

Compte rendu annuel à la collectivité

arrêté au 31 décembre 2019

Établissement public territorial Paris Terres d'Envol

Zac des Aulnes à Aulnay-sous-Bois

SOMMAIRE

PRESENTATION DE L'OPERATION	page 3
ELEMENTS ADMINISTRATIFS.....	page 8
NOTE DE CONJONCTURE.....	page 10
ELEMENTS FINANCIERS.....	page 17
BILAN ET TRESORERIE PREVISIONNELS	page 18
DETAIL DES DEPENSES ET RECETTES REALISEES EN 2019.....	page 20
DETAIL DES DEPENSES ET RECETTES PREVISIONNELLES	page 24
ETAT DES ECARTS	page 30
CONCLUSIONS.....	page 33
ELEMENTS FONCIERS	page 35
ETAT DES CONTENTIEUX.....	page 39

PRÉSENTATION DE L'OPERATION

PROJET D'AMENAGEMENT : ZAC DES AULNES INITIALE

Le 22 mai 2006, la commune d'Aulnay-sous-Bois a signé la convention de concession qui confie à la Sidec l'opération d'aménagement de la Zac des Aulnes. Par avenant de transfert en date du 23 juillet 2009, la société Séquano, issue de la fusion-absorption de la Sidec et de Sodedat 93, a été substituée à la Sidec, société absorbée, dans l'intégralité des droits et obligations résultant de la concession d'aménagement.

La Zac des Aulnes représente 10 ha sur les 100 ha du programme de rénovation urbaine (PRU) d'Aulnay-sous-Bois, situés sur la moitié du terre-plein central et au nord-est de l'ex-RN2, transformée en boulevard urbain par le conseil départemental de la Seine-Saint-Denis. Séquano réalise cette opération en vue de réduire l'actuelle rupture nord-sud dans les quartiers nord de la ville et de diversifier le tissu urbain en aménageant les délaissés fonciers de l'ex-RN2. Les éléments significatifs qui cadrent le projet sont les suivantes :

- lutter contre l'effet de coupure de l'ex-RN2 ;
- constituer un nouveau pôle de centralité ;
- introduire une diversité des fonctions urbaines et des produits de logements ;
- développer l'offre économique ;
- structurer le fonctionnement urbain d'ensemble.

Le projet introduit une plus grande mixité urbaine, avec la création d'un pôle de centralité au cœur de la zone du PRU. Par ailleurs, le programme de la Zac s'inscrit dans les objectifs de diversification des fonctions, du développement économique et de l'offre immobilière du PRU d'Aulnay-Sous-Bois, avec :

- à l'emplacement du terre-plein central de l'ex-RN2 :
 - un parc d'activités de 2 ha situé au droit du carrefour de l'Europe ;
 - un parc urbain de près de 1,3 ha ;
 - un parking paysager d'environ 180 places, indispensable les jours de marché.
- au nord-est du nouveau boulevard urbain :
 - un pôle de centralité de 23 000 m² environ de surface de plancher, regroupant logements, services et commerces (dont une moyenne surface alimentaire) ;
 - la restructuration/reconversion du centre commercial Le Galion permettant de créer environ 6 000 m² de surface de plancher d'équipements ouverts au public.



Le terre-plein central de l'ex-RN2 : futur pôle de centralité du quartier

Dans le cadre du projet, une attention particulière est accordée à la qualité des espaces publics existants, ainsi qu'à la création de nouveaux espaces publics pour le quartier : place publique du marché (environ 0,6 ha), prolongement des rues Matisse, Bougainville et Degas. Le projet complète le maillage viaire dans la Zac. Il rend le quartier traversant, en prolongeant des axes nord-sud et améliore la desserte des différentes fonctions. Le fonctionnement urbain d'ensemble de la zone est amélioré et la coupure induite par l'ex-RN2 réduite.

ÉVOLUTION DE LA PROGRAMMATION DE LA ZAC

En 2011, les Ateliers Lion ont remis un rapport sur les potentialités du territoire au regard des évolutions induites par le projet du Grand Paris. A la suite de cette étude, la ville d'Aulnay-sous-Bois a retenu Séquano au terme d'une consultation pour piloter des études en vue d'approfondir la réflexion sur trois axes principaux :

- le devenir du Galion : restructuration partielle ou démolition ;
- les développements immobiliers possibles autour de la future gare du Grand Paris, en lieu et place du programme d'activités prévu dans le cadre de la Zac des Aulnes ;
- l'urbanisation du terre-plein central de l'ex-RN2 vers l'est, afin de poursuivre la dynamique de couture urbaine nord-sud engagée dans le cadre de la Zac des Aulnes.

La réflexion a abouti à la stratégie suivante :

- prise en compte de la modification de la programmation du secteur du Galion, entérinée par l'approbation d'un dossier de réalisation modificatif par le conseil municipal du 14 octobre 2015 ;
- en parallèle, poursuite de la réflexion autour de la gare du Grand Paris et de l'urbanisation du terre-plein de l'ex-RN2.

ÉVOLUTIONS CONTRACTUELLES DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

1/ Aux termes d'une délibération du conseil municipal de la ville d'Aulnay-sous-Bois en date du 26 mai 2005, la phase de concertation préalable à la création de la Zac des Aulnes a été engagée.

Aux termes de la délibération n°43 du conseil municipal en date du 27 avril 2006, transmise en préfecture le 24 mai 2006, la Zac des Aulnes a été créée. Il a par ailleurs été décidé qu'elle serait réalisée par voie de concession d'aménagement.

Aux termes de la délibération n°44 du conseil municipal en date du 27 avril 2006, transmise à la préfecture le 14 juin 2006 :

- la convention de concession d'aménagement a été adoptée ;
- la Sidec a été désignée aménageur.

La convention de concession d'aménagement a été régularisée entre la commune et la société Sidec le 22 mai 2006.

Aux termes de la délibération n°50 du conseil municipal en date du 27 septembre 2007, transmise en préfecture le 3 octobre 2007, l'avenant n°1 à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il a été régularisé entre la ville et la Sidec, le 12 octobre 2007.

Aux termes de la délibération n°32 du conseil municipal en date du 18 septembre 2008, l'avenant n°2 à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il fixe la participation financière de la commune d'Aulnay-sous-Bois à l'opération d'aménagement au 31 décembre 2007. Il a été régularisé le 6 octobre 2008 et transmis à la sous-préfecture le 6 octobre 2008.

Aux termes de la délibération n°33 du conseil municipal en date du 9 juillet 2009, l'avenant actant du transfert de la convention de concession d'aménagement au profit de la société Séquano a été approuvé. Il a été régularisé les 10 et 27 août 2009 et transmis à la sous-préfecture le 27 août 2009.

Aux termes de la délibération n°34 du conseil municipal en date du 24 septembre 2009, transmise en préfecture le 9 octobre 2009, le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la Zac des Aulnes ont été approuvés.

Aux termes de la délibération n°35 du conseil municipal en date du 24 septembre 2009, l'avenant n°3 à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il fixe la participation financière de la commune d'Aulnay-sous-Bois à l'opération d'aménagement au 31 décembre 2008 et proroge la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2013. Il a été régularisé les 1^{er} et 21 octobre 2009 et transmis à la sous-préfecture le 22 octobre 2009.

Aux termes de la délibération n°42 du conseil municipal en date du 24 juin 2010, l'avenant n°4 à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il fixe la participation financière de la commune d'Aulnay-sous-Bois à l'opération d'aménagement au 31 décembre 2009. Il a été régularisé les 8 juillet et 29 septembre 2010 et transmis à la sous-préfecture le 29 septembre 2010.

Aux termes de la délibération n°27 du conseil municipal en date du 9 juin 2011, déposée auprès de la préfecture le 27 juin 2011, l'avenant n°5 à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il autorise les apports en nature du concédant. Il a été régularisé le 26 juillet 2011 et transmis à la sous-préfecture le 1^{er} août 2011.

Aux termes de la délibération n°12 du conseil municipal en date du 8 décembre 2011, déposée auprès de la préfecture le 19 décembre 2011, l'avenant n°6 à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il fixe la participation financière de la commune d'Aulnay-sous-Bois à l'opération d'aménagement au 31 décembre 2010. Il a été régularisé le 16 janvier 2012 et transmis à la sous-préfecture le 23 janvier 2012.

Aux termes de la délibération n°26 du conseil municipal en date du 28 novembre 2013, déposée auprès de la préfecture le 9 décembre 2013, l'avenant n°7 à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il fixe la participation financière de la commune d'Aulnay-sous-Bois à l'opération d'aménagement au 31 décembre 2013 et proroge la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2015. Il a été régularisé les 6 et 14 janvier 2014 et transmis à la sous-préfecture le 20 janvier 2014.

Aux termes de la délibération n°17 du conseil municipal en date du 10 décembre 2014, déposée auprès de la préfecture le 29 décembre 2014, l'avenant n°8 à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il modifie l'échéancier de versement de la rémunération de l'aménageur afin de tenir compte de la prorogation de la durée du traité de concession. Il a été régularisé le 29 janvier 2015 et transmis à la sous-préfecture le 20 février 2015.

Aux termes de la délibération n°20 du conseil municipal en date du 14 octobre 2015, déposée auprès de la préfecture le 26 octobre 2015, le dossier de réalisation et le programme des équipements publics modifiés de la Zac des Aulnes ont été approuvés.

Aux termes de la délibération n°22 du conseil municipal en date du 14 octobre 2015, déposée auprès de la préfecture le 26 octobre 2015, l'avenant n°9 à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il a eu pour objet :

- de prendre acte du nouveau programme de construction à mettre en œuvre ;
- de modifier les missions de l'aménageur en conséquence ;
- de proroger la durée de la convention de concession d'aménagement ;
- de modifier le montant de la participation de la commune au coût de réalisation de l'opération ;
- de modifier la rémunération de l'aménageur.

Il a été régularisé le 17 novembre 2015 et transmis à la sous-préfecture le 14 décembre 2015.

Aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 25 mai 2016, l'avenant n°10 à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il a eu pour objet de modifier les règles de passation des marchés, en permettant au concédant d'avoir une voix délibérative au sein de la commission d'appel d'offres ou au sein du jury de concours. Le représentant de la commune est désigné par délibération du conseil municipal.

2/ Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'établissement public territorial (EPT) Paris Terres d'Envol est la collectivité compétente en matière d'opérations d'aménagement. Le traité de concession de la Zac des Aulnes lui a donc été automatiquement transféré depuis cette date. Pour rappel, l'article L.5211-5 du CGCT dispose que les communes et établissements publics territoriaux avaient jusqu'au 1^{er} janvier 2020 pour effectuer le transfert des biens, services et équipements nécessaires à l'exercice de ce transfert de compétence.

En date du 24 septembre 2018, le conseil territorial de Paris Terres d'Envol a approuvé l'avenant n°11 du traité de concession, portant notamment sur les modifications du financement de l'opération du fait du transfert à l'EPT.

Un projet d'avenant n°12 au traité de concession d'aménagement était joint au Crac arrêté au 31 décembre 2018, ayant notamment pour objet :

- de modifier l'échéancier de versement des participations affectées à l'équilibre de l'opération ;
- de proroger la durée de validité du traité de concession jusqu'au 31 décembre 2023 ;
- de modifier en conséquence la rémunération de l'aménageur.

Cet avenant reste en attente de délibération, au même titre que le Crac 2018. Le présent Crac reprend, en conséquence, les éléments correspondants.

ÉLÉMENTS ADMINISTRATIFS

COMpte Rendu Annuel à la Collectivité FICHE ADMINISTRATIVE

Désignation de l'opération	Opé 1226-ZAC des Aulnes
Collectivité contractante	EPT Paris Terres d'Envol
Aménageur	Séquano
Nature de la convention	Concession d'aménagement
Signature de la convention	22/05/2006
Durée de la convention	5 années
Fin de la convention	2011
Prorogée jusqu'au	31/12/2023

Procédure de ZAC

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

Dates

27/04/2006
 24/09/2009
 24/09/2009
 14/10/2015
 14/10/2015

Délibérations de la collectivité relatives au traité de concession

Approbation traité de concession
 Avenant 1 - modification de la participation
 Avenant 2 - modification de la participation
 Avenant - Fusion Sodédât93 / Sidec
 Avenant 3 - modification de la participation et prorogation jusqu'au 31/12/2013
 Avenant 4 - modification de la participation
 Avenant 5 - autorisation des apports en nature du concédant
 Avenant 6 - modification de la participation
 Avenant 7 - prorogation jusqu'au 31/12/2015
 Avenant 8 - modification échéancier versement rémunération aménageur
 Avenant 9 - prorogation jusqu'au 31/12/2020
 Avenant 10 - représentation ville lors des CAO
 Avenant 11 - modification du financement de l'opération

27/04/2006
 27/09/2007
 18/08/2008
 09/07/2009
 24/09/2009
 24/06/2010
 09/06/2011
 08/12/2011
 28/11/2013
 10/12/2014
 14/10/2015
 22/06/2016
 13/11/2018

Information de la collectivité

Délibération de la collectivité approuvant le précédent Crac (arrêté au 31-12-2017)

24/09/2018

Financement de l'opération au 31 décembre 2019

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 actualisé
 Échéancier, plan de trésorerie et de financement
 État des réalisations, des recettes et des dépenses 2019
 Tableau détaillé des acquisitions et des cessions
 Note de conjoncture, analyses et commentaires détaillés
 Rapport spécial relatif à l'exercice de prérogative de puissance publique

X
 X
 X
 X
 X
 X
 X

NOTE DE CONJONCTURE

1. ÉTAT D'AVANCEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2019

Volet administratif

L'EPT Paris Terres d'Envol a approuvé le Crac 2017 lors de la séance du conseil territorial du 24 septembre 2018.

