. En septembre 2005, le conseil municipal a délibéré pour créer la Zac Gustave-Eiffel sur un périmètre d'environ 20 hectares.

La convention d'aménagement a fait l'objet d'un premier avenant approuvé lors du conseil municipal du 16 octobre 2003 et d'un deuxième avenant approuvé le 18 novembre 2004 fixant le montant de la participation de la commune au coût de l'opération en fonction de l'évolution des actions à mener dans le cadre de la requalification de la Molette.

Un troisième avenant approuvé en conseil municipal du 29 septembre 2005 a étendu le périmètre de la convention sur 50 hectares.

Un quatrième avenant approuvé en conseil municipal du 21 décembre 2006 a fixé le montant de la participation de la commune au coût de l'opération au vu du bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2005.

Un cinquième avenant approuvé en conseil municipal du 29 mai 2008 a fixé le montant de la participation de la commune au coût de l'opération au vu du bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2006.

Un sixième avenant approuvé en conseil municipal du 13 novembre 2008 a prorogé la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2012 et fixé la participation de la ville au coût de l'opération au vu du bilan arrêté au 31 décembre 2007.

Un septième avenant approuvé en conseil municipal du 24 septembre 2009 a acté l'absorption de la Sidec par Séquano Aménagement dans tous les droits et obligations découlant de la convention de concession d'aménagement du 10 juillet 2001 et la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain dans les conditions définies par la convention de concession d'aménagement initiale et ses avenants successifs.

Un huitième avenant approuvé en conseil municipal du 17 décembre 2009 a fixé la participation de la commune au coût de l'opération au vu du bilan arrêté au 31 décembre 2008.

Un neuvième avenant approuvé en conseil municipal du 22 novembre 2012 a fixé la participation de la commune au coût de l'opération au vu du bilan arrêté au 31 décembre 2011, prorogé la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2015 et réduit le périmètre de la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain.

Un dixième avenant approuvé en conseil municipal du 19 juin 2014 a modifié l'échéancier de versement de la participation de la commune au coût de l'opération et prorogé la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2016.

Un onzième avenant approuvé en conseil municipal du 19 mai 2016 a modifié l'échéancier de versement de la participation de la commune au coût de l'opération, et prorogé la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2017.

Un douzième avenant approuvé en conseil municipal du 21 décembre 2017 a modifié le montant et l'échéancier de versement de la participation de la commune au coût de l'opération, et prorogé la durée du traité de concession jusqu'au 31 décembre 2019, pour permettre d'aboutir à la maîtrise foncière des derniers terrains par voie d'expropriation (marbrerie Créa).

2/ La loi portant nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015, dite loi NOTRe, a créé des établissements publics territoriaux dans le périmètre de la métropole du Grand Paris.

En application de la loi NOTRe, la métropole du Grand Paris a entre autres adopté sa déclaration d'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace métropolitain par délibération du 8 décembre 2017 n°CM2017/12/08/08.

Le conseil de la métropole du Grand Paris a délibéré, dans sa séance du 8 décembre 2017, pour déterminer les opérations d'aménagement relevant des dispositions de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ainsi que les actions de restructuration urbaine qui étaient d'intérêt métropolitain.

La convention de concession d'aménagement de la zone d'activités La Molette au Blanc-Mesnil ne présentant pas cette caractéristique, l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol est devenu, par l'effet des dispositions de l'article L. 5219-5 IV du code général des collectivités territoriales, l'autorité compétente pour en poursuivre la réalisation. Il s'est, de ce fait, vu transférer les droits et obligations détenus par la commune au titre de la convention de concession d'aménagement qui la liait, depuis le 10 juillet 2001 à Sidec à laquelle s'est substituée Séquano Aménagement.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol s'est donc substitué à la commune du Blanc-Mesnil en qualité de concédant de l'opération en vertu des dispositions de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.

Un treizième avenant, approuvé en conseil de territoire le 14 octobre 2019 a ainsi permis de formaliser les impacts du changement de concédant, notamment sur les modalités de financement de l'opération ainsi que sur la gouvernance de l'opération d'aménagement. La convention a également été prorogée jusqu'au 31 décembre 2021.

3/ Des participations-constructeurs ont été signées en 2019, qui permettent de diminuer le montant de la subvention restant à verser par la ville du Blanc-Mesnil à l'opération.

4/ Le présent avenant est conclu conformément aux dispositions des articles L. 300-5 II et III du code de l'urbanisme et L. 1523-2 avant-dernier alinéa du code général des collectivités territoriales, en application du traité et de ses avenants 1 à 12, ainsi que :

- de l'avenant de transfert numéro 13 de la concession d'aménagement ;
- de la convention tripartite de subventionnement conclue entre l'EPT Paris Terres d'Envol, la commune du Blanc-Mesnil et Séquano.

CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de modifier les articles suivants de la convention de concession d'aménagement signé le 10 juillet 2001 par la commune du Blanc-Mesnil et Sidec devenue Sequano Aménagement, modifié par avenants comme indiqué en préambule :

- L'article 10, « FINANCEMENT DES OPERATIONS »

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 10

Les parties décident de modifier ainsi qu'il suit l'article 10 « *FINANCEMENT DES OPERATIONS* » :

« Une convention tripartite de subventionnement entre l'EPT, la commune et Séquano Aménagement est annexée à la présente afin de prendre en compte les subventions de la commune du Blanc-Mesnil sous forme de versement numéraire, conformément aux dispositions prévues à la concession d'aménagement et à ses avenants 1 à 13 et selon les dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

Conformément aux dispositions des articles L. 300-5 II et III du code de l'urbanisme et L.1523-2 avant-dernier alinéa du code général des collectivités territoriales, *le montant de la subvention versée par la commune du Blanc-Mesnil au coût de l'opération d'aménagement, objet de la présente convention de concession d'aménagement est fixée à **7 635 227,00 € HT**, TVA en sus au taux en vigueur au moment des versements.*

La subvention de la commune du Blanc-Mesnil se décompose comme suit :

- a) **5 135 227,00 € HT** soit 6 149 038,96 € TTC, versés en numéraire et affectés au coût des équipements publics de l'opération. Le versement de cette part de la subvention fait l'objet des tranches annuelles suivantes :

Déjà versé par la commune en sa qualité de concédant de l'opération :
au 31/12/2019 : 3 808 361,20 € HT, soit 4 556 800 € TTC

Restant à verser à titre de subvention pour équipements publics :
année 2021 : 1 326 865,80 € HT soit 1 592 238,96 € TTC (TVA à 20 %)

Le concessionnaire sollicitera le paiement de la subvention de la commune dans la limite du montant de tranche annuelle susvisée. Le montant de cette tranche annuelle pourra, le cas échéant, varier pour faire face aux besoins de financement spécifiés dans le bilan financier prévisionnel actualisé visé à l'article 15 ci-après. La variation du montant de cette tranche fera l'objet d'un avenant aux présentes.

b) 2 500 000 € affectés à l'équilibre général de l'opération et déjà versés au 31 décembre 2019 par la commune du Blanc Mesnil, en tant qu'ancien concédant l'opération d'aménagement.