L'avenant n°11 au traité de concession, approuvé lors de ce même conseil territorial, a modifié le montant et l'échéancier de versement de la participation publique.

Pour mémoire, le cahier des charges de cessions des terrains et ses annexes (cahier des limites de prestations, cahier des prescriptions environnementales, cahier de conduite du chantier, cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères) ont été approuvés par le conseil municipal du 10 février 2010.

Prenant en compte les dysfonctionnements du Galion, un dossier de réalisation modificatif, approuvé le 14 octobre 2015 par le conseil municipal, a acté la démolition du bâtiment. Les emprises ainsi libérées ont vocation à accueillir des programmes de logements en accession afin d'introduire plus de mixité, une halle de marché en lien avec la place et des locaux d'activité. Des tronçons de voiries seront créés afin de compléter la trame viaire existante, d'autres seront requalifiés et la place de l'Eglise sera profondément reconfigurée.

Le programme prévisionnel des constructions du dossier de réalisation modificatif prévoit :

- logements : 36 000 m² de surface de plancher (dont 20 000 m² environ au titre de la reconstruction des logements du Galion démolis) ;
- activités, commerces et services : 9 000 m² de surface de plancher ;
- équipement public : 1 300 m² de surface de plancher ;
- équipement éducatif et culturel : 3 500 m² de surface de plancher .

Le programme des équipements publics modificatif approuvé le 14 octobre 2015 est le suivant :

EQUIPEMENTS
DÉJÀ REALISÉS
CREATION ET REAMENAGEMENT DE VOIES ET RESEAUX DIVERS
Rue Matisse prolongée
Rue Bougainville (y compris Jacques-Cartier)
Rue Sisley
Rue Degas prolongée (ex-Delacroix)
Rétention des eaux pluviales / dévoiements
PLACES
Place du marché
Placettes de liaison/ stationnement (îlots Sisley et Delacroix)

PARKINGS
Parking paysager public
ESPACES VERTS
Parc urbain et Chemin de Roissy

ESPACES PUBLICS RESTANT A REALISER
PLACE
Place de l'église
CREATION ET REAMENAGEMENT DE VOIES ET RESEAUX DIVERS
Rue Bailly de Suffren prolongée
Rue de Bougainville prolongée (rue A)
Rue Matisse (le long du Galion)
Requalification rue Jacques-Cartier (rue B)
Requalification rue Degas
Achèvement du prolongement de la rue Matisse (le long de la place)

La dernière révision du PLU a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2015.

Un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP), au bénéfice de la ville, portant sur le programme de rénovation urbaine des quartiers nord d'Aulnay-sous-Bois a été pris le 26 décembre 2005, avec une durée de validité de cinq ans. Il est donc aujourd'hui caduc.

Volet Foncier

Acquisitions

Séquano s'est porté acquéreur auprès du Logement Francilien, le 19 décembre 2008, du volume de la galerie commerciale Le Galion et de ses deux niveaux de sous-sols (réserves et parkings).

Le conseil départemental de la Seine-Saint-Denis a cédé gratuitement à la ville l'essentiel des parcelles incluses dans le périmètre de Zac et constituant l'ex-RN2. Un travail de désaffectation et de déclassement des terrains publics communaux a été engagé en étroite collaboration avec la ville.

L'acquisition par Séquano auprès de la ville des terrains cadastrés DV 57 et DV 58 pour une superficie totale de 16 294 m², a eu lieu le 8 juillet 2011 sous forme d'apport en nature, en vue de la réalisation des aménagements du parc urbain et de la cession d'une parcelle de 3 500 m² à l'Acma (édification d'un équipement éducatif et culturel).

Par un acte en date du 20 juin 2012, Séquano a acquis auprès de la commune sous forme d'apport en nature les terrains des îlots du pôle de centralité :

- parcelle cadastrée DO 92, d'une superficie de 3 571 m², correspondant à l'îlot Sisley ;
- parcelle cadastrée DV 56, d'une superficie de 4 764 m², correspondant à l'îlot Delacroix.

Évictions et transferts

Certains commerçants présents dans la galerie commerciale ont été réinstallés dans le nouveau pôle de centralité.

En l'absence de DUP, la résiliation des baux commerciaux et le transfert des autres commerçants ont été négociés à l'amiable. Pour la mise en œuvre de ces négociations, une mission a d'abord été confiée au cabinet Segat. Des entretiens individuels ont été réalisés avec l'ensemble des commerçants, afin de connaître leur souhait ou non d'être transférés dans le projet du nouveau pôle commercial, d'aborder les modalités de faisabilité de ces relocalisations et les conditions de leurs évictions. Ce contrat étant arrivé à son terme, une consultation a été relancée en 2012, à l'issue de laquelle le cabinet In Situ a été retenu pour mettre à jour les estimations et poursuivre les négociations.

Plusieurs actes de résiliation de bail commercial ont été signés en 2017, permettant la libération de sept cellules commerciales. Un protocole signé avec les pharmacies du Galion a également permis leur transfert vers le pôle commercial du quartier en novembre 2018.

En parallèle de la poursuite des négociations amiables, Séquano a engagé en 2016 les procédures judiciaires de droit commun permettant la résiliation des baux restants auprès du tribunal de grande instance de Bobigny.

En 2019, la maîtrise foncière s'est achevée à la faveur d'un engagement très dynamique de Séquano et la ville a transféré le centre de danse. Le montant total des évictions s'élève à 6 287 854 €.

Volet Commercialisation

Pôle de centralité

Le 12 juin 2013, un acte authentique de vente a été signé entre Bouygues immobilier et Séquano, portant sur la réalisation d'un programme de 137 logements et 4 411 m² de surface de plancher de commerces, dont une partie réservée aux commerçants du Galion transférés. Le programme a été livré en septembre 2015.

Par ailleurs, le 30 septembre 2013, un acte authentique de vente a été signé entre Constructa et Séquano, portant sur la réalisation d'un programme de 100 logements et 1 224 m² d'activités de services publics. Le programme a été livré en septembre 2015.

Ex-RN 2 ouest

La Zac des Aulnes prévoyait initialement la réalisation d'une zone d'activités à l'ouest du terre-plein central de l'ex-RN2, au droit du carrefour de l'Europe. Le bilan de la Zac intégrait une recette de 2,2 millions d'euros correspondant à la vente de ce terrain.

Cette recette a depuis été supprimée. En effet, l'emplacement a été retenu par la Société du Grand Paris (SGP) pour implanter une gare du métro du Grand Paris Express. Par conséquent, la ville d'Aulnay-sous-Bois a cédé le terrain à la SGP fin 2012 en vue de la réalisation de la future gare.

Néanmoins, la gare restant dans le périmètre de la Zac, une convention de participation a été signée avec la SGP au titre de la création de commerces au sein du pôle gare de la future ligne 16. Cette participation a été inscrite au bilan pour un montant de 151 800 € et a été appelée en 2019.

Le Galion

En 2013, Séquano a cédé à la ville d'Aulnay pour 1 € symbolique quatre volumes lui appartenant (rampe de parking et gaines de ventilation du parking), afin qu'elle puisse procéder à la réduction de l'assiette de l'état descriptif de division en volumes (EDDV) de la Rose-des-Vents et signer la concession à long terme du parking de l'îlot Delacroix avec Bouygues immobilier.

Volet études

En avril 2016, une nouvelle maîtrise d'œuvre urbaine a été désignée (groupement Nadau/Lavergne/Actipolis) pour l'intervention restant à réaliser autour du Galion.

Le diagnostic, les enjeux d'aménagement et les premières orientations urbaines ont été présentés et actés en commission urbaine du 26 janvier 2017. Les fiches de lots ont été validées en commission urbaine de novembre 2017. Les principaux éléments du programme sont les suivants :

- mail planté le long de l'axe constitué par la rue Matisse, initiant un lien entre le parc du Sausset et l'ex-RN2 ;
- deux macro-lots de logements, constitués chacun de deux sous-ensembles distincts et de taille modérée (maximum 75 logements par unité, soit une capacité globale d'environ 300 logements) ;
- espace public réhabilité devant l'église (parc, square) ;
- un lot de programme mixte comprenant un rez-de-chaussée actif et des surfaces de logement en élévation, entre l'actuelle place du marché et la rue Edgard-Degas.

Une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre VRD a été désignée en avril 2017. Le travail de diagnostic et d'esquisse permettant de figer le programme des VRD, ainsi qu'un premier coût a été rendu en octobre 2017. Le dossier AVP a été présenté en avril 2018, permettant de stabiliser le projet d'aménagement, son périmètre ainsi que le coût d'objectif travaux, inscrit au Crac 2017.

Concernant la démolition du Galion, après une procédure négociée, une maîtrise d'œuvre démolition a été désignée en septembre 2017. Les études d'esquisse ont été réalisées en novembre 2017. Le diagnostic amiante et plomb a été engagé sur les premières cellules commerciales.

La demande de permis de démolir de l'ensemble immobilier du Galion a été déposée en mairie le 23 août 2017. Il a été obtenu le 20 octobre 2017.

Volet travaux

Depuis le démarrage de l'opération d'aménagement, différentes phases de travaux ont été réalisées, afin d'accompagner les programmes de constructions et l'aménagement des espaces publics. L'ensemble de ces travaux ont été réceptionné par la ville d'Aulnay-sous-Bois, alors concédant de l'opération d'aménagement.

Le marché de désamiantage et démolition du Galion a été notifié en août 2019 au groupement Bouvelot/Melchiorre/EGD. Le chantier a débuté en septembre 2019 par une première phase de curage et de désamiantage. Le planning prévoit une fin de chantier à la fin du 1^{er} trimestre 2021.

Volet subventions

Anru

Dans le cadre de l'avenant n°11 à la convention Anru approuvé par le conseil municipal du 27 septembre 2012, Séquano a été identifié comme maître d'ouvrage des espaces publics de la Zac et est par conséquent attributaire d'une subvention de 5 054 421 €. Celle-ci a été intégrée au bilan à l'occasion du Crac arrêté au 31 décembre 2012.

L'avenant n°13 à la convention Anru a été signé le 26 octobre 2016.

Afin de tenir compte du recalage du calendrier opérationnel, lié à la fermeture du centre commercial Le Galion et à sa démolition, les signataires de la convention Anru (ville, EPT, 1001 Habitats et Séquano) ont formulé une demande de prorogation de la convention de subvention en date du 28 novembre 2018. Un délai supplémentaire d'un an a été consenti, prorogeant la validité de la convention jusqu'au 31 décembre 2020.

Convention foncière – contrat de plan État-région pour un total de 4 250 000 €

Cette subvention est perçue par la ville d'Aulnay-sous-Bois en fonction de l'avancement des évictions commerciales. Une prorogation a été obtenue par arrêté préfectoral n° 2013-0261 en date du 21 janvier 2013. Ce financement a été clôturé par l'État au 31 décembre 2015.

2. ACTIONS RESTANT À MENER

Volet études

Maîtrise d'œuvre urbaine

Les études engagées en 2016 se sont achevées en 2018. À partir des éléments de programme validés, les fiches de lots et le cahier des prescriptions urbaines et architecturales ont été validés par le concédant et la ville.

Une nouvelle réflexion doit toutefois être menée sur la programmation de la Zac, en lien avec le projet de construction de la Société du Grand Paris. Les fiches de lot seront à actualiser en conséquence.

Maîtrise d'œuvre VRD

Consécutivement à la validation du dossier AVP en 2018, les études Pro/DCE pourront être engagées courant 2020, en vue de lancer une consultation d'entreprises à la fin de l'année sur la place et la rue de l'Eglise.

Les autres espaces publics devront être livrés concomitamment à la livraison des nouveaux programmes immobiliers.

Maîtrise d'œuvre démolition

Le bureau d'études Ingema a été retenu en 2017 pour mener à bien les missions de maîtrise d'œuvre démolition du Galion. Le chantier de démolition a débuté en septembre 2019 et s'achèvera en 2021.

AMO démolition

Au regard des enjeux liés à la démolition du Galion et aux interfaces avec le chantier de Mille et Une Vie Habitat, Séquano désignera en 2020 un AMO technique à la conduite opérationnelle.

Volet commercialisation

Dès la libération de l'emprise de l'ensemble immobilier du Galion, Séquano lancera la commercialisation des derniers lots de logements.

Le dernier dossier de réalisation de Zac prévoit 49 800 m² de constructibilité (et 55 000 m² de constructibilité maximale) et le programme prévisionnel de construction prévoit la réalisation d'environ 300 logements en accession répartis sur quatre lots, correspondant à une surface de 22 000 m² environ. Une réflexion est actuellement menée entre l'EPT Paris Terres d'Envol et la ville, en vue de l'intégration de logements sociaux sur ces îlots.

Cette programmation doit être stabilisée en 2020.

Volet foncier

A la clôture de l'opération, les voiries nouvelles réalisées seront rétrocédées à la collectivité.

Volet travaux

Le chantier de démolition du Galion se poursuivra durant toute l'année 2020 et le début de l'année 2021, avant le début des premiers travaux d'espaces publics et de construction des lots.

Volet subventions

Sur les 5 054 421 € de subvention Anru, il restait 2 649 438 € (52 %) à appeler fin 2019. Un nouvel acompte a été réalisé le 22 janvier 2020 à hauteur de 691 015,27 €.

Un échange doit être mené avec l'Anru dans le courant de l'année 2020, afin de déterminer les modalités de clôture. L'échéance de la subvention est en effet en décalage avec le terme de l'opération d'aménagement. Une bascule du solde de la subvention, qui ne pourrait pas être appelé, pourrait être envisagé sur le NPNRU en cours de discussion. A défaut, il sera perdu.



ÉLÉMENTS FINANCIERS

**BILAN ET TRÉSORERIE
PRÉVISIONNELS**

	Crac 2018 (non délibéré)	Cumul réalisé au 31 décembre 2018	Réalisé 2019	Cumul réalisé au 31 décembre 2019	Prévisions 2020	Prévisions 2021	Prévisions 2022	Prévisions 2023	TOTAL RESTE A REALISER	Crac 2019	Ecart Crac 2018 et Crac 2019
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT		€ HT	€ HT	€ HT	
Cession Charges Foncières Logements Locatifs	-	-	-	-	-	-	-	3 475 941	3 475 941	3 475 941	3 475 941
Cession Charges Foncières Logements Accession	10 095 821	4 148 621	-	4 148 621	-	-	-	5 244 000	5 244 000	9 392 621	703 200
Cession Charges Foncières Activité-Commerces-Bureaux	765 440	245 000	-	245 000	-	-	-	-	-	245 000	520 440
Cession Equipements	1	1	-	1	-	-	-	-	-	1	-
Cession constructions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subventions taxables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subventions non taxables	5 054 421	2 404 983	-	2 404 983	2 649 438	-	-	-	2 649 438	5 054 421	-
Produits Financiers	19 796	19 796	-	19 796	-	-	-	-	-	19 796	-
Produits Divers	1 103 202	1 078 202	-	1 078 202	-	-	-	-	-	1 078 202	25 000
Loyers	3 808 591	3 808 591	7 715	3 816 306	-	-	-	-	-	3 816 306	7 715
Sous-total hors participations	20 847 272	11 705 194	7 715	11 712 909	2 649 438	-	-	8 719 941	11 369 379	23 082 288	2 235 015
Participation affectée au déficit	6 100 290	451 930	3 000 000	3 451 930	2 648 360	-	-	-	2 648 360	6 100 290	-
Participation affectée aux équipements publics	16 848 070	16 848 070	-	16 848 070	-	-	-	-	-	16 848 070	-
Participation constructeurs	151 800	-	151 800	151 800	-	-	-	-	-	151 800	-
Fonds de concours Ville	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS	43 947 432	29 005 194	3 159 515	32 164 709	5 297 798	-	-	8 719 941	14 017 739	46 182 448	2 235 015
Géomètres	194 501	129 501	-	129 501	20 000	15 000	15 000	15 000	65 000	194 501	-
Etudes de sols et sondages	58 478	28 478	-	28 478	45 000	-	5 000	-	50 000	78 478	20 000
Diagnostiques et expertises	159 605	104 605	33 357	137 962	35 000	5 000	5 000	5 000	50 000	187 962	28 357
Honoraires divers	81 865	66 865	-	66 865	5 000	5 000	5 000	-	15 000	81 865	-
Honoraires architecte - urbaniste	341 943	291 943	18 155	310 098	10 000	15 000	6 845	-	31 845	341 943	-
Frais divers	2 000	-	-	-	1 000	1 000	-	-	2 000	2 000	-
Sous-total Etudes préalables	838 391	621 391	51 512	672 903	116 000	41 000	36 845	20 000	213 845	886 748	48 357
Acquisitions	3 000 001	3 000 000	-	3 000 000	-	-	-	-	-	3 000 000	1
Acquisition collectivités	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais d'acquisition	180 800	150 700	34 596	185 296	-	-	-	-	-	185 296	4 496
Indemnité d'éviction et autres	6 293 125	4 788 125	1 499 729	6 287 854	-	-	-	-	-	6 287 854	5 271
Frais juridiques divers	607 456	487 456	68 884	556 340	15 000	15 000	15 000	6 697	51 697	608 037	580
Sous-total Coût des terrains	10 081 382	8 426 281	1 603 209	10 029 490	15 000	15 000	15 000	6 697	51 697	10 081 187	196
Impôts fonciers	3 141 225	2 571 225	-	2 571 225	285 000	100 000	100 000	85 000	570 000	3 141 225	-
Assurances	254 069	228 484	17 108	245 592	15 000	5 000	5 000	5 000	30 000	275 592	21 523
Honoraires	863 050	763 202	153 004	916 205	-	-	-	-	-	916 205	53 156
Gestion provisoire du Foncier	3 210 235	2 840 235	300 870	3 141 105	-	100 000	100 000	100 000	300 000	3 441 105	230 870
Sous-total Gestion provisoire	7 468 579	6 403 146	470 981	6 874 127	300 000	205 000	205 000	190 000	900 000	7 774 127	305 548
Travaux mise en état des sols + démolitions	5 035 495	69 326	344 456	413 782	5 252 437	1 100 091	-	-	6 352 528	6 766 310	1 730 816
Dépollution	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maîtrise d'œuvre démolition	545 738	87 444	29 515	116 960	248 066	187 162	-	-	435 228	552 188	6 450
Honoraires divers (PD, référés...)	6 000	-	4 978	4 978	5 000	5 000	-	-	10 000	14 978	8 978
Sous-total Aménagements des sols	5 587 232	156 770	378 949	535 720	5 505 503	1 292 253	-	-	6 797 756	7 333 475	1 746 243
Travaux VRD	13 051 567	8 524 806	6 660	8 531 466	-	1 403 745	1 816 757	1 358 181	4 578 684	13 110 150	58 584
Honoraires VRD	1 365 252	900 547	-	900 547	50 000	70 000	209 877	134 828	464 705	1 365 252	-
Branchements et Concessionnaires	1 222 765	866 183	3 061	869 245	133 000	176 390	104 131	-	413 521	1 282 766	60 000
Sous-total VRD	15 639 584	10 291 537	9 721	10 301 258	183 000	1 650 135	2 130 766	1 493 009	5 456 910	15 758 168	118 584
Travaux Galion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honoraires Galion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total Superstructures (Galion)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Communication	139 446	64 446	17 123	81 569	10 000	28 835	10 000	9 042	57 877	139 446	-
Frais divers	64 411	26 911	2 670	29 581	7 500	7 500	7 500	7 500	30 000	59 581	4 830
Frais sur ventes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres taxes	71 865	44 079	10	44 090	9 082	-	-	13 952	23 034	67 124	4 741
Sous-total Frais divers	275 722	135 436	19 804	155 240	26 582	36 335	17 500	30 493	110 911	266 151	9 571
Frais Financiers sur emprunt	317 493	167 493	-	167 493	-	-	-	-	-	167 493	150 000
Frais financiers court terme	28 511	1 634	16 926	18 561	56 000	39 000	73 000	18 000	186 000	204 561	176 050
Sous-total Frais financiers	346 004	169 127	16 926	186 054	56 000	39 000	73 000	18 000	186 000	372 054	26 050
Rémunération proportionnelle sur bilan global hors évictions et transferts	2 061 948	1 050 255	56 042	1 106 297	329 107	174 000	128 931	563 912	1 195 950	2 302 247	240 299
Rémunération de commercialisation	129 353	-	-	-	-	-	-	174 399	174 399	174 399	45 046
Remunération forfaitaire commerçants	30 000	-	30 000	30 000	-	-	-	-	-	30 000	-
Rémunération forfaitaire	1 680 000	1 380 000	-	1 380 000	150 000	50 000	50 000	50 000	300 000	1 680 000	-
Ajustement mini	190 762	313 605	93 958	407 563	179 107	24 000	21 069	701 632	883 670	476 106	285 345
Sous-total Rémunération	3 710 539	2 743 860	180 000	2 923 860	300 000	200 000	200 000	86 679	786 679	3 710 539	-
TOTAL DES CHARGES	43 947 432	28 947 548	2 731 103	31 678 651	6 502 085	3 478 723	2 678 111	1 844 878	14 503 797	46 182 448	2 235 015

Clients	3 166 926	8 464 724	-	-	8 719 941
Fournisseurs	122 886	6 624 972	3 478 723	2 678 111	1 844 878
Débiteurs et créditeurs divers	34 603	34 603	-	-	-
Total encaissements temporaires	2 523 378	1 805 149	3 478 723	2 678 111	6 875 063

Encaissement emprunt	-	-	-	-	-
Remboursement emprunt	-	-	-	-	-

TVA collectée	-	-	-	-	1 239 977
TVA déductible	-	1 229 217	647 945	481 022	348 040
Solde TVA	20	1 229 197	647 945	481 022	891 937

Trésorerie annuelle	2 523 358	1 805 129	3 478 723	2 678 111	6 875 063
Trésorerie cumulée	2 523 358	718 229	4 196 952	6 875 063	0

**DÉTAIL DES RECETTES ET DÉPENSES
RÉALISÉES EN 2019**

Analyse des recettes HT réalisées en 2019

1) PARTICIPATIONS NON TAXABLES

Ce poste correspond à l'appel de participation auprès de l'EPT Paris Terres d'Envol. Il convient de noter que cette participation n'a pas été réglée en 2019.

SOUS-TOTAL PARTICIPATIONS NON TAXABLES

3 000 000 €

2) PARTICIPATION CONSTRUCTEUR

Ce poste correspond à l'appel de participation auprès de la Société du Grand Paris, pour les surfaces de commerces réalisées dans l'enceinte du bâtiment voyageur.

SOUS-TOTAL PARTICIPATION CONSTRUCTEUR

151 800 €

3) LOYERS

Ce poste correspond aux loyers perçus au titre des baux commerciaux et conventions d'occupation précaire sur le Galion ainsi qu'aux reversements de charges associées.

SOUS-TOTAL LOYERS

7 715 € HT

Analyse des dépenses HT réalisées en 2019

1) ÉTUDES PRÉALABLES

Les frais liés aux études préalables correspondent, pour l'année 2019, aux dépenses suivantes :

- 33 357 € HT au titre des diagnostics et expertises, notamment une mission pour le diagnostic amiante du Galion ;
- 18 155 € HT au titre des honoraires d'architecte-urbaniste.

SOUS-TOTAL ÉTUDES PRÉALABLES

51 512 € HT

2) COÛT DES TERRAINS

Ce poste correspond aux dépenses suivantes :

- 1 499 729 € d'indemnités d'éviction et de transferts des commerçants du Galion ;
- 34 596 € pour les frais notariaux correspondants ;
- 68 884 € HT de frais juridiques correspondant aux honoraires d'expertises et d'avocats dans les procédures en cours.

SOUS-TOTAL COÛT DES TERRAINS

1 603 209 € HT

3) GESTION PROVISOIRE

Ce montant comprend :

- des frais d'assurance multirisques patrimoine pour un montant de 17 108 € ;
- des honoraires de gestion du Galion pour un montant de 153 004 € HT ;
- des frais de gestion provisoire pour un montant de 300 870 € HT.

SOUS-TOTAL GESTION PROVISOIRE

470 981 € HT

4) AMÉNAGEMENTS DES SOLS

Ce poste correspond aux dépenses suivantes :

- 344 456 € de travaux correspondant au démarrage du chantier de démolition du Galion ;
- 29 515 € de frais de maîtrise d'œuvre ;
- 4 978 € d'honoraires divers, correspondant au marché de CSPPS.

SOUS-TOTAL AMÉNAGEMENTS DES SOLS

378 949 € HT

5) VRD

Ce poste correspond aux dépenses suivantes :

- 6 660 € HT de travaux pour le rescelllement des douilles du marché et des travaux de câblage dans l'Eglise du Galion ;
- 3 061 € HT de travaux concessionnaires.