Les modalités de versement font l'objet de la convention tripartite de subventionnement conclue par l'EPT Paris Terres d'Envol, la commune du Blanc-Mesnil et Séquano Aménagement, annexée à l'avenant n°13 de la concession d'aménagement, et de ses avenants successifs. Cette convention fixe notamment :

- *les conditions dans lesquelles la SEM rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation ;*
- *les conditions dans lesquelles l'EPT se substituera à la commune dans son versement en cas de défaillance de cette dernière, de sorte que le déroulé de l'opération ne puisse en pâtir.*

ARTICLE 3 – EFFET RELATIF

Les stipulations de la convention de concession d'aménagement de la zone d'activités de la Molette conclue le 10 juillet 2001 et ses avenants 1 à 13, non modifiées par le présent avenant, demeurent applicables dans leur état.

ARTICLE 4 – PRISE D'EFFET

Le présent avenant sera exécutoire dès sa transmission au représentant de l'Etat dans le département par l'EPT Paris Terres d'Envol. Il prendra effet à compter de sa notification au concessionnaire par le concédant.

Fait au Blanc-Mesnil, le [...]

Pour l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol,

Pour Séquano Aménagement,

Pour la commune du Blanc Mesnil ,

Annexe 1 : avenant 1 à la convention tripartite pour le versement d'une subvention par la commune du Blanc Mesnil à la convention de concession d'aménagement de la Molette, en application des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

AVENANT N°1

CONVENTION TRIPARTITE DE SUBVENTIONNEMENT

**Zone d'activité La Molette
Zac Gustave-Eiffel**

Le Blanc-Mesnil

Transmise au représentant de l'État par l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol, le

Notifiée par l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol à l'aménageur, le

**CONVENTION TRIPARTITE DE SUBVENTIONNEMENT
DE L'OPÉRATION D'AMENAGEMENT
Zone d'Activité La Molette – ZAC Gustave-Eiffel
Le Blanc-Mesnil**

ENTRE :

L'**établissement public territorial Paris Terres d'Envol**, représenté par son président, Monsieur **XXX**, agissant en vertu d'une délibération du conseil territorial en date du **XXX**

Ci-après dénommé « *l'établissement public territorial* » ou « *l'EPT* » ou « *l'EPT Paris Terres d'Envol* » ou « *le concédant* »,

de première part,

ET :

La commune du Blanc-Mesnil, représentée par Monsieur **XXX** en sa qualité de maire, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du **XXX**

Ci-après dénommée « *la commune* » ou « *la ville du Blanc-Mesnil* »

Intervenant en sa qualité de collectivité destinataire des équipements publics de la Zac Gustave-Eiffel, dont la maîtrise d'ouvrage est transférée au concessionnaire.

de deuxième part,

ET :

Séquano Aménagement, société anonyme d'économie mixte, au capital de 10.444.872 euros dont le siège social est au 15-17 promenade Jean -Rostand, 93000 Bobigny, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Bobigny, sous le n° 301 852 042, représentée par Monsieur Pascal Popelin, son directeur général, dûment habilité à l'effet des présentes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le conseil d'administration en date du 13 novembre 2017,

Ci-après dénommée « *Séquano* » ou « *le concessionnaire* » ou « *l'aménageur* »

de troisième part,

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ Aux termes d'une convention publique d'aménagement exécutoire en date du 10 juillet 2001, la ville du Blanc-Mesnil a confié à la Sidec la mission d'aménager et de revaloriser une partie de la zone d'activités de La Molette selon le périmètre défini à l'article 2 de la convention, en vue de favoriser le développement et la venue de nouvelles entreprises.

La ville a approuvé lors du conseil municipal du 24 juin 2004 le schéma directeur d'aménagement du quartier Gustave-Eiffel qui prend le parti d'une mutation urbaine de la zone pour en faire un véritable quartier de ville.

En février 2005, la ville a délibéré sur le lancement de la concertation préalable à la création de la Zac Gustave-Eiffel en vue de mettre en œuvre le projet de mutation de la zone. En septembre 2005, le conseil municipal a délibéré pour créer la Zac Gustave-Eiffel sur un périmètre d'environ 20 hectares.

La convention d'aménagement a fait l'objet d'un premier avenant approuvé lors du conseil municipal du 16 octobre 2003 et d'un deuxième avenant approuvé le 18 novembre 2004 fixant le montant de la participation de la commune au coût de l'opération en fonction de l'évolution des actions à mener dans le cadre de la requalification de la Molette.

Un troisième avenant approuvé en conseil municipal du 29 septembre 2005 a étendu le périmètre de la convention à 50 hectares.

Un quatrième avenant approuvé en conseil municipal du 21 décembre 2006 a fixé le montant de la participation de la commune au coût de l'opération au vu du bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2005.

Un cinquième avenant approuvé en conseil municipal du 29 mai 2008 a fixé le montant de la participation de la commune au coût de l'opération au vu du bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2006.

Un sixième avenant approuvé en conseil municipal du 13 novembre 2008 a prorogé la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2012 et fixé la participation de la ville au coût de l'opération au vu du bilan arrêté au 31 décembre 2007.

Un septième avenant approuvé en conseil municipal du 24 septembre 2009 a acté l'absorption de la Sidec par la Sodédât 93 devenue Séquano dans tous les droits et obligations découlant de la convention de concession d'aménagement du 10 juillet 2001 et la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain dans les conditions définies par la convention de concession d'aménagement initiale et ses avenants successifs.

Un huitième avenant approuvé en conseil municipal du 17 décembre 2009 a fixé la participation de la commune au coût de l'opération au vu du bilan arrêté au 31 décembre 2008.

Un neuvième avenant approuvé en conseil municipal du 22 novembre 2012 a fixé la participation de la commune au coût de l'opération au vu du bilan arrêté au 31 décembre 2011, prorogé la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2015 et réduit le périmètre de la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain.

Un dixième avenant approuvé en conseil municipal du 19 juin 2014 a modifié l'échéancier de versement de la participation de la commune au coût de l'opération et prorogé la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2016.

Un onzième avenant approuvé en conseil municipal du 19 mai 2016 a modifié l'échéancier de versement de la participation de la commune au coût de l'opération et prorogé la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2017.

Un douzième avenant approuvé en conseil municipal du 21 décembre 2017 a modifié le montant et l'échéancier de versement de la participation de la commune au coût de l'opération, et prorogé la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2019.

Un treizième avenant approuvé le 14 octobre 2019 par le conseil de territoire de Paris Terres d'Envol, a permis de :

- prendre acte de la substitution, à compter du 1^{er} janvier 2018, de la commune du Blanc-Mesnil par l'EPT Paris Terres d'Envol en qualité de concédant de la concession d'aménagement ;
- prendre en compte la convention tripartite de subventionnement entre l'EPT Paris Terres d'Envol, la commune du Blanc-Mesnil et Séquano ;
- approuver le versement, par la commune du Blanc-Mesnil, d'une subvention au titre du financement des équipements publics destinés à intégrer le patrimoine de la commune ;
- modifier la contribution financière de la commune du Blanc-Mesnil au coût de l'opération d'aménagement ;
- proroger la durée de la concession d'aménagement.

Un projet d'avenant n°14 à la concession d'aménagement est proposé en accompagnement du Crac 2019. Il a pour objet de modifier la contribution financière de la commune à l'équilibre de l'opération, eu égard à la prise en compte de conventions de participation-constructeur initialement non prévues.