SOUS-TOTAL VRD

9 721 € HT

6) FRAIS DIVERS

Ce poste correspond aux dépenses suivantes :

- 17 123 € HT pour la communication autour du Galion ;
- 2 670 € de frais divers (publications JO) ;
- 10 € de taxes diverses.

SOUS-TOTAL FRAIS DIVERS

19 804 € HT

7) FRAIS FINANCIERS

Ce montant correspond aux intérêts à court terme générés par la trésorerie négative de l'opération en 2019, 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

16 926 €

8) RÉMUNÉRATION

Il s'agit de la rémunération de l'aménageur. Elle est calculée conformément aux conditions prévues par l'article 19 de la concession d'aménagement et son avenant n°9 approuvé par le conseil municipal du 14 octobre 2015.

SOUS-TOTAL RÉMUNÉRATION

180 000 €

**DÉTAIL DES RECETTES ET
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES**

Analyse des recettes HT prévisionnelles

Le total des recettes prévisionnelles restant à réaliser pour 2020 et les années suivantes s'élève à 14 017 739 € HT.

1) CESSION CHARGES FONCIÈRES

Les recettes de charges foncières évoluent par rapport au Crac 2018 :

- la constructibilité globale est inchangée, conformément au dossier de réalisation modificatif approuvé en octobre 2015 ;
- une ventilation entre logement social et logement en accession est proposée sur les îlots A, B et C : 70 % pour l'accession, 30 % de logements sociaux ;
- les montants de charge foncière sont affinés : 380 € HT/m² pour l'accession et 259 € HT/m² pour les logements sociaux.

Pour mémoire, le dossier de réalisation de 2015 prévoit une constructibilité maximale de 55 000 m², dont 36 000 m² d'habitation (comprenant 20 000 m² au titre de la reconstruction des logements démolis). La marge de constructibilité totale sur l'opération s'élève à 5 200 m².

Ce poste regroupe par conséquent la cession des lots à commercialiser sur l'emprise du Galion démoli :

- charges foncières « Logements locatifs », pour un total de 3 475 941 € HT ;
- charges foncières « Logements accession » pour un total de 5 244 000 € HT.

La cession de charges foncières « Activités, commerces, bureaux » en rez-de-chaussée n'est pas valorisée dans le bilan. La marge de constructibilité, correspondant au seuil de tolérance du préfet, évalué à 5 200 m² de SDP (dépassement de 15 % de la SDP logement identifiée au dossier de réalisation) a été intégrée au bilan de l'opération.

En termes de calendrier, la cession des charges foncières devrait intervenir en 2023, soit le temps nécessaire pour réinterroger le programme et la constructibilité de la Zac et reprendre les documents cadres de l'urbaniste-coordonnateur.

SOUS-TOTAL CESSION CHARGES FONCIÈRES

8 719 941 € HT

Dont recettes prévues en 2020 :

0 €

2) SUBVENTIONS NON TAXABLES

Ce poste correspond au montant du solde de la subvention Anru restant à percevoir. Compte-tenu du décalage de l'opération, un risque existe que le solde ne soit pas entièrement perçu. Un échange doit se tenir avec l'Anru, pour évoquer les modalités de clôture de la convention.

SOUS-TOTAL SUBVENTIONS NON TAXABLES

2 649 438 €

Dont recettes prévues en 2020 :

2 649 438 €

3) PARTICIPATIONS AFFECTÉES A L'EQUILIBRE DE L'OPERATION

Un montant de 2 648 360 € reste à appeler auprès de l'EPT Paris Terres d'Envol.

SOUS-TOTAL PARTICIPATIONS AFFECTÉES A L'EQUILIBRE DE L'OPERATION	2 648 360 €
Dont recettes prévues en 2020 :	2 648 360 €

Analyse des dépenses HT prévisionnelles

Le total des dépenses prévisionnelles pour 2020 et les années suivantes s'élève à 14 503 797 € HT.

1) ÉTUDES PRÉALABLES

Ce poste intègre notamment :

- les diagnostics techniques du Galion ;
- les honoraires d'architecte-urbaniste ;
- les frais de géomètres.

SOUS TOTAL ÉTUDES PRÉALABLES	213 845 € HT
-------------------------------------	---------------------

Dont dépenses prévues en 2020 :	116 000 € HT
--	---------------------

2) COÛT DES TERRAINS

L'ensemble des acquisitions foncières est aujourd'hui terminé. Une provision est toutefois maintenue pour faire face à d'éventuels frais juridiques, notamment ceux liés à la clôture de l'opération.

SOUS TOTAL COÛT DES TERRAINS	51 697 € HT
-------------------------------------	--------------------

Dont dépenses prévues en 2020 :	15 000 € HT
--	--------------------

3) GESTION PROVISoire

Ce poste regroupe les impôts fonciers, les frais d'assurances, ainsi que les honoraires et frais de gestion du Galion (travaux de maintenance, d'entretien, gérance des locataires, réaffectation des charges locatives, gestion locative et immobilière).

La cession de charges foncières n'étant prévue qu'en 2023, les frais de portage augmentent au Crac 2019 (gardiennage, entretien, impôts etc.)

SOUS TOTAL GESTION PROVISoire	900 000 € HT
--------------------------------------	---------------------

Dont dépenses prévues en 2020 :	300 000 € HT
--	---------------------

4) AMÉNAGEMENTS DES SOLS

Le montant prend en compte les travaux de démolition du Galion et les honoraires de maîtrise d'œuvre associés.

Un aléa amiante conséquent subsistait lors du lancement de la consultation. Les diagnostics réalisés en 2019 ont permis d'identifier la majeure partie des produits amiantés, entraînant une plus-value importante sur ce marché.

Les devis pour travaux supplémentaires sont donc intégrés et une provision est également maintenue pour mener le chantier à son terme.

Le bilan n'intègre toutefois pas, à ce stade, de provision pour une éventuelle dépollution.

SOUS TOTAL AMÉNAGEMENT DES SOLS	6 797 756 € HT
--	-----------------------

Dont dépenses prévues en 2020 :	5 505 503 € HT
--	-----------------------

5) VRD

Les dépenses prévues en 2020 sont affectées aux études de maîtrise d'œuvre et aux dernières consignations de réseaux qui doivent intervenir pour la démolition du Galion. Les premiers travaux d'espaces publics démarreront en 2021.

SOUS TOTAL VRD	5 456 910 € HT
-----------------------	-----------------------

Dont dépenses prévues en 2020 :	183 000 € HT
--	---------------------

6) FRAIS DIVERS

Les frais divers correspondent à des prestations de communication, des taxes diverses et autres frais divers (reproduction, annonces légales, etc.).

SOUS TOTAL FRAIS DIVERS	110 911 € HT
--------------------------------	---------------------

Dont dépenses prévues en 2020 :	26 582 € HT
--	--------------------

7) FRAIS FINANCIERS

Ce poste correspond aux frais financiers engendrés par le financement à court terme nécessaires pour couvrir le déficit de trésorerie, calculés suivant les conditions financières de la convention signée avec la Caisse des dépôts et consignations.

SOUS TOTAL FRAIS FINANCIERS	186 000 €
------------------------------------	------------------

Dont dépenses prévues en 2019 :	56 000 €
--	-----------------

8) RÉMUNÉRATION

La rémunération de l'aménageur est calculée conformément au traité de concession et ses avenants, en particulier le projet d'avenant n°12 joint en accompagnement du Crac précédent et qui reste à approuver.

SOUS-TOTAL RÉMUNÉRATION	786 679 €
Dont dépenses prévues en 2020 :	300 000 €

ÉTAT DES ÉCARTS

Les principaux postes impactés par les modifications du bilan prévisionnel de l'opération sont détaillés ci-dessous.

ANALYSE DES ÉCARTS (en € H.T.)	CRAC 2018	CRAC 2019	Écarts
CESSIONS DROITS A CONSTRUIRE	10 861 261	13 113 562	+ 2 252 301
CESSIONS EQUIPEMENTS PUBLICS	1	1	-
SUBVENTIONS NON TAXABLES	5 054 421	5 054 421	-
PRODUITS FINANCIERS	19 796	19 796	-
PRODUITS DIVERS	1 103 202	1 078 202	- 25 000
LOYERS	3 808 591	3 816 306	+ 7 715
PARTICIPATIONS AFFECTEES AU DEFICIT	6 100 290	6 100 290	-
PARTICIPATIONS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	16 848 070	16 848 070	-
PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS	151 800	151 800	-
TOTAL PRODUITS H.T.	43 947 432	46 182 448	+ 2 235 015
ÉTUDES PRÉALABLES	838 391	886 748	+ 48 357
COUTS DES TERRAINS	10 081 382	10 081 187	- 196
FRAIS DE GESTION PROVISOIRE	7 468 579	7 774 127	+ 305 548
AMÉNAGEMENTS DES SOLS / POLLUTION	5 587 232	7 333 475	+ 1 746 243
TRAVAUX VRD et HONORAIRES	15 639 584	15 758 168	+ 118 584
TRAVAUX SUPERSTRUCTURES et HONORAIRES	-	-	-
FRAIS DIVERS	275 722	266 151	- 9 571
FRAIS FINANCIERS	346 004	372 054	+ 26 050
RÉMUNÉRATION AMENAGEUR	3 710 539	3 710 539	-
TOTAL CHARGES H.T.	43 947 432	46 182 448	+ 2 235 015

En synthèse des éléments développés dans les pages précédentes, ces écarts se justifient principalement comme suit :

- cession droits à construire : une ventilation entre logement social et logement en accession est proposée, et les montants de charge foncière sont affinés ;
- produits divers : cette évolution correspond à la clôture des comptes sur les charges locatives du Galion ;
- loyers : l'évolution de ce poste s'explique par la prise en compte des loyers perçus au 31 décembre 2019 auprès des anciens locataires du Galion ;
- études préalables : le poste augmente afin de prendre en compte des frais supplémentaires de géomètres ainsi que des sondages et expertises techniques, notamment sur le Galion (amiante, géotechnique etc.) ;
- gestion provisoire : dans l'hypothèse d'une cession de charges foncières en 2023, Séquano devra porter le foncier plusieurs années supplémentaires. Des provisions sont donc intégrées sur ce poste financier afin d'y faire face ;
- aménagement des sols : une importante plus-value est prévue pour la démolition du Galion, par rapport à l'estimation qui en avait été faite. Le coût de la démolition en elle-même et le volume conséquent d'amiante entraînent cette augmentation du budget ;
- travaux VRD : le poste a été recalé, en tenant compte d'une nouvelle réflexion sur la programmation et la constructibilité entraînant, a minima, une reprise de certaines études.

CONCLUSIONS

Le bilan prévisionnel

Le bilan au 31 décembre 2019 présente un montant prévisionnel de dépenses globales en fin d'opération de 46 182 448 € HT, soit une augmentation de + 2 235 015 € HT par rapport au Crac 2018, non délibéré.

Ce bilan se fait sans augmentation de la participation de la collectivité concédante.

Le montant des recettes hors participations augmente pour s'élever à 23 082 288 € HT. Cette évolution s'explique par l'ajustement des charges foncières sur les lots du Galion.

La trésorerie

La trésorerie de l'opération à fin 2019 est négative : les dernières indemnités d'éviction et le lancement des travaux de démolition du Galion, qui vont se poursuivre en 2020, entraînent des dépenses qui ne seront équilibrées en recettes qu'en fin d'opération. Une solution de soutien de la trésorerie est à rechercher, en lien avec le concédant de l'opération.

Le calendrier de l'opération

La première phase opérationnelle s'est achevée en 2016, avec l'inauguration de la place du marché et du pôle de centralité.

Les études relatives à la seconde phase opérationnelle ont été amorcées dès le début de l'année 2016.

Les maîtres d'œuvre pour la démolition du Galion et l'aménagement des espaces publics ont été désignés en 2017. Le marché de démolition du Galion a été notifié à l'été 2019, en interface avec le chantier de 1001 Vies Habitat. La démolition du Galion devrait s'achever à la fin du 1^{er} trimestre 2021.

En 2020, une réflexion doit être menée avec la Ville et l'EPT sur le périmètre de la Zac des Aulnes, sa programmation et sa constructibilité. La cession des derniers lots est donc prévue en 2023.

Toutefois, des études de maîtrise d'œuvre vont être menées en 2020 pour réaliser la place et la rue de l'Eglise, dès lors que le Galion sera démoli. L'objectif est de livrer ces nouveaux espaces publics en 2021.

Les travaux des derniers espaces publics interviendront, pour s'achever concomitamment à la livraison des futurs programmes immobiliers.

Un échange avec l'Anru doit être organisé, afin de ne pas perdre les subventions attendues pour équilibrer le bilan de l'opération d'aménagement. Le concédant sera associé à ces démarches.

ELEMENTS FONCIERS

TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2019

N° d'ordre	Nature	Biens surface	Dénomination	ancien propriétaire		modalités d'acquisition / date				Prix		
				nom	adresse	AMI accord	PRE accord	EXP jugement	acte notarié	principal	IC (3)	
	Eviction commerciale Centre Commercial "GALION 3000" (un local commercial à usage de commerce d'alimentation générale et vente de fruits et légumes d'environ 73,5 m ² et d'une surface de réserve de 35,5 m ² représentant le	15 739 m ²	DS 222	SARL GALION ALIMENTATION	109 Galerie Surcouf Centre Commercial Galion 93600 AULNAY SOUS BOIS					21/02/2019		192 302 €
	Eviction commerciale Centre Commercial "GALION 3000" (un local commercial à usage d'activité de pâtisserie, épicerie orientale d'une superficie de vente de 50 m ² environ et une superficie de réserve en sous-sol de 45 m ² représentant le	15 739 m ²	DS 222	SARL LA MERISIERE	Centre Commercial GALION 3000 LT Le Merisier 93600 AULNAY SOUS BOIS					22/02/2019		50 000 €
	Eviction commerciale Centre Commercial "GALION 3000" (un local commercial à usage d'activité « alimentation afro-antillaise » d'une superficie de vente de 78,40 m ² environ de 45 m ² représentant le lot n° 27 situé dans le volume n° 44 du Centre	15 739 m ²	DS 222	SARL ILE DU GALION	27 Centre Commercial le Galion 93600 AULNAY SOUS BOIS					26/02/2019		333 912 €
	Eviction commerciale Centre Commercial "GALION 3000" (un local commercial à usage Activité de commerce de bonneterie, tissus, ameublement, mercerie, retouches, photocopies, accessoires féminins, foulards, chaussures et sacs d'une superficie de	15 739 m ²	DS 222	M. et Mme HAMDAROU Tayeb	12 rue Nelson Mandela 93000 BOBIGNY					27/02/2019		133 759,77 €

Eviction commerciale Centre Commercial "GALION 3000" (un local commercial à usage d'exposition de meubles d'une superficie de 193 m ² environ représentant une partie du lot n° 27a/4 situé dans le volume n° 11 du Centre Commercial)	15 739 m ²	DS 222	SARL OLYMPIC	127 Galerie Surcouf Centre Commercial Galion 3000 93600 AULNAY SOUS BOIS				29/03/2019		170 000,00 €
Eviction commerciale Centre Commercial "GALION 3000" (un local commercial à usage de commerce de vente de tissus d'une superficie totale de 153 m ² dont 78 m ² environ réservé à la vente et 75 m ² environ à usage de réserve situé en sous-sol représentant les lots n° 29 et 31 situés dans le volume n° 11 du Centre Commercial)	15 739 m ²	DS 222	SARL STM	Centre Commercial Galion 3000 93600 AULNAY SOUS BOIS				29/03/2019		130 000 € et 7500 € pertes de marchandises
Eviction commerciale Centre Commercial "GALION 3000" (un local commercial d'activité de « crèmerie - épicerie - dépôt de pain marocain » d'une superficie de vente de 50 m ² environ et une superficie de réserve en sous-sol de 51 m ² environ représentant le lot n° 35 situés dans le volume n° 11 du Centre Commercial)	15 739 m ²	DS 222	M. et Mme EL FAROUK Omar	35 Allée du Verseau 93600 AULNAY SOUS BOIS				29/03/2019		179 800,00 €
Eviction commerciale Centre Commercial "GALION 3000" Un local commercial destiné à l'usage de « restaurant, sandwicherie grec, salon de thé et salle de réception » d'une superficie de vente de 375 m ² environ représentant le lot n° 27 situé dans le volume n° 11 du Centre Commercial)	15 739 m ²	DS 222	SARL EREN	Centre Commercial Galion 3000 Galerie Surcouf 93600 AULNAY SOUS BOIS				26/04/2019		309 954,60 €

n°cadastre

AMI : amiable

PRE : préemption

EXP : expropriation

IC : indemnités

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			Prix HT	
		surface	Dénomination	nom	adresse		CO	CS	acte notarié		
NEANT											
		<i>n°cadastre</i>				<i>PV : promesse de vente</i>		<i>CO : compromis de vente</i>		<i>CS : conditions suspensives</i>	

OPERATION N ° 1226Désignation : **AULNAY SOUS BOIS ZAC DES AULNES****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			Prix		
		surface	Dénomination	nom	adresse	PRE accord	EXP jugement	acte notarié	principal	IC (3)	
NEANT											
		<i>n°cadastre</i>				<i>PRE : préemption</i>		<i>EXP : expropriation</i>		<i>IC : indemnités</i>	

ÉTAT 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

Avocat de Séquano Aménagement : DS AVOCATS 6 RUE DURET 75116 PARIS

Dossier	Procédure	Nature du contentieux	Etat de la procédure
recours permis de démolir	TA de Montreuil CAA de Versailles	Demandeur : Association Force Citoyenne Défendeur : Sequano Aménagement - Logement Francilien	Requête en annulation déposée par l'Association Force Citoyenne le 15 mars 2018 au TA de Montreuil pour solliciter l'annulation de l'arrêté de permis de démolir en date du 20 octobre 2017 accordé au Logement Francilien par la Mairie d'Aulnay sous Bois, Communication de pièces complémentaires par le Tribunal Administratif le 6 avril 2018. Conclusions de la SA HLM Logement Francilien en date du 11 mai 2018. Mémoire en défense n°1 de la commune d'Aulnay sous Bois en date du 24 mai 2018. Mémoire en réplique de l'association en date du 6 juillet 2018. Courrier du TA du 19 juillet 2018 de Montreuil fixant la clôture au 2 août 2018. Mémoire en défense de la commune d'Aulnay sous Bois en date du 1er août 2018. Mémoire en réplique de Sequano Aménagement en date du 1er août 2018. Mémoire de la SA HLM 1001 Vies Habitat venant aux droits du Logement Francilien en date du 7 août 2018. Courrier du TA de Montreuil du 21 janvier 2019 informant Sequano que l'affaire a été mise au rôle de l'audience du 31 janvier prochain. Jugement du TA de Montreuil du 14 février 2019 rejetant la requête de l'association FORCE CITOYENNE et autres contre le permis de démolir délivré à la SA HLM LE LOGEMENT FRANCILIEN et SEQUANO AMENAGEMENT Notification du jugement le 14 février 2019 par le TA de Montreuil, Mémoire en exception d'incompétence déposé par Séquano auprès de la Cour Administrative de Versailles le 5 juin 2019 Dossier en cours



**CONCESSION D'AMENAGEMENT
ZAC DES AULNES
à Aulnay-sous-Bois**

Avenant n°12

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

Objet :

**PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT DES QUARTIERS NORD DE LA VILLE
D'AULNAY-SOUS-BOIS – ZAC DES AULNES – CONCESSION D'AMENAGEMENT
AVENANT N°12**

AVENANT N°12

ENTRE

L'**établissement public territorial Paris Terres d'Envol**, représenté par son président, Monsieur Bruno Beschizza, agissant en vertu d'une délibération du Conseil territorial prise lors de sa séance du

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

D'une part,

ET :

Séquano, société anonyme d'économie mixte, au capital de 10.444.872 euros dont le siège social est au 15-17 promenade Jean-Rostand, CS 70045, 93022 Bobigny Cedex, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Bobigny, sous le n° B 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 dénommé « le concessionnaire » ou « l'aménageur » ou « Séquano »

D'autre part,

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIIT :

1/ Aux termes d'une délibération du conseil municipal de la ville d'Aulnay-sous-Bois en date du 26 mai 2005, la phase de concertation préalable à la création de la Zac des Aulnes a été engagée.

Aux termes de la délibération n°43 du conseil municipal en date du 27 avril 2006, transmise en préfecture le 24 mai 2006, la Zac des Aulnes a été créée. Il a par ailleurs été décidé qu'elle serait réalisée par voie de concession d'aménagement.

Aux termes de la délibération n°44 du conseil municipal en date du 27 avril 2006, transmise en préfecture le 14 juin 2006 :

- la convention de concession d'aménagement a été adoptée,
- la Sidec a été désignée aménageur.

La convention de concession d'aménagement a été régularisée entre la commune et la société Sidec le 22 mai 2006.

Aux termes de la délibération n°50 du conseil municipal en date du 27 septembre 2007, transmise en préfecture le 3 octobre 2007, **l'avenant n°1** à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il a été régularisé entre la ville et la Sidec, le 12 octobre 2007.

Aux termes de la délibération n°32 du conseil municipal en date du 18 septembre 2008, **l'avenant n°2** à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il fixe la participation financière de la commune d'Aulnay-sous-Bois à l'opération d'aménagement au 31 décembre 2007. Il a été régularisé le 6 octobre 2008 et transmis en sous-préfecture le 6 octobre 2008.

Aux termes de la délibération n°33 du conseil municipal en date du 9 juillet 2009, l'avenant actant du transfert de la convention de concession d'aménagement au profit de la société Séquano a été approuvé. Il a été régularisé les 10 et 27 août 2009 et transmis en sous-préfecture le 27 août 2009.

Aux termes de la délibération n°34 du conseil municipal en date du 24 septembre 2009, transmise en préfecture le 9 octobre 2009, le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la Zac des Aulnes ont été approuvés.

Aux termes de la délibération n°35 du conseil municipal en date du 24 septembre 2009, **l'avenant n°3** à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il fixe la participation financière de la commune d'Aulnay-sous-Bois à l'opération d'aménagement au 31 décembre 2008 et proroge la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2013. Il a été régularisé les 1^{er} et 21 octobre 2009 et transmis en sous-préfecture le 22 octobre 2009.

Aux termes de la délibération n°42 du conseil municipal en date du 24 juin 2010, **l'avenant n°4** à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il fixe la participation financière de la commune d'Aulnay-sous-Bois à l'opération d'aménagement au 31 décembre 2009. Il a été régularisé les 8 juillet et 29 septembre 2010 et transmis en sous-préfecture le 29 septembre 2010.

Aux termes de la délibération n°27 du conseil municipal en date du 9 juin 2011, déposée en préfecture le 27 juin 2011, **l'avenant n°5** à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il autorise les apports en nature du concédant. Il a été régularisé le 26 juillet 2011 et transmis en sous-préfecture le 1^{er} août 2011.

Aux termes de la délibération n°12 du conseil municipal en date du 8 décembre 2011, déposée en préfecture le 19 décembre 2011, **l'avenant n°6** à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il fixe la participation financière de la commune d'Aulnay-sous-Bois à l'opération d'aménagement au 31 décembre 2010. Il a été régularisé le 16 janvier 2012 et transmis en sous-préfecture le 23 janvier 2012.

Aux termes de la délibération n°26 du conseil municipal en date du 28 novembre 2013, déposée en préfecture le 9 décembre 2013, **l'avenant n°7** à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il fixe la participation financière de la commune d'Aulnay-sous-Bois à l'opération d'aménagement au 31 décembre 2013 et proroge la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2015. Il a été régularisé les 6 et 14 janvier 2014 et transmis en sous-préfecture le 20 janvier 2014.

Aux termes de la délibération n°17 du conseil municipal en date du 10 décembre 2014, déposée en préfecture le 29 décembre 2014, **l'avenant n°8** à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il modifie l'échéancier de versement de la rémunération de l'aménageur afin de tenir compte de la prorogation de la durée du traité de concession. Il a été régularisé le 29 janvier 2015 et transmis en sous-préfecture le 20 février 2015.

Aux termes de la délibération n°20 du conseil municipal en date du 14 octobre 2015, déposée en préfecture le 26 octobre 2015, le dossier de réalisation et le programme des équipements publics modifiés de la Zac des Aulnes ont été approuvés.

Aux termes de la délibération n°22 du conseil municipal en date du 14 octobre 2015, déposée en préfecture le 26 octobre 2015, **l'avenant n°9** à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il a eu pour objet :

- de prendre acte du nouveau programme de construction à mettre en œuvre,
- de modifier les missions de l'aménageur en conséquence,
- de proroger la durée de la convention de concession d'aménagement,
- de modifier le montant de la participation de la commune au coût de réalisation de l'opération,
- de modifier la rémunération de l'aménageur.

Il a été régularisé le 17 novembre 2015, et transmis en sous-préfecture le 14 décembre 2015.

Aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 25 mai 2016, **l'avenant n°10** à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il a eu pour objet de modifier les règles de passation des marchés, en permettant au concédant d'avoir une voix délibérative au sein de la commission d'appel d'offres ou au sein du jury de concours. Le représentant de la commune est désigné par délibération du conseil municipal.

2/ Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol est la collectivité compétente en matière d'opérations d'aménagement. Le traité de concession dont il est ici question lui a donc été automatiquement transféré depuis cette date. Pour rappel, l'article L.5211-5 du CGCT dispose que les communes et établissements publics territoriaux ont jusqu'au 1^{er} janvier 2020 pour effectuer le transfert des biens, services et équipements nécessaires à l'exercice de ce transfert de compétence.

En date du 24 septembre 2018, le conseil territorial de Paris Terres d'Envol a approuvé **l'avenant n°11** du traité de concession portant les modifications du financement de l'opération et notamment son échéancier.