2/ Plusieurs projets de construction ont fait l'objet de permis de construire sur le périmètre de la Zac Gustave-Eiffel. Les constructeurs contribuent à la réalisation du projet d'équipement publics et ont versé des participations financières, conformément aux dispositions des conventions de participation constructeur signées avec Séquano et l'EPT Paris Terres d'Envol. Ces recettes complémentaires, non prévues au bilan initial, permettent d'envisager une diminution de la participation de la ville au financement de l'opération.

3/ Le présent avenant est conclu conformément aux dispositions des articles L. 300-5 II et III du code de l'urbanisme et L. 1523-2 avant-dernier alinéa du code général des collectivités territoriales, et en application :

- de l'avenant de transfert numéro 13 de la concession d'aménagement ;
- de la convention tripartite de subventionnement conclue entre l'EPT Paris Terres d'Envol, la commune du Blanc-Mesnil et Séquano.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de modifier l'article suivant de la convention tripartite de subventionnement signée le 7 novembre 2019 entre l'EPT Paris Terres d'Envol, la ville du Blanc-Mesnil et Séquano :

- Article 2 – « Montant et modalités de versement de la participation »

Conformément aux dispositions des articles L. 300-5 II et III du code de l'urbanisme et L.1523-2 avant-dernier alinéa du CGCT, le montant de la subvention versée par la commune du Blanc-Mesnil affectée au financement des équipements publics, est fixée à **1 326 866 € HT**, TVA en sus au taux en vigueur au moment des versements dans les conditions ci-après définies. La commune s'engage à verser à Séquano ces subventions dans les modalités de l'article 2 ci-dessous, en vue de contribuer au financement des équipements publics de la Zac qui sont destinés à lui revenir.

Ce montant vient en complément des participations au financement de l'opération d'aménagement déjà versées par la commune du Blanc-Mesnil, pour un montant de **6 308 361,20 € HT** (TVA en sus au taux en vigueur).

Au total, la contribution financière de la commune du Blanc-Mesnil pour la réalisation de l'opération d'aménagement s'élève à **7 635 227,20 € HT** (TVA en sus au taux en vigueur).

ARTICLE 2 – MONTANT ET MODALITES DE PAIEMENT DES SUBVENTIONS

L'article 2 de la convention tripartite est modifié comme suit :

La contribution financière de la commune du Blanc-Mesnil, pour un montant total de **7 635 227 € HT** (TVA en complément) se décompose comme suit :

- a) **5 135 227 € HT** soit 6 149 038,96 € TTC, affectés au coût des équipements publics de l'opération dont la maîtrise d'ouvrage a été transférée au concessionnaire. Le versement de cette contribution financière fera l'objet des tranches annuelles suivantes :

Montant déjà versé par la commune :

au 31 décembre 2019 : 3 808 361,20 € HT, soit 4 556 800 € TTC ;

Montant restant à verser à titre de subvention pour équipements publics :

Année 2021 : 1 326 865,80 € HT, soit 1 592 238,96 € TTC (TVA à 20 %).

Le concessionnaire sollicitera le paiement de la subvention de la commune du Blanc-Mesnil dans la limite du montant restant à verser. Ce montant pourra, le cas échéant, varier pour faire face aux besoins de financement spécifiés dans le bilan financier prévisionnel actualisé visé à l'article 16 ci-après. La variation de ce montant fera l'objet d'un avenant aux présentes.

- b) **2 500 000 €**, affectés au déficit d'opération, et déjà versés au 31 décembre 2017, par la commune du Blanc-Mesnil en tant qu'ancien concédant de l'opération d'aménagement.

ARTICLE 3 – PRISE D'EFFET

L'établissement public territorial Paris Terres d'Envol et la commune du Blanc-Mesnil transmettront le présent avenant à Séquano, en lui faisant connaître la date de leurs délibérations respectives, approuvant le projet de convention et autorisant le président de l'EPT Paris Terres d'Envol ainsi que le Monsieur le maire du Blanc-Mesnil à la signer.

Le présent avenant devra être signé par toutes les Parties et sera exécutoire dès sa transmission au préfet de département par l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol. Il prendra effet à compter de sa notification au concessionnaire par le concédant.

ARTICLE 4 - LITIGES

Les litiges liés à l'exécution de la présente convention relèveront de la compétence du tribunal administratif de Montreuil.

ARTICLE 5 – EFFET RELATIF

Les dispositions de la convention tripartite de subventionnement signée entre l'EPT Paris Terres d'Envol, la ville du Blanc-Mesnil et Séquano le 7 novembre 2019, non modifiées par le présent avenant, demeurent inchangées.

Fait à Aulnay-sous-Bois, le en trois exemplaires

Pour l'EPT Paris Terres d'Envol
Le président
XXX

Pour la ville du Blanc-Mesnil
Le maire
XXX

Pour Séquano
Le directeur général
Pascal Popelin

Compte rendu annuel à la collectivité

arrêté au 31 décembre 2019

Établissement public territorial Paris Terres d'Envol

Zone d'activité de la Molette – Zac Gustave-Eiffel
Le Blanc-Mesnil

SOMMAIRE

NOTE DE CONJONCTURE	page 3
ÉLÉMENTS ADMINISTRATIFS	page 10
ÉLÉMENTS FINANCIERS	page 12
DÉTAIL DES RECETTES.	page 14
Analyse des recettes réalisées en 2019	page 15
Analyse des recettes prévisionnelles	page 16
DÉTAIL DES DÉPENSES	page 17
Analyse des dépenses réalisées en 2019	page 18
Analyse des dépenses prévisionnelles	page 20
CONCLUSION	page 22
ELEMENTS FONCIERS	page 24
ETAT DES CONTENTIEUX AU 31 DECEMBRE 2019	page 26

NOTE DE CONJONCTURE

1 – DONNÉES ADMINISTRATIVES

1-1 – Concession d'aménagement

1/ Au début des années 2000, dans le cadre de sa politique de développement économique, la ville du Blanc-Mesnil a souhaité restructurer 30 hectares de la zone industrielle de la Molette, afin de remédier à ses dysfonctionnements, d'en assurer la mutation et la revitalisation, mais aussi de l'intégrer au reste du tissu urbain.

Dans cet objectif, la ville a confié à la Sidec, aux droits de laquelle est venue Séquano, une concession d'aménagement signée le 10 juillet 2001 pour une durée initiale de huit ans, prorogée par avenants successifs jusqu'au 31 décembre 2021.

Sur le fondement de cette convention et de ses avenants, Séquano est délégataire du droit de préemption urbain pour certaines parcelles.

L'avenant n°1 à la convention a été approuvé par délibération du 16 octobre 2003, afin de prendre en compte la modification de la participation de la ville du Blanc-Mesnil au bilan de l'opération.

L'avenant n°2, approuvé le 18 novembre 2004, a également pris en compte une modification de la participation de la ville.

L'avenant n°3, approuvé par délibération du 29 septembre 2005, a étendu le périmètre de la convention d'aménagement de 31 à 50 hectares.

L'avenant n°4, signé le 11 janvier 2007, a pris en compte la modification de la participation de la ville.

L'avenant n°5 a fixé la participation de la ville, conformément au Crac 2006 approuvé en conseil municipal du 29 mai 2008.