Le présent avenant a pour objet :

- de modifier l'échéancier des participations affectées à l'équilibre de l'opération ;
- de proroger la durée du traité de concession jusqu'au 31 décembre 2023 ;
- de modifier la rémunération de l'aménageur en conséquence.

Ceci exposé, les parties ont convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 15 - « FINANCEMENT DES OPERATIONS »

Les parties décident de modifier comme suit l'échéancier de versement des participations affectées à l'équilibre de l'opération :

« En application de l'article L300-5 du code de l'urbanisme, la participation globale du concédant au coût de réalisation de l'opération d'aménagement objet de la présente concession est fixée à un montant de 22.948.360 € HT.

Cette participation versée en numéraire se décompose comme suit :

- 16.848.070 € HT soit 20 168 884 € TTC affectés au coût des équipements publics de l'opération figurant en annexe 1 du présent avenant et se répartissant comme suit :

<i>Parc urbain</i>	<i>2 975 000 € HT</i>
<i>Parking paysagé</i>	<i>2 040 000 € HT</i>
<i>Rue Matisse prolongée</i>	<i>2 125 000 € HT</i>
<i>Place du marché</i>	<i>2 040 000 € HT</i>
<i>Rue Delacroix (tronçon ex Degas)</i>	<i>850 000 € HT</i>
<i>Rue Sisley</i>	<i>765 000 € HT</i>
<i>Carrefour Matisse-Sisley-Delacroix</i>	<i>595 000 € HT</i>
<i>Rue Degas</i>	<i>425 000 € HT</i>
<i>Rue Matisse</i>	<i>1 378 070 € HT</i>
<i>Rue de Bougainville</i>	<i>935 000 € HT</i>
<i>Place de l'Eglise</i>	<i>255 000 € HT</i>
<i>Aire de jeux</i>	<i>340 000 € HT</i>
<i>Parkings commerces</i>	<i>1 445 000 € HT</i>
<i>Débouché rue Jacques Cartier sur l'ex RN 2</i>	<i>680 000 € HT</i>
Total	16 848 070 € HT

Cette part de participation est aujourd'hui intégralement versée.

- 6.100.290 €, affectés à l'équilibre général de l'opération, qui feront l'objet de versement par tranches annuelles suivantes :
 - déjà versé au 31-12-2018 : 451.930 € ;
 - année 2019 : 3.000.000 € ;
 - année 2020 : 2.648.360 €.

Le concessionnaire sollicitera le paiement de la participation de la collectivité dans la limite du montant des tranches annuelles susvisées. Le montant de ces tranches annuelles pourra, le cas échéant, varier pour faire face aux besoins de financement spécifiés dans le bilan financier prévisionnel actualisé. La variation du montant de ces tranches fera l'objet d'un avenant aux présentes.

Le reste de l'article 15 est inchangé.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 « DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT »

Les parties décident de modifier l'article 4 du traité de concession initial modifié par les avenants 1 à 11 :

« La durée de la concession est prorogée jusqu'au 31 décembre 2023. »

Le reste de l'article 4 est inchangé.

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 19 « RÉMUNÉRATION DE L'AMENAGEUR »

Les parties décident de modifier ainsi qu'il suit l'article 19 du traité de concession initial modifié par les avenants 1 à 11 :

« Pour couvrir les frais généraux engendrés par sa mission définie ci-dessus ainsi que les opérations de liquidation décrites à l'article 23, l'aménageur est autorisé à majorer le coût de revient de l'opération d'un montant égal à :

- 4,5 % des dépenses TTC figurant dans le bilan, hors frais d'évictions et de transfert des commerçants ;*
- 4,5 % des recettes TTC figurant dans le bilan.*

L'aménageur pourra également se rémunérer à hauteur de 2% du prix de vente HT des cessions dans le cas où il aurait réalisé avec ses propres services les recherches et demandes de commercialisation.

L'imputation annuelle de l'aménageur est calculée en appliquant les règles définies ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré. Toutefois, pour faire face à ses frais fixes de structure, l'aménageur est autorisé à percevoir cette rémunération en appliquant un forfait minimal annuel de la manière suivante :

- si le montant calculé pour la rémunération proportionnelle annuelle est inférieur à 150 000 € sur les exercices 2015 à 2023, le concessionnaire percevra un forfait égal à ce montant pour assurer la prise en charge de ses coûts fixes de personnel et de moyens généraux*
- le montant cumulé de la rémunération ne pourra être supérieur au montant de 3 710 539 € HT indiqué ci-dessus. »*

De plus :

- un montant forfaitaire de 30 000 euros sera versé à l'aménageur pour le traitement des évictions et transferts des commerçants*
- un montant forfaitaire de 300 000 euros sera également versé à l'aménageur, au titre de l'allongement de la durée de la concession, cadencé comme suit :*
 - 2019 : 75 000 euros*
 - 2020 : 75 000 euros*
 - 2021 : 50 000 euros*
 - 2022 : 50 000 euros*
 - 2023 : 50 000 euros*

Afin de tenir compte de ces éléments, de la programmation arrêtée dans le dossier de réalisation modificatif approuvé le 14 octobre 2015 et de la prorogation de la concession jusqu'au 31 décembre 2023, le montant de la rémunération est arrêté à 3 710 539 € HT dont 2 743 860 € HT déjà réalisés au 31 décembre 2018.

ARTICLE 4 - ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Le concédant notifiera à l'aménageur le présent avenant signé, en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'État.

Le présent avenant prendra effet à compter de la date de réception par l'aménageur de cette notification.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS INCHANGÉES

Les autres articles, clauses et conditions de la convention de concession d'aménagement signée le 22 mai 2006 et de ses avenants, non modifiés par le présent avenant, demeurent inchangés.

Fait à Aulnay-sous-Bois, le

En deux exemplaires originaux.

Pour l'EPT Paris Terres d'Envol
Le président
Bruno Beschizza

Pour Séquano
Le directeur général
Pascal Popelin

Compte rendu annuel à la collectivité

arrêté au 31 décembre 2018

Établissement public territorial Paris Terres d'Envol

Zac des Aulnes à Aulnay-sous-Bois

SOMMAIRE

PRESENTATION DE L'OPERATION	page 3
ELEMENTS ADMINISTRATIFS.....	page 8
NOTE DE CONJONCTURE.....	page 10
ELEMENTS FINANCIERS.....	page 17
BILAN ET TRESORERIE PREVISIONNELS	page 18
DETAIL DES DEPENSES ET RECETTES REALISEES EN 2018.....	page 20
DETAIL DES DEPENSES ET RECETTES PREVISIONNELLES	page 24
ETAT DES ECARTS	page 30
CONCLUSIONS.....	page 32
ELEMENTS FONCIERS.....	page 34
ETAT DES CONTENTIEUX.....	page 37

PRÉSENTATION DE L'OPERATION

PROJET D'AMENAGEMENT : ZAC DES AULNES INITIALE

Le 22 mai 2006, la commune d'Aulnay-sous-Bois a signé la convention de concession qui confie à la Sidec l'opération d'aménagement de la Zac des Aulnes. Par avenant de transfert en date du 23 juillet 2009, la société Séquano, issue de la fusion-absorption de la Sidec et de Sodédat93, a été substituée à la Sidec, société absorbée, dans l'intégralité des droits et obligations résultant de la concession d'aménagement.

La Zac des Aulnes représente 10 ha sur les 100 ha du programme de rénovation urbaine (PRU) d'Aulnay-sous-Bois, situés sur la moitié du terre-plein central et au nord-est de l'ex-RN2, transformée en boulevard urbain par le conseil départemental de la Seine-Saint-Denis. Séquano réalise cette opération en vue de réduire l'actuelle rupture nord-sud dans les quartiers nord de la ville et de diversifier le tissu urbain en aménageant les délaissés fonciers de l'ex-RN2. Les éléments significatifs qui cadrent le projet sont les suivantes :

- lutter contre l'effet de coupure de l'ex RN2 ;
- constituer un nouveau pôle de centralité ;
- introduire une diversité des fonctions urbaines et des produits de logements ;
- développer l'offre économique ;
- structurer le fonctionnement urbain d'ensemble.

Le projet introduit une plus grande mixité urbaine avec la création d'un pôle de centralité au cœur de la zone du PRU. Par ailleurs, le programme de la Zac s'inscrit dans les objectifs de diversification des fonctions, du développement économique et de l'offre immobilière du PRU d'Aulnay-Sous-Bois, avec :

- à l'emplacement du terre-plein central de l'ex-RN2 :
 - un parc d'activités de 2 ha situé au droit du carrefour de l'Europe ;
 - un parc urbain de près de 1,3 ha ;
 - un parking paysager d'environ 180 places, indispensable les jours de marché.
- au nord-est du nouveau boulevard urbain :
 - un pôle de centralité de 23.000 m² environ de surface de plancher, regroupant logements, services et commerces (dont une moyenne surface alimentaire) ;
 - la restructuration/reconversion du centre commercial Le Galion permettant de créer de l'ordre de 6.000 m² de surface de plancher d'équipements ouverts au public.



Le terre-plein central de l'ex-RN2 : futur pôle de centralité du quartier

Dans le cadre du projet, une attention particulière est accordée à la qualité des espaces publics existants, ainsi qu'à la création de nouveaux espaces publics pour le quartier : place publique du marché (environ

0,6 ha), prolongement des rues Matisse, Bougainville et Degas. Le projet complète le maillage viaire dans la Zac. Il rend le quartier traversant en prolongeant des axes nord-sud et améliore la desserte des différentes fonctions. Le fonctionnement urbain d'ensemble de la zone est amélioré et la coupure induite par l'ex-RN2 réduite.

ÉVOLUTION DE LA PROGRAMMATION DE LA ZAC

En 2011, les Ateliers Lion ont remis un rapport sur les potentialités du territoire au regard des évolutions induites par le projet du Grand Paris. En suivant, la ville d'Aulnay-sous-Bois a retenu Séquano au terme d'une consultation pour piloter des études en vue d'approfondir la réflexion sur trois axes principaux :

- le devenir du Galion : restructuration partielle ou démolition ;
- les développements immobiliers possibles autour de la future gare du Grand Paris, en lieu et place du programme d'activités prévu dans le cadre de la Zac des Aulnes ;
- l'urbanisation du terre-plein central de l'ex-RN2 vers l'est, afin de poursuivre la dynamique de couture urbaine nord-sud engagée dans le cadre de la Zac des Aulnes.

La réflexion a abouti à la stratégie suivante :

- prise en compte de la modification de la programmation du secteur du Galion, entérinée à travers l'approbation d'un dossier de réalisation modificatif par le conseil municipal du 14 octobre 2015 ;
- en parallèle, poursuite de la réflexion autour de la gare du Grand Paris et de l'urbanisation du terre-plein de l'ex-RN2.

ÉVOLUTIONS CONTRACTUELLES DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

1/ Aux termes d'une délibération du conseil municipal de la ville d'Aulnay-sous-Bois en date du 26 mai 2005, la phase de concertation préalable à la création de la Zac des Aulnes a été engagée.

Aux termes de la délibération n°43 du conseil municipal en date du 27 avril 2006, transmise en préfecture le 24 mai 2006, la Zac des Aulnes a été créée. Il a par ailleurs été décidé qu'elle serait réalisée par voie de concession d'aménagement.

Aux termes de la délibération n°44 du conseil municipal en date du 27 avril 2006, transmise en préfecture le 14 juin 2006 :

- la convention de concession d'aménagement a été adoptée ;
- la Sidec a été désignée aménageur.

La convention de concession d'aménagement a été régularisée entre la commune et la société Sidec le 22 mai 2006.

Aux termes de la délibération n°50 du conseil municipal en date du 27 septembre 2007, transmise en préfecture le 3 octobre 2007, l'avenant n°1 à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il a été régularisé entre la ville et la Sidec, le 12 octobre 2007.

Aux termes de la délibération n°32 du conseil municipal en date du 18 septembre 2008, l'avenant n°2 à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il fixe la participation financière de la commune d'Aulnay-sous-Bois à l'opération d'aménagement au 31 décembre 2007. Il a été régularisé le 6 octobre 2008 et transmis en sous-préfecture le 6 octobre 2008.

Aux termes de la délibération n°33 du conseil municipal en date du 9 juillet 2009, l'avenant actant du transfert de la convention de concession d'aménagement au profit de la société Séquano a été approuvé. Il a été régularisé les 10 et 27 août 2009 et transmis en sous-préfecture le 27 août 2009.

Aux termes de la délibération n°34 du conseil municipal en date du 24 septembre 2009, transmise en préfecture le 9 octobre 2009, le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la Zac des Aulnes ont été approuvés.

Aux termes de la délibération n°35 du conseil municipal en date du 24 septembre 2009, l'avenant n°3 à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il fixe la participation financière de la commune d'Aulnay-sous-Bois à l'opération d'aménagement au 31 décembre 2008 et proroge la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2013. Il a été régularisé les 1^{er} et 21 octobre 2009 et transmis en sous-préfecture le 22 octobre 2009.