L'avenant n°6 a eu pour objet :

- de proroger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2012 ;
- de fixer la participation de la ville au bilan de l'opération conformément au Crac 2007 approuvé en conseil municipal du 13 novembre 2008.

L'avenant n°7, approuvé en conseil municipal du 24 septembre 2009, a acté l'absorption de la Sidec par la Sodedat 93 devenue Séquano et sa substitution dans tous les droits et obligations découlant de la convention de concession d'aménagement du 10 juillet 2001 et de ses avenants successifs.

L'avenant n°8 a fixé la participation de la ville, conformément au Crac 2008 approuvé par le conseil municipal du 17 décembre 2009.

L'avenant n°9, approuvé en conseil municipal du 22 novembre 2012, conformément au Crac 2011 :

- a prorogé la durée du traité de concession jusqu'au 31 décembre 2015 ;
- a fixé le nouveau montant de la participation de la ville ;
- a réduit le périmètre de délégation du droit de préemption urbain.

L'avenant n° 10, approuvé en conseil municipal du 20 juin 2014, conformément au Crac 2013, a modifié le calendrier de versement de la participation de la ville et prorogé le traité jusqu'au 31 décembre 2016.

L'avenant n°11, approuvé en conseil municipal du 19 mai 2016, conformément au Crac 2014, a modifié le calendrier de versement de la participation de la ville et prorogé le traité jusqu'au 31 décembre 2017.

L'avenant n°12, approuvé en conseil municipal du 21 décembre 2017, conformément au Crac 2016, a prorogé la durée du traité de concession jusqu'au 31 décembre 2019, pour permettre d'aboutir à la maîtrise foncière des derniers terrains par voie d'expropriation (marbrerie Créa).

2/ Le conseil de la métropole du Grand Paris a délibéré, dans sa séance du 8 décembre 2017, pour déterminer les opérations d'aménagement relevant des dispositions de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, ainsi que les actions de restructuration urbaine qui étaient d'intérêt métropolitain.

La présente opération d'aménagement ne présentant pas cette caractéristique, l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol est devenu, par l'effet des dispositions de l'article L. 5219-5 IV du code général des collectivités territoriales, l'autorité compétente pour en poursuivre la réalisation. Il s'est, de ce fait, vu transférer les droits et obligations détenus par la commune au titre du traité de concession d'aménagement qui la liait, depuis le 10 juillet 2001, à Sidec, à laquelle s'est substituée Séquano.

Un avenant n°13 à la concession d'aménagement a été approuvé le 14 octobre 2019 par le conseil de territoire de Paris Terres d'Envol, ayant pour objet de :

- prendre acte de la substitution, à compter du 1^{er} janvier 2018, de la commune du Blanc-Mesnil par l'EPT Paris Terres d'Envol en qualité de concédant de la concession d'aménagement ;
- prendre en compte la convention tripartite de subventionnement entre l'EPT Paris Terres d'Envol, la commune du Blanc-Mesnil et Séquano ;
- approuver le versement, par la commune du Blanc-Mesnil, d'une subvention au titre du financement des équipements publics destinés à intégrer son patrimoine;
- modifier la contribution financière de la commune du Blanc-Mesnil au coût de l'opération d'aménagement ;
- proroger la durée de la concession d'aménagement.

Un projet d'avenant n°14 à la concession d'aménagement est proposé en accompagnement du présent Crac. Il a pour objet de modifier la contribution financière de la commune à l'équilibre de l'opération, eu égard à la prise en compte de conventions de participation-constructeur initialement non prévues.

1-2 – Urbanisme : Zac Gustave-Eiffel et PLU

En juillet 2014, la ville du Blanc-Mesnil a lancé une procédure de révision du PLU pour y intégrer les nouvelles législations (loi Grenelle 2 et loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi Alur) et l'adapter à sa vision du développement futur de la ville.

Ce travail a abouti, le 21 mars 2016, à l'approbation par le conseil territorial de l'EPT Paris Terres d'Envol de la révision du PLU. Depuis, il y a eu une modification du PLU ainsi que plusieurs mises à jour :

- Mise à jour n°1 - arrêté n°2016-110 du président de l'EPT du 08/09/2016
- Mise à jour n°2 - arrêté n°2017/265 du président de l'EPT du 10/10/2017
- Modification n°1 - délibération n°70 du CT de l'EPT du 09/07/2018
- Mise à jour n°3 - arrêté n°2019-011 du président de l'EPT du 28/03/2019
- Mise à jour n°4 - arrêté n°2019-039 du président de l'EPT du 14/10/2019

1-3 – Déclaration d'utilité publique

L'enquête publique préalable à la DUP a eu lieu en mai 2007. L'arrêté de DUP a été obtenu le 14 avril 2008.

A l'issue de l'enquête parcellaire prescrite par un arrêté du préfet de la Seine-Saint-Denis en date du 15 mars 2010 et par un arrêté rectificatif en date du 29 mars 2010, le commissaire enquêteur a remis son rapport avec avis favorable le 27 mai 2010.

Par arrêté n°11-0967 du 9 mai 2011, le préfet de Seine-Saint-Denis a déclaré la cessibilité des parcelles cadastrées BE 324, BC 95, BC 98, BC 99 et BC 37, correspondant aux emprises appartenant aux consorts Créa, ainsi que des parcelles constitutives de l'emprise sise au 62 avenue Aristide-Briand, à l'angle de la rue du Capitaine-Dreyfus.

Le tribunal de grande instance de Bobigny a rendu son ordonnance d'expropriation n°2011/64 en date du 18 mai 2011, déclarant expropriées pour cause d'utilité publique les parcelles mentionnées ci-dessus.

Après mise en œuvre de la phase judiciaire d'indemnisation, les actes d'adhésion-quittance ont été signés en deux temps les 6 et 29 novembre 2019. Ils prévoient un différé de jouissance des terrains jusqu'à la fin de l'année 2020.

2 - PROGRAMME

Le dossier de la Zac prévoit le programme suivant :

- requalification du maillage viaire ;
- développement d'activités valorisantes ;
- réalisation de commerces/services/restauration/activités de loisirs/équipements, en façade de l'avenue Charles-Floquet ;
- réalisation d'un collège à l'angle de la rue Iqbal-Masih et de l'avenue Aristide-Briand ;
- construction de logements le long de la rue du Capitaine-Dreyfus.

A l'occasion de l'établissement du Crac arrêté au 31 décembre 2009, la valorisation du secteur « entrée de ville » a été supprimée, compte tenu de l'inadéquation entre les dépenses prévisionnelles et les recettes pouvant être attendues.

L'Epifif intervient désormais sur ce secteur, dans le cadre d'une convention signée le 19 juillet 2019, avec la ville du Blanc-Mesnil, après les délibérations du conseil municipal du 14 mars 2019 et du conseil territorial de Paris Terres d'Envol du 8 avril 2019.

3 – ÉTAT D'AVANCEMENT

3-1 Études

A l'origine de la mission, une équipe de bureaux d'études a été constituée pour réaliser les dossiers de création (2005) puis de réalisation (2006) de la Zac, composée de Gérau Conseil (procédures), de Bérim (réseaux et voiries) et d'Ascode (circulation), l'agence Rafatdjou se voyant confier le rôle d'urbaniste de la Zac.

Par ailleurs, dans la perspective de l'implantation future d'une gare du Grand Paris à proximité, une réflexion étendue à l'ensemble du périmètre de la concession a été menée en 2011, afin de retravailler à un projet urbain d'ensemble sur le périmètre de la concession d'aménagement. Cette étude a été confiée à l'architecte-urbaniste TVK, en groupement avec l'économiste Sémaphores et le bureau d'études

Ingérop, afin de faire des propositions quant aux mutations envisageables sur l'ensemble de la zone de la Molette.

Enfin, une provision a été ajoutée au bilan à l'occasion du Crac arrêté au 31 décembre 2018, afin d'accompagner les réflexions sur les mutations foncières susceptibles d'intervenir dans une zone devenue très attractive pour les opérateurs.

3-2 Foncier

L'ensemble des acquisitions foncières est désormais finalisé.

A ce titre, du fait de l'ordonnance d'expropriation intervenue le 18 mai 2011, Séquano est titré sur certaines parcelles qui sont appelées à être rétrocédées lors de la clôture de l'opération :

- BC 37 : la mutation du nord de la rue du Capitaine-Dreyfus en locaux d'activité n'est aujourd'hui plus programmée ;
- BD 56, 62 et 63 : correspondant à des délaissés de voiries, ces parcelles ont été préemptées par Séquano à la suite d'une demande d'acquisition faite par la Société des chemins de fer du Bourget - CIB. L'acte d'acquisition des parcelles a été régularisé le 31 mars 2015.

3-3 Travaux d'aménagement des sols

La démolition des pavillons situés au 2, avenue Plisson et 2, avenue Aristide-Briand, sera mise en œuvre en même temps que celle des bâtiments Créa.

Ces travaux de démolition seront engagés à l'issue du déménagement des consorts Créa programmée en fin d'année 2020.

3-4 Travaux VRD

A ce jour, l'ensemble des travaux de voirie a été réalisé et les ouvrages remis à la ville en gestion.

Les délibérations autorisant leur rétrocession foncière à la ville du Blanc-Mesnil sont intervenues lors du conseil municipal du 25 septembre 2014. Les actes notariés restent à intervenir.

3-5 Programmation et commercialisation

En janvier 2010, des droits à construire ont été vendus à Immobilière Frey pour la réalisation du centre commercial Plein-Air, qui a été livré en octobre 2011.

En mars 2011, un terrain a été cédé à la société Pitch Promotion, pour la réalisation d'un programme de 75 logements rue du Capitaine-Dreyfus, qui a été livré en avril 2013.

En décembre 2011, le terrain à l'angle de l'avenue Aristide-Briand et de la rue Iqbal-Masih a été remis par Séquano à la ville du Blanc-Mesnil, qui l'a mis à disposition du conseil départemental de la Seine-Saint-Denis pour la réalisation d'un collège dans le cadre d'un partenariat public-privé. L'équipement a été ouvert à la rentrée 2014.

En novembre 2018, le terrain Octogone (face au centre commercial) a été cédé au promoteur Polycités pour la réalisation d'un programme d'environ 160 logements et 478 m² de SdP commerces. Les travaux de construction sont en cours.

Enfin en 2009, une promesse de vente avait été signée avec la Fondation hospitalière Sainte-Marie pour la réalisation, au sud de la rue du Capitaine-Dreyfus, d'une crèche interentreprises et d'un Ehpad avec spécialisation Alzheimer. Compte-tenu des difficultés de la fondation à obtenir l'autorisation de création de l'établissement, la promesse de vente est devenue caduque. De nouvelles réflexions sont aujourd'hui engagées pour la réalisation d'un programme immobilier sur ce terrain, dont la destination (logements en accession, résidence seniors...) n'est pas encore validée par le concédant.

3-6 État des contentieux

Aucun contentieux en cours.

4- DONNÉES FINANCIÈRES

4-1 Emprunt

Aucun emprunt en cours.

4-2 Participations et avances

A fin 2011, la ville du Blanc-Mesnil avait versé des avances de trésorerie pour un montant total de 2 M€. Dans le cadre de l'avenant n°9 au traité de concession, approuvé par délibération du conseil municipal du 22 novembre 2012, il a été procédé à la transformation de ces avances en participation globale et définitive à l'équilibre de l'opération.

Par avenant n°11 au traité de concession et dans l'attente de la concrétisation des dernières cessions et de la confirmation des recettes associées, le montant total de la participation de la collectivité inscrite au Crac 2014 s'élevait à 8 808 361 €, dont :

- 2 500 000 € au titre de la participation affectée à l'équilibre de l'opération ;
- 6 308 361 € HT au titre de la participation affectée au coût des équipements publics de l'opération.

Conformément à l'avenant n°12 au traité de concession, le solde de la participation de la ville en tant que concédant avait été décalé en 2019, prorogeant ainsi la durée de la concession de deux années supplémentaires.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'EPT Paris Terres d'Envol est devenu concédant de l'opération d'aménagement. A l'appui du Crac 2017, Séquano a proposé la signature d'un nouvel avenant et d'une convention tripartite de subventionnement, afin de permettre à la commune du Blanc-Mesnil de poursuivre sa contribution au financement de cette opération en contrepartie de la rétrocession des équipements publics réalisés.

Dans ce même avenant, la subvention au titre des équipements publics de la commune du Blanc-Mesnil a été ramenée à 2 039 188 € HT, soit une baisse de 460 812 € HT par rapport au Crac 2016.

Un projet d'avenant n°14 à la concession d'aménagement est aujourd'hui proposé, afin de prendre en compte des conventions de participation-constructeur initialement non prévues, qui permettent de ramener la contribution financière de la ville restant à verser à 1 326 865,80 € HT, soit une baisse de 712 322,80 € HT par rapport à la convention.

Après validation du programme sur les derniers terrains à commercialiser, Séquano pourra engager leur commercialisation et permettre un réajustement éventuel du financement public de cette opération d'aménagement.

4-3 Subventions

L'agence de l'eau Seine-Normandie (AESN) a accordé à l'opération une subvention pour la création de réseaux séparatifs dans la rue Iqbal-Masih et la rue du Capitaine-Dreyfus, pour un montant de 113 170 €. La subvention a été perçue en 2012 et 2013.

Aucune autre subvention n'est à ce jour attendue.

4-4 Situation de la trésorerie

La trésorerie au 31 décembre 2019 est négative de 2 067 312 €.

Elle sera de nouveau négative en 2020, en raison du versement de la subvention de la commune décalé en 2021.

La mobilisation d'un emprunt, à garantir par la collectivité concédante, sera étudiée au cours de l'année 2020, avant que la cession des derniers terrains et le versement de la subvention par la commune du Blanc-Mesnil ne permettent de rééquilibrer la trésorerie.