Aux termes de la délibération n°42 du conseil municipal en date du 24 juin 2010, l'avenant n°4 à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il fixe la participation financière de la commune d'Aulnay-sous-Bois à l'opération d'aménagement au 31 décembre 2009. Il a été régularisé les 8 juillet et 29 septembre 2010 et transmis en sous-préfecture le 29 septembre 2010.

Aux termes de la délibération n°27 du conseil municipal en date du 9 juin 2011, déposée en préfecture le 27 juin 2011, l'avenant n°5 à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il autorise les apports en nature du concédant. Il a été régularisé le 26 juillet 2011 et transmis en sous-préfecture le 1^{er} août 2011.

Aux termes de la délibération n°12 du conseil municipal en date du 8 décembre 2011, déposée en préfecture le 19 décembre 2011, l'avenant n°6 à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il fixe la participation financière de la commune d'Aulnay-sous-Bois à l'opération d'aménagement au 31 décembre 2010. Il a été régularisé le 16 janvier 2012 et transmis en sous-préfecture le 23 janvier 2012.

Aux termes de la délibération n°26 du conseil municipal en date du 28 novembre 2013, déposée en préfecture le 9 décembre 2013, l'avenant n°7 à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il fixe la participation financière de la commune d'Aulnay-sous-Bois à l'opération d'aménagement au 31 décembre 2013 et proroge la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2015. Il a été régularisé les 6 et 14 janvier 2014 et transmis en sous-préfecture le 20 janvier 2014.

Aux termes de la délibération n°17 du conseil municipal en date du 10 décembre 2014, déposée en préfecture le 29 décembre 2014, l'avenant n°8 à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il modifie l'échéancier de versement de la rémunération de l'aménageur afin de tenir compte de la prorogation de la durée du traité de concession. Il a été régularisé le 29 janvier 2015 et transmis en sous-préfecture le 20 février 2015.

Aux termes de la délibération n°20 du conseil municipal en date du 14 octobre 2015, déposée en préfecture le 26 octobre 2015, le dossier de réalisation et le programme des équipements publics modifiés de la Zac des Aulnes ont été approuvés.

Aux termes de la délibération n°22 du conseil municipal en date du 14 octobre 2015, déposée en préfecture le 26 octobre 2015, l'avenant n°9 à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il a eu pour objet :

- de prendre acte du nouveau programme de construction à mettre en œuvre ;
- de modifier les missions de l'aménageur en conséquence ;
- de proroger la durée de la convention de concession d'aménagement ;
- de modifier le montant de la participation de la commune au coût de réalisation de l'opération ;
- de modifier la rémunération de l'aménageur.

Il a été régularisé le 17 novembre 2015 et transmis en sous-préfecture le 14 décembre 2015.

Aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 25 mai 2016, l'avenant n°10 à la convention de concession d'aménagement a été approuvé. Il a eu pour objet de modifier les règles de passation des marchés, en permettant au concédant d'avoir une voix délibérative au sein de la commission d'appel d'offres ou au sein du jury de concours. Le représentant de la commune est désigné par délibération du conseil municipal.

2/ Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'établissement public territorial (EPT) Paris Terres d'Envol est la collectivité compétente en matière d'opérations d'aménagement. Le traité de concession dont il est ici question lui a donc été automatiquement transféré depuis cette date. Pour rappel, l'article L.5211-5 du CGCT dispose que les communes et établissements publics territoriaux ont jusqu'au 1^{er} janvier 2020 pour effectuer le transfert des biens, services et équipements nécessaires à l'exercice de ce transfert de compétence.

En date du 24 septembre 2018, le conseil territorial de Paris Terres d'Envol a approuvé l'avenant n°11 du traité de concession portant les modifications du financement de l'opération et notamment son échéancier.

Un projet d'avenant n°12 au traité de concession d'aménagement est joint au présent Crac, ayant notamment pour objet :

- de modifier l'échéancier de versement des participations affectées à l'équilibre de l'opération ;
- de proroger la durée de validité du traité de concession jusqu'au 31 décembre 2023 ;
- de modifier en conséquence la rémunération de l'aménageur.

ÉLÉMENTS ADMINISTRATIFS

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE FICHE ADMINISTRATIVE

Désignation de l'opération	Opé 1226-ZAC des Aulnes
Collectivité contractante	EPT Paris Terres d'Envol
Aménageur	Séquano
Nature de la convention	Concession d'aménagement
Signature de la convention	22/05/2006
Durée de la convention	5 années
Fin de la convention	2011
Prorogée jusqu'au	31/12/2020

Procédure de ZAC

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

Dates

27/04/2006
 24/09/2009
 24/09/2009
 14/10/2015
 14/10/2015

Délibérations de la collectivité relatives au traité de concession

Approbation traité de concession
 Avenant 1 - modification de la participation
 Avenant 2 - modification de la participation
 Avenant - Fusion Sodédats93 / Sidec
 Avenant 3 - modification de la participation et prorogation jusqu'au 31/12/2013
 Avenant 4 - modification de la participation
 Avenant 5 - autorisation des apports en nature du concédant
 Avenant 6 - modification de la participation
 Avenant 7 - prorogation jusqu'au 31/12/2015
 Avenant 8 - modification échéancier versement rémunération aménageur
 Avenant 9 - prorogation jusqu'au 31/12/2020
 Avenant 10 - représentation ville lors des CAO
 Avenant 11 - transfert à l'EPT

27/04/2006
 27/09/2007
 18/08/2008
 09/07/2009
 24/09/2009
 24/06/2010
 09/06/2011
 08/12/2011
 28/11/2013
 10/12/2014
 14/10/2015
 22/06/2016
 24/09/2017

Procédure d'urbanisme

Approbation du dossier de DUP par la collectivité
 Arrêté de DUP
 Validité de la DUP
 Prorogation de la DUP
 Enquête parcellaire
 Arrêté de cessibilité
 Ordonnance d'expropriation

26/12/2005

Information de la collectivité

Délibération de la collectivité approuvant le précédent CRAC

24/09/2018

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 actualisé
 Échéancier, plan de trésorerie et de financement
 État des réalisations, des recettes et des dépenses 2018
 Tableau détaillé des acquisitions et des cessions
 Note de conjoncture, analyses et commentaires détaillés
 Rapport spécial relatif à l'exercice de prérogative de puissance publique

X
 X
 X
 X
 X
 X
 X

NOTE DE CONJONCTURE

1. ÉTAT D'AVANCEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2018

Volet administratif

L'EPT Paris Terres d'Envol a approuvé le Crac 2017 lors de la séance du conseil territorial du 24 septembre 2018.

L'avenant n°11 au traité de concession, approuvé lors de ce même conseil territorial, a modifié le montant et l'échéancier de versement de la participation publique.

Pour mémoire, le cahier des charges de cessions des terrains et ses annexes (cahier des limites de prestations, cahier des prescriptions environnementales, cahier de conduite du chantier, cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères) ont été approuvés par le conseil municipal du 10 février 2010.

Prenant en compte les dysfonctionnements du Galion, un dossier de réalisation modificatif, approuvé le 14 octobre 2015 par le conseil municipal, a acté la démolition du bâtiment. Les emprises ainsi libérées permettront d'accueillir des programmes de logements en accession afin d'introduire plus de mixité, une halle de marché en lien avec la place et des locaux d'activité. Des tronçons de voiries seront créés afin de compléter la trame viaire existante, d'autres seront requalifiés et la place de l'église sera profondément reconfigurée.

Le programme prévisionnel des constructions du dossier de réalisation modificatif prévoit :

- logements : 36 000 m² de surface de plancher (dont 20 000 m² environ au titre de la reconstruction des logements du Galion démolis) ;
- activités, commerces et services : 9 000 m² de surface de plancher ;
- équipement public : 1 300 m² de surface de plancher ;
- équipement éducatif et culturel : 3 500 m² de surface de plancher .

Le programme des équipements publics modificatif approuvé le 14 octobre 2015 est le suivant :

EQUIPEMENTS
DÉJÀ REALISÉS
CREATION ET REAMENAGEMENT DE VOIES ET RESEAUX DIVERS
Rue Matisse prolongée
Rue Bougainville (y compris Jacques-Cartier)
Rue Sisley
Rue Degas prolongée (ex-Delacroix)
Rétention des eaux pluviales / dévoiements
PLACES
Place du marché
Placettes de liaison/ stationnement (îlots Sisley et Delacroix)

PARKINGS
Parking paysager public
ESPACES VERTS
Parc urbain et Chemin de Roissy

ESPACES PUBLICS RESTANT A REALISER
PLACE
Place de l'église
CREATION ET REAMENAGEMENT DE VOIES ET RESEAUX DIVERS
Rue Bailly de Suffren prolongée
Rue de Bougainville prolongée (rue A)
Rue Matisse (le long du Galion)
Requalification rue Jacques-Cartier (rue B)
Requalification rue Degas
Achèvement du prolongement de la rue Matisse (le long de la place)

La dernière révision du PLU a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2015.

Un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP), au bénéfice de la ville, portant sur le programme de rénovation urbaine des quartiers nord d'Aulnay-sous-Bois a été pris le 26 décembre 2005 avec une durée de validité de cinq ans. Il est donc aujourd'hui caduc.

Volet Foncier

Acquisitions

Le conseil départemental de la Seine-Saint-Denis a cédé gratuitement à la ville l'essentiel des parcelles incluses dans le périmètre de Zac et constituant l'ex-RN2. Un travail de désaffectation et de déclassement des terrains publics communaux a été engagé en étroite collaboration avec la ville.

L'acquisition par Séquano auprès de la ville des terrains cadastrés DV 57 et DV 58 pour une superficie totale de 16 294 m², a eu lieu le 8 juillet 2011 sous forme d'apport en nature, en vue de la réalisation des aménagements du parc urbain et de la cession d'une parcelle de 3 500 m² à l'Acma (édification d'un équipement éducatif et culturel).

Par un acte en date du 20 juin 2012, Séquano a acquis auprès de la commune sous forme d'apport en nature les terrains des îlots du pôle de centralité :

- parcelle cadastrée DO 92, d'une superficie de 3 571 m², correspondant à l'îlot Sisley ;
- parcelle cadastrée DV 56, d'une superficie de 4 764 m², correspondant à l'îlot Delacroix.

Consécutivement à la modification du dossier de réalisation en 2015, Séquano s'est porté acquéreur auprès du Logement Francilien, le 19 décembre 2008, du volume de la galerie commerciale Le Galion et de ses deux niveaux de sous-sols (réserves et parkings).

Évictions et transferts

Certains commerçants présents dans la galerie commerciale ont été réinstallés dans le nouveau pôle de centralité.

En l'absence de DUP, la résiliation des baux commerciaux et le transfert des autres commerçants ont été négociés à l'amiable. Pour la mise en œuvre de ces négociations, une mission a d'abord été confiée au cabinet Segat. Des entretiens individuels ont été réalisés avec l'ensemble des commerçants, afin de connaître leur souhait ou non d'être transféré dans le projet du nouveau pôle commercial, d'aborder les modalités de faisabilité de ces relocalisations et les conditions de leurs évictions. Ce contrat étant arrivé à son terme, une consultation a été relancée en 2012, à l'issue de laquelle le cabinet In Situ a été retenu pour mettre à jour les estimations et poursuivre les négociations.

Plusieurs actes de résiliation de bail commercial ont été signés en 2017, permettant la libération de sept cellules commerciales. Un protocole signé avec les pharmacies du Galion a également permis leur transfert vers le pôle commercial du quartier en novembre 2018.

En parallèle de la poursuite des négociations amiables, Séquano a engagé en 2016 les procédures judiciaires de droit commun permettant la résiliation des baux restants auprès du tribunal de grande instance de Bobigny, dans l'objectif de fermer la galerie au plus tard en avril 2019. Dans le même délai, la ville doit transférer le centre de danse.

Volet Commercialisation

Pôle de centralité

Le 12 juin 2013, un acte authentique de vente a été signé entre Bouygues immobilier et Séquano, portant sur la réalisation d'un programme de 137 logements et 4 411 m² de surface de plancher de commerces, dont une partie réservée aux commerçants du Galion transférés. Le programme a été livré en septembre 2015.

Par ailleurs, le 30 septembre 2013, un acte authentique de vente a été signé entre Constructa et Séquano, portant sur la réalisation d'un programme de 100 logements et 1 224 m² d'activités de services publics. Le programme a été livré en septembre 2015.

RN 2 Ouest

La Zac des Aulnes prévoyait initialement la réalisation d'une zone d'activités à l'ouest du terre-plein central de l'ex-RN2, au droit du carrefour de l'Europe. Le bilan de la Zac intégrait une recette de 2,2 millions d'euros correspondant à la vente de ce terrain.

Cette recette a depuis été supprimée. En effet, l'emplacement a été retenu par la Société du Grand Paris (SGP) pour implanter une gare du métro du Grand Paris Express. Par conséquent, la ville d'Aulnay-sous-Bois a cédé le terrain à la SGP fin 2012 pour la réalisation de la future gare.