ÉLÉMENTS ADMINISTRATIFS

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
FICHE ADMINISTRATIVE**

Désignation de l'opération	Opé 1202-ZAC Gustave Eiffel
Collectivité contractante	EPT Paris Terres d'Envol
Aménageur	Séquano
Nature de la convention	Concession d'aménagement
Signature de la convention	10/07/2001
Durée initiale de la convention	8 ans
Prorogée jusqu'au	31/12/2021

Procédure de ZAC

Approbation du dossier de création
Approbation du dossier de réalisation
Approbation du programme des équipements publics

Dates

29/09/2005
23/11/2006
23/11/2006

Délibérations de la collectivité relatives à la convention de concession d'aménagement:

Délibération de la collectivité approuvant la convention d'aménagement
Avenant 1 - modification de la participation
Avenant 2 - modification de la participation
Avenant 3 - extension de périmètre
Avenant 4 - modification de la participation
Avenant 5 - modification de la participation
Avenant 6- modification de la participation et prorogation jusqu'au 31/12/10
Avenant 7 - Fusion SIDEC/SEQUANO
Avenant 8 - modification de la participation
Avenant 9 - modification de la participation et prorogation jusqu'au 31/12/15
Avenant 10 - modification échancier et prorogation jusqu'au 31/12/2016
Avenant 11 - modification échancier et prorogation jusqu'au 31/12/2017
Avenant 12 - modification échancier et prorogation jusqu'au 31/12/2019
Avenant 13 - modification de la participation et prorogation jusqu'au 31/12/2021

14/06/2001
16/10/2003
18/11/2004
29/09/2005
21/12/2006
29/08/2008
13/11/2008
24/09/2009
17/12/2009
22/11/2012
19/06/2014
19/05/2016
21/12/2017
03/10/2019

Procédure d'urbanisme

Arrêté de DUP
Validité de la DUP
Arrêté de cessibilité
Ordonnance d'expropriation

14/04/2008
13/04/2013
09/05/2011
18/05/2011

Information de la collectivité

Délibération de la collectivité approuvant le précédent Crac

21/12/2017

Financement de l'opération au 31 décembre 2018:

Montant de la part des emprunts garantie par la collectivité
Montant de la part des emprunts non garantie par la collectivité

en K€

0 €
0 €

Pièces annexées

Synthèse du programme physique et du bilan approuvés à l'origine de l'opération
Synthèse du dernier bilan prévisionnel approuvé et budget prévisionnel de l'opération actualisé
Échéancier, plan de trésorerie et de financement
État des réalisations, des recettes et des dépenses
Tableau détaillé des acquisitions et des cessions
Note de conjoncture, analyses et commentaires détaillés, provisions et plans
Rapport spécial relatif à l'exercice de prérogative de puissance publique

X
X
X
X
X
X
X

ELEMENTS FINANCIERS

	Crac 2018	Cumul réalisé au 31 décembre 2018	Réalisé 2019	Cumul réalisé au 31 décembre 2019	Prévisions 2020	Prévisions 2021	TOTAL RESTE A REALISER	Crac 2019
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT
Cession Charges Foncières Logements Locatifs	-	-	-	-	-	-	-	-
Cession Charges Foncières Logements Accession	1 312 390	1 062 390	-	1 062 390	-	250 000	250 000	1 312 390
Cession Charges Foncières Activité-Commerces-Bureaux	14 074 705	12 474 705	-	12 474 705	-	1 600 000	1 600 000	14 074 705
Cession Charges Foncières Collectivités	2 100 000	2 100 000	-	2 100 000	-	-	-	2 100 000
Cession terrain nu	2 800 000	2 800 000	-	2 800 000	-	-	-	2 800 000
Subventions taxables	2 039 188	-	-	-	-	1 326 866	1 326 866	1 326 866
Subventions non taxables	578 532	578 532	-	578 532	-	-	-	578 532
Produits financiers	3 743	3 743	-	3 743	-	-	-	3 743
Produits divers	154 157	154 157	-	154 157	-	-	-	154 157
Loyers	316 647	316 647	-	316 647	-	-	-	316 647
Sous-total hors participations	23 379 363	19 490 175	-	19 490 175	-	3 176 866	3 176 866	22 667 040
Participation Ville (affectée aux coûts des équipements public)	3 808 361	3 808 361	-	3 808 361	-	-	-	3 808 361
Participation Ville (transformation avance affectée au déficit)	2 500 000	2 500 000	-	2 500 000	-	-	-	2 500 000
Participation constructeurs	129 563	129 563	286 892	416 455	425 431	-	425 431	841 886
TOTAL DES PRODUITS	29 817 287	25 928 099	286 892	26 214 991	425 431	3 176 866	3 602 296	29 817 287
Géomètres	151 965	129 915	-	129 915	11 050	11 000	22 050	151 965
Etudes de sols et sondages	52 096	32 096	-	32 096	-	20 000	20 000	52 096
Diagnostiques et expertises	106 080	91 080	-	91 080	-	15 000	15 000	106 080
Honoraires divers	194 796	191 796	-	191 796	-	3 000	3 000	194 796
Honoraires architecte - urbaniste	392 200	192 200	10 000	202 200	140 000	50 000	190 000	392 200
Sous-total études préalable	897 137	637 087	10 000	647 087	151 050	99 000	250 050	897 137
Acquisitions	10 945 210	10 248 110	697 100	10 945 210	-	-	-	10 945 210
Acquisition collectivités	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais d'acquisition	155 597	155 597	22 930	178 527	-	-	-	178 527
Indemnités d'éviction et autres	1 610 401	297 000	1 123 000	1 420 000	-	-	-	1 420 000
Frais juridiques divers	449 871	390 951	6 028	396 978	28 920	23 972	52 892	449 871
Sous-total Coût des terrains	13 161 079	11 091 658	1 849 058	12 940 715	28 920	23 972	52 892	12 993 608
Impôts fonciers	1 334 954	1 327 122	14 175	1 341 297	15 000	15 000	30 000	1 371 297
Assurances	62 777	59 151	403	59 554	1 000	1 000	2 000	61 554
Honoraires	-	-	-	-	-	-	-	-
Gestion provisoire	809 145	806 280	3 365	809 645	25 000	25 000	50 000	859 645
Sous-total gestion provisoire	2 206 876	2 192 553	17 943	2 210 496	41 000	41 000	82 000	2 292 496
Travaux mise en état des sols + démolitions	1 852 589	1 272 589	-	1 272 589	350 000	403 681	753 681	2 026 270
Dépollution	416 000	216 000	-	216 000	-	200 000	200 000	416 000
Maîtrise d'œuvre démolitions	165 420	111 720	-	111 720	24 500	39 658	64 158	175 878
Honoraires divers (permis de démolir, référés...)	95 491	85 491	-	85 491	5 000	5 000	10 000	95 491
Sous-total aménagements des sols	2 529 500	1 685 800	-	1 685 800	379 500	648 338	1 027 838	2 713 638
Travaux VRD	4 863 828	4 761 478	33 923	4 795 401	8 000	60 428	68 428	4 863 828
Honoraires VRD	370 263	364 181	-	364 181	6 082	-	6 082	370 263
Branchements et concessionnaires	410 388	392 299	1 911	394 210	14 500	1 678	16 178	410 388
Sous-total VRD	5 644 480	5 517 958	35 834	5 553 792	28 582	62 106	90 688	5 644 480
Communication	25 606	25 606	-	25 606	-	-	-	25 606
Frais divers	75 349	69 404	-	69 404	2 000	3 945	5 945	75 349
Frais sur ventes	86 723	86 723	-	86 723	-	-	-	86 723
Taxes diverses	61 633	52 402	-	52 402	4 751	4 480	9 231	61 633
Sous-total frais divers	249 310	234 134	-	234 134	6 751	8 425	15 176	249 310
Frais Financiers sur emprunt	1 549 323	1 399 323	-	1 399 323	-	-	-	1 399 323
Frais Financiers court terme	246 147	223 147	4 506	227 653	44 000	14 000	58 000	285 653
Sous-total frais financiers	1 795 470	1 622 470	4 506	1 626 976	44 000	14 000	58 000	1 684 976
Rémunération proportionnelle	2 787 823	2 468 339	105 813	2 574 152	41 735	180 142	221 877	2 796 029
Rémunération sur commercialisation	545 613	490 113	-	490 113	-	55 500	55 500	545 613
Rémunération de liquidation	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total rémunération	3 333 435	2 958 452	105 813	3 064 265	41 735	235 642	277 377	3 341 642
TOTAL DES CHARGES	29 817 287	25 940 112	2 023 154	27 963 266	721 538	1 132 484	1 854 022	29 817 287

Crédit de TVA	1 184	128 345	-	193 432
Clients	475 630	901 061	-	3 176 866
Fournisseurs	-	153 192	-	874 730
Créditeurs et débiteurs divers	-	4 584	-	4 584
Soldes intermédiaires de trésorerie	-	2 067 312	-	1 850 950

TVA collectée	-	-	-	370 000
Emprunts encaissés	3 500 000	-	-	-
Avances de trésorerie reçues	-	-	-	-
Total encaissement temporaires	3 500 000	-	-	370 000

TVA déductible	-	127 161	-	176 568
Remboursements emprunts	3 500 000	-	-	-
Remboursements avances	-	-	-	-
Total décaissements temporaires	3 500 000	127 161	-	176 568

Trésorerie annuelle	-	2 067 312	22 931	2 044 382
---------------------	---	-----------	--------	-----------

Trésorerie cumulée	-	2 067 312	-	2 044 382
--------------------	---	-----------	---	-----------

Détail des recettes

Analyse des recettes HT réalisées en 2019

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS

Une participation de 286 892 € a été appelée auprès de la SCCV Blanc-Mesnil (Les Nouveaux Constructeurs) au titre de la participation du constructeur au financement des équipements publics de l'opération.

SOUS-TOTAL PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS

286 892 €

Analyse des recettes HT prévisionnelles

1) CESSIONS DE CHARGES FONCIÈRES – LOGEMENTS ACCESSION

Les hypothèses du précédent Crac sont maintenues. Elles intègrent une programmation de logements sur le terrain Plisson, pour une recette de 250 K€ HT.

SOUS-TOTAL CESSION CHARGES FONCIÈRES LOGEMENTS ACCESSION	250 000 € HT
---	---------------------

Dont recettes prévues en 2020 :	0 €
--	------------

2) CESSIONS DE CHARGES FONCIÈRES – ACTIVITÉS, COMMERCES, BUREAUX

Lot B : de nouvelles études ont été réalisées, mais aucune programmation n'est à ce jour validée pour permettre de lancer la commercialisation du terrain.

Dans cette attente, le montant initial de la recette prévue pour le projet d'Ehpad est maintenu, soit 1,6 M€ HT. En fonction du programme qui sera défini par le concédant, une affectation du montant de charges foncières se fera entre les lignes budgétaires « Logements accession » et « Activités, commerces, bureaux ».

SOUS-TOTAL CESSION CHARGES FONCIÈRES ACTIVITÉS, COMMERCES, BUREAUX	1 600 000 € HT
---	-----------------------

Dont recettes prévues en 2020 :	0 €
--	------------

3) SUBVENTIONS TAXABLES

La subvention de la ville du Blanc-Mesnil affectée aux équipements publics de l'opération est revue à la baisse, à hauteur de 1 326 866 € HT.

SOUS-TOTAL SUBVENTIONS TAXABLES	1 326 866 € HT
--	-----------------------

Dont recettes prévues en 2020 :	0 €
--	------------

4) PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS

Des participations-constructeurs d'un montant de 425 431 € seront appelées en 2020, à l'issue des périodes de purge des permis de construire. En 2020, ces participations correspondent aux versements à verser pour la mise en œuvre de deux projets immobiliers situés dans le périmètre de la Zac :

- Edelis : 268 662 €
- Nexity : 156 769 €

SOUS-TOTAL PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS	425 431 €
--	------------------

Dont recettes prévues en 2020 :	425 431 €
--	------------------

Détail des dépenses

Analyse des dépenses HT réalisées en 2019

1) ETUDES PREALABLES

Le montant correspond à des honoraires versés pour la réalisation d'une étude prospective sur les équipements scolaires du quartier de la Molette.

SOUS-TOTAL ETUDES PREALABLES

10 000 € HT

2) COUT DES TERRAINS

Le montant correspond aux indemnités d'expropriation et d'éviction des consorts Créa, ainsi qu'aux frais y afférant :

- 697 100 € de coût d'acquisition ;
- 22 930 € de frais notariés ;
- 1 123 000 € d'indemnités d'éviction ;
- 6 028 € de frais juridiques liés au suivi de la procédure.

SOUS-TOTAL COUT DES TERRAINS

1 849 058 € HT

3) GESTION PROVISoire

En 2019, les dépenses suivantes ont été réalisées :

- 14 175 € de taxe foncière ;
- 403 € d'assurance multirisques ;
- 3 365 € de frais d'entretien du patrimoine de Séquano (foncier Créa).

SOUS-TOTAL GESTION PROVISoire

17 943 € HT

4) VRD

Les dépenses correspondent aux frais de dévoiement de réseaux aux abords du lot Octogone (Clos Eiffel).

SOUS-TOTAL VRD

35 834 € HT

5) FRAIS FINANCIERS

Ce montant correspond aux intérêts à court terme générés par la trésorerie négative de l'opération en 2019 et calculés selon les conditions financières de la convention de trésorerie que Séquano a signé avec la Caisse des dépôts et consignations.

SOUS-TOTAL FRAIS FINANCIERS

4 506 €

6) RÉMUNÉRATION

La rémunération de Séquano est calculée conformément aux conditions prévues par l'article 16 de la convention de concession d'aménagement et ses avenants successifs.

SOUS-TOTAL RÉMUNÉRATION

105 813 €

Analyse des dépenses HT prévisionnelles

1) ÉTUDES PRÉALABLES

Ce poste comprend :

- une provision pour des travaux de géomètre, en vue des cessions programmées et des rétrocessions d'espaces publics ;
- une provision pour des missions d'architecte-urbaniste et des études urbaines.

SOUS-TOTAL ÉTUDES PRÉALABLES	250 050 € HT
-------------------------------------	---------------------

Dont dépenses prévues en 2020 :	151 050 € HT
--	---------------------

2) COUT DES TERRAINS

Ce budget permet de couvrir les éventuelles procédures à engager à l'encontre des consorts Créa, dans l'hypothèse où le terrain ne serait pas libéré au 5 novembre, comme le prévoit l'acte d'adhésion-quittance.

SOUS-TOTAL COUT DES TERRAINS	52 892 € HT
-------------------------------------	--------------------

Dont dépenses prévues en 2020 :	28 920 € HT
--	--------------------

3) GESTION PROVISoire

Ce poste se décompose comme suit :

- impôts : taxes foncières relatives aux propriétés de Séquano dans le périmètre de la Zac, pour un montant de 30 K€ ;
- assurances : assurance multirisques immeubles pour 2 K€ ;
- gestion provisoire du foncier : une provision reste inscrite pour faire face aux divers travaux d'entretien récurrents (nettoyage, entretien des clôtures...) pour 50 K€ HT.

SOUS-TOTAL GESTION PROVISoire	82 000 € HT
--------------------------------------	--------------------

Dont dépenses prévues en 2020 :	41 000 € HT
--	--------------------

4) AMÉNAGEMENT DES SOLS

Les dépenses prévisionnelles correspondent aux derniers travaux de démolition et de désamiantage (bâtiments Créa et 2 pavillons), ainsi qu'à une provision pour dépollution :

- travaux de démolition : 754 K€ HT ;
- travaux de dépollution : 200 K€ HT ;
- honoraires associés et honoraires divers : 74 K€ HT ;

SOUS-TOTAL AMÉNAGEMENT DES SOLS**1 027 838 € HT****Dont dépenses prévues en 2020 :****379 500 € HT****5) VRD**

Travaux VRD : le montant prévisionnel inclut une enveloppe de travaux d'environ 68 K€ HT pour les aménagements aux abords des derniers lots cessibles.

Honoraires VRD : ce poste correspond à la maîtrise d'œuvre pour les travaux listés ci-dessus pour environ 6 K€ HT.

Branchements et concessionnaires : ce poste comprend les frais de desserte et de raccordement des derniers lots cessibles, pour 16 K€ HT.

SOUS-TOTAL TRAVAUX VRD**90 688 € HT****Dont dépenses prévues en 2020 :****28 582 € HT****6) FRAIS DIVERS**

Ces frais correspondent à des provisions pour dépenses de communication, frais divers (reprographie, annonces, etc.) et taxes diverses.

SOUS-TOTAL FRAIS DIVERS**15 176 € HT****Dont dépenses prévues en 2020 :****6 751 € HT****7) FRAIS FINANCIERS**

Le poste intègre les frais financiers liés au découvert de trésorerie, calculés selon les conditions financières de la convention signée avec la Caisse des dépôts et consignations.

SOUS-TOTAL FRAIS FINANCIERS**58 000 €****Dont dépenses prévues en 2020 :****44 000 €****8) RÉMUNÉRATION**

La rémunération de Séquano est calculée conformément aux conditions prévues par l'article 16 de la convention de concession d'aménagement et de ses avenants successifs.

SOUS-TOTAL RÉMUNÉRATION**277 377 €****Dont dépenses prévues en 2020 :****41 735 €**

CONCLUSION

Le présent Crac établi au 31 décembre 2019 reprend les hypothèses intégrées dans le Crac 2018.

Compte-tenu des conventions de participations-constructeurs signées en 2019, la contribution financière restant à verser par la commune du Blanc-Mesnil diminue de 712 323 €. Le nouveau montant de la contribution restant à percevoir est de 1 326 865,80 € HT. Ce montant pourra éventuellement être ajusté, après avoir engagé la commercialisation des derniers lots de l'opération et évalué de manière plus précise les coûts de leur viabilisation.

Compte tenu de l'étude urbaine engagée sur le quartier de la Molette, la définition du projet de construction à envisager sur ces terrains devrait intervenir en 2021. Ce décalage génère un risque sur la dernière vente de charges foncières de l'opération prévue en 2021 avant la clôture de l'opération. Dans l'attente de la validation par la collectivité d'une programmation pour le lot B (ex-Ehpad), les recettes de la vente des charges foncières attendues restent inchangées.

Points de vigilance et risques pesant sur l'opération :

- la vente de charge foncière sur le lot B et la parcelle Plisson pourrait être reportée afin de permettre à l'étude urbaine engagée en 2020 d'aboutir avant de définir le programme à développer sur ces terrains ;
- il conviendra, par ailleurs, d'être vigilant quant à la libération effective, par la société Créa, des terrains qu'elle est autorisée à occuper jusque fin 2020.

ÉLÉMENTS FONCIERS

TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2019

N° d'ordre	Nature	Biens		ancien propriétaire		modalités d'acquisition / date				Prix		
		surface	Dénomination	nom	adresse	AMI accord	PRE accord	EXP jugement	acte notarié	principal	IC (3)	
NEANT												
			<i>n° cadastre</i>					<i>AMI: amiable PRE: préemption EXP: expropriation</i>			<i>IC: indemnités</i>	

TABLEAU DETAILLE DES CESSIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2019

N° d'ordre	Nature	Biens		nouveau propriétaire		PV	modalités de cession / date			acte notarié	Prix HT
		surface	Dénomination	nom	adresse		CO	CS			
NEANT											
			<i>n° cadastre</i>					<i>PV: promesse de vente CO: compromis de vente CS: conditions suspensives</i>			

RAPPORT SPECIAL RELATIF A L'EXERCICE DE PREROGATIVE DE PUISSANCE PUBLIQUE

réalisées pendant la durée de l'exercice 2019

référence de l'acte accordant la délégation :

N° d'ordre	Nature	Biens		ancien propriétaire		modalités d'acquisition / date				consignation	Prix		
		surface	Dénomination	nom	adresse	DATE PRE	PRE accord	EXP ordonnance	EXP jugement		acte notarié	principal	IC (3)
	Propriété bâtie et non bâtie 14 rue du Parc, un terrain sur lequel est édifié un entrepôt ouvert à usage de stockage de plaque de marbres et de divers équipements	440 m ² 4 m ² 787 m ²	BC 95 BC 98 BC 99	Monsieur CREA Eric	6 rue Halévy 93150 LE BLANC MESNIL			18/05/2011	11/09/2018	06/11/2019			280 100 €
	Propriété bâtie avenue Charles Floquet, une maison d'habitation à usage de bureaux et locaux commerciaux	548 m ²	BE 324	Monsieur CREA Eric Monsieur CREA Phillipe	6 rue Halévy 93150 LE BLANC MESNIL 134 av des Glycines 93150 LE BLANC MESNIL			18/05/2011	11/09/2018	29/11/2019			417 000 €
	Eviction commerciale 14 rue du Parc, un terrain sur lequel est édifié un entrepôt ouvert à usage de stockage de plaque de marbres et de divers équipements avenue Charles Floquet, une maison d'habitation à usage de bureaux et locaux commerciaux	440 m ² 4 m ² 787 m ² 548 m ²	BC 95 BC 98 BC 99 BE 324	SARL MARBRERIE CREA	206 rue Charles Floquet 93150 LE BLANC MESNIL			18/05/2011	11/09/2018	29/11/2019			1 123 000 €
		<i>n° cadastre</i>				<i>PRE: préemption PRE: préemption EXP: expropriation</i>			<i>IC: indemnités</i>				

**ETAT DES CONTENTIEUX
AU 31 DECEMBRE 2019**

Légendes :

CAA = Cour Administrative d'Appel

TI = Tribunal d'Instance

TA = Tribunal Administratif

TC = Tribunal de commerce

TGI = Tribunal de Grande Instance

Dossier	Procédure	Nature du contentieux	Etat de la procédure
NEANT			