Néanmoins, la gare restant dans le périmètre de la Zac, une convention de participation a été signée au titre de la création de commerces au sein du pôle gare de la future ligne 16. Cette participation a été inscrite au bilan pour un montant de 151 800 € qui sera appelé en 2019.

Le Galion

En 2013, Séquano a cédé à la ville d'Aulnay pour 1 € symbolique quatre volumes lui appartenant (rampe de parking et gaines de ventilation du parking) afin qu'elle puisse procéder à la réduction de l'assiette de l'état descriptif de division en volumes (EDDV) de la Rose des Vents et signer la concession à long terme du parking de l'îlot Delacroix avec Bouygues immobilier.

Dès la libération de l'emprise de l'ensemble immobilier du Galion, Séquano lancera la commercialisation des derniers lots de logements. Le programme actuel de construction prévoit la réalisation d'environ 300 logements en accession répartis sur quatre lots. Une réflexion est actuellement menée entre l'EPT Paris Terres d'Envol et la ville pour l'intégration de logements sociaux sur ces îlots. Cette programmation doit être stabilisée avant l'été 2019.

Volet études

En avril 2016, une nouvelle maîtrise d'œuvre urbaine a été désignée (groupement Nadau/Lavergne/Actipolis) pour l'intervention restant à réaliser autour du Galion.

Le diagnostic, les enjeux d'aménagement et les premières orientations urbaines ont été présentés et actés en commission urbaine du 26 janvier 2017. Les fiches de lots ont été validées en commission urbaine de novembre 2017. Les principaux éléments du programme sont les suivants :

- mail planté le long de l'axe constitué par la rue Matisse, initiant un lien entre le parc du Sausset et l'ex-RN2 ;
- deux macro-lots de logements, constitués chacun de deux sous-ensembles distincts et de taille modérée (maximum 75 logements par unité, soit une capacité globale d'environ 300 logements) ;
- espace public réhabilité devant l'église (parc, square) ;
- projet d'équipement public du type halle du marché d'environ 2 000 m² au sol, entre l'actuelle place du marché et la rue Edgard-Degas. Pour mémoire, cet équipement ne figure pas au programme des équipements publics de la Zac.



Principes d'aménagements seconde phase opérationnelle – Nadau-Lavergne 2017

Une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre VRD a été désignée en avril 2017. Le travail de diagnostic et d'esquisse permettant de figer le programme des VRD ainsi qu'un premier coût a été rendu en octobre 2017. Le dossier AVP a été présenté en avril 2018 permettant de stabiliser le projet d'aménagement, son périmètre ainsi que le coût d'objectif travaux, inscrit au Crac 2017.

Concernant la démolition du Galion, après une procédure négociée, une maîtrise d'œuvre démolition a été désignée en septembre 2017. Les études d'esquisse ont été réalisées en novembre 2017. Le diagnostic amiante et plomb a été engagé sur les premières cellules commerciales.

La demande de permis de démolir de l'ensemble immobilier du Galion a été déposée en mairie le 23 août 2017. Il a été obtenu le 20 octobre 2017.

Volet travaux

Depuis le démarrage de l'opération d'aménagement, différentes phases de travaux ont été réalisés, afin d'accompagner les programmes de constructions et l'aménagement des espaces publics. L'ensemble de ces travaux ont été réceptionné par la ville d'Aulnay-sous-Bois, alors concédant de l'opération d'aménagement.

En tenant compte de la libération des cellules commerciales du Galion courant du 1^{er} semestre 2019, les travaux de désamiantage et de démolition du bâtiment démarreront d'ici l'été 2019 pour une durée d'un an. La démolition totale du volume appartenant à Séquano ne pourra être engagée qu'après la démolition des logements sous la maîtrise d'ouvrage de 1001 Vies Habitat.

Le recalage du calendrier opérationnel permet ainsi une commercialisation des lots de logements d'ici le 2^e semestre 2020. Les travaux d'espaces publics autour de ces programmes immobiliers seront livrés d'ici le 2^e semestre 2022.

Volet subventions

Anru

Dans le cadre de l'avenant n°11 à la convention Anru approuvé par le conseil municipal du 27 septembre 2012, Séquano a été identifié comme maître d'ouvrage des espaces publics de la Zac et est par conséquent attributaire d'une subvention de 5 054 421 €. Celle-ci a été intégrée au bilan à l'occasion du Crac arrêté au 31 décembre 2012.

L'avenant n°13 à la convention Anru a été signé 26 octobre 2016.

Afin de tenir compte du recalage du calendrier opérationnel, lié à la fermeture du centre commercial Le Galion et sa démolition, les signataires de la convention Anru (ville, EPT, 1001 Habitats et Séquano) ont formulé une demande de prorogation de la convention de subvention en date du 28 novembre 2018.

Convention foncière – contrat de plan État-région pour un total de 4 250 000 €.

Cette subvention est perçue par la ville d'Aulnay-sous-Bois en fonction de l'avancement des évictions commerciales. Une prorogation a été obtenue par arrêté préfectoral n° 2013-0261 en date du 21 janvier 2013. Ce financement a été clôturé par l'État au 31 décembre 2015.

2. ACTIONS RESTANT À MENER

Volet études

Maîtrise d'œuvre urbaine

Les études engagées en 2016 se sont achevées en 2018. À partir des éléments de programme validés, les fiches de lots et le cahier des prescriptions urbaines et architecturales ont été validés par le concédant et la ville.

Maîtrise d'œuvre VRD

Consécutivement à la validation du dossier AVP en 2018, les études PRO/DCE pourront être engagées courant 2020, en vue de lancer une consultation d'entreprises en 2021. Les espaces publics devront être livrés concomitamment à la livraison des nouveaux programmes immobiliers.

Maîtrise d'œuvre démolition

Le bureau d'études Ingema a été retenu en 2017 pour mener à bien les missions de maîtrise d'œuvre démolition du Galion. Les études AVP ont été rendues au 2^e trimestre 2018. Le lancement d'une consultation travaux est prévu au printemps 2019, afin de désigner une entreprise concomitamment à la fermeture du centre commerciale du Galion.

Volet commercialisation

L'ensemble des études réalisées en 2017 et 2018 (orientations urbaines, architecturales, nature et état des terrains à céder, limites de prestations...) a permis de finaliser les cahiers des charges et les fiches de lots. Il reste à préciser la répartition des typologies de logements attendues (locatif social/accession libre). Séquano propose de lancer une consultation promoteur sur plusieurs lots au cours du 1^{er} semestre 2019, afin d'obtenir le dépôt des permis de construire fin 2019 et de lancer les travaux de construction fin 2020.

Volet foncier

Les derniers actes de résiliation de baux seront signés au plus tard en avril 2019. Le décalage de la maîtrise foncière nécessite par conséquent de revoir le calendrier opérationnel.

Volet travaux

Les premières consultations d'entreprises (démolition du Galion) pourraient être engagées au printemps 2019, à la suite de la fermeture du centre commercial Le Galion.

Gare Ligne 16 du réseau de transport du Grand Paris Express

La SGP a déposé une demande de permis de construire, au 1^{er} semestre 2017. A cet effet, les discussions techniques avec les services de la ville et la SGP ont permis la signature d'une convention de participation constructeur qui a été annexée au dossier de permis de construire. Le versement de cette participation est attendu en 2019.

ÉLÉMENTS FINANCIERS

**BILAN ET TRÉSORERIE
PRÉVISIONNELS**

	Crac 2017	Cumul réalisé au 31 décembre 2017	Réalisé 2018	Cumul réalisé au 31 décembre 2018	Prévisions 2019	Prévisions 2020	Prévisions 2021	Prévisions 2022	Prévisions 2023	TOTAL RESTE A REALISER	Crac 2018
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT
Cession Charges Foncières Logements Locatifs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cession Charges Foncières Logements Accession	10 095 821	4 148 621	-	4 148 621	-	5 947 200	-	-	-	5 947 200	10 095 821
Cession Charges Foncières Activité-Commerces-Bureau	765 440	245 000	-	245 000	-	520 440	-	-	-	520 440	765 440
Cession Equipements	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-	1
Cession constructions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subventions taxables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subventions non taxables	5 054 421	2 404 983	-	2 404 983	1 133 112	1 516 326	-	-	-	2 649 438	5 054 421
Produits Financiers	19 796	19 796	-	19 796	-	-	-	-	-	-	19 796
Produits Divers	1 103 202	1 078 202	-	1 078 202	25 000	-	-	-	-	25 000	1 103 202
Loyers	3 728 042	3 689 329	119 262	3 808 591	-	-	-	-	-	-	3 808 591
Sous-total hors participations	20 766 723	11 585 932	119 262	11 705 194	1 158 112	7 983 966	-	-	-	9 142 078	20 847 272
Participation affectée au déficit	6 100 290	451 930	-	451 930	3 000 000	2 648 360	-	-	-	5 648 360	6 100 290
Participation affectée aux équipements publics	16 848 070	16 848 070	-	16 848 070	-	-	-	-	-	-	16 848 070
Participation constructeurs	151 800	-	-	-	151 800	-	-	-	-	151 800	151 800
Fonds de concours Ville	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS	43 866 883	28 885 932	119 262	29 005 194	4 309 912	10 632 326	-	-	-	14 942 238	43 947 432
Géomètres	144 370	127 300	2 201	129 501	15 000	15 000	5 000	15 000	15 000	65 000	194 501
Etudes de sols et sondages	45 880	28 478	-	28 478	-	25 000	-	5 000	-	30 000	58 478
Diagnostics et expertises	150 848	101 303	3 303	104 605	45 000	10 000	-	-	-	55 000	159 605
Honoraires divers	79 718	66 865	-	66 865	5 000	10 000	-	-	-	15 000	81 865
Honoraires architecte - urbaniste	343 853	287 793	4 150	291 943	25 000	25 000	-	-	-	50 000	341 943
Frais divers	3 500	-	-	-	1 000	1 000	-	-	-	2 000	2 000
Sous-total Etudes préalables	768 168	611 737	9 654	621 391	91 000	86 000	5 000	20 000	15 000	217 000	838 391
Acquisition LF vol Galion démolis	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Acquisitions	3 000 001	3 000 000	-	3 000 000	1	-	-	-	-	1	3 000 001
Acquisition collectivités	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais d'acquisition	180 025	132 346	18 354	150 700	30 100	-	-	-	-	30 100	180 800
Indemnité d'éviction et autres	6 424 923	3 656 837	1 131 289	4 788 125	1 505 000	-	-	-	-	1 505 000	6 293 125
Frais juridiques divers	487 750	448 060	39 396	487 456	30 000	30 000	30 000	30 000	-	120 000	607 456
Sous-total Coût des terrains	10 092 699	7 237 243	1 189 039	8 426 281	1 565 101	30 000	30 000	30 000	-	1 655 101	10 081 382
Impôts fonciers	2 836 247	2 297 675	273 550	2 571 225	285 000	285 000	-	-	-	570 000	3 141 225
Assurances	252 360	211 190	17 295	228 484	20 585	5 000	-	-	-	25 585	254 069
Honoraires	717 598	663 998	99 204	763 202	99 848	-	-	-	-	99 848	863 050
Gestion provisoire du Foncier	3 017 526	2 717 526	122 709	2 840 235	370 000	-	-	-	-	370 000	3 210 235
Sous-total Gestion provisoire	6 823 730	5 890 388	512 757	6 403 146	775 433	290 000	-	-	-	1 065 433	7 468 579
Travaux mise en état des sols + démolitions	5 822 435	69 326	-	69 326	2 408 084	2 558 084	-	-	-	4 966 169	5 035 495
Dépollution	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maîtrise d'œuvre démolition	546 546	32 333	55 111	87 444	296 857	161 437	-	-	-	458 294	545 738
Honoraires divers (PD, référés...)	6 000	-	-	-	6 000	-	-	-	-	6 000	6 000
Sous-total Aménagements des sols	6 374 980	101 659	55 111	156 770	2 710 941	2 719 522	-	-	-	5 430 462	5 587 232
Travaux VRD	13 207 963	8 524 806	-	8 524 806	-	-	-	2 634 384	1 892 376	4 526 760	13 051 567
Honoraires VRD	1 409 250	865 193	35 354	900 547	30 000	50 000	50 000	209 877	124 828	464 705	1 365 252
Branchements et Concessionnaires	1 222 762	859 889	6 295	866 183	76 868	-	-	279 714	-	356 582	1 222 765
Sous-total VRD	15 839 975	10 249 888	41 648	10 291 537	106 868	50 000	50 000	3 123 975	2 017 204	5 348 047	15 639 584
Travaux Galion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honoraires Galion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total Superstructures (Galion)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Communication	78 168	52 869	11 576	64 446	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	75 000	139 446
Frais divers	46 898	26 356	555	26 911	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	37 500	64 411
Frais sur ventes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres taxes	71 722	43 935	144	44 079	10 168	17 618	-	-	-	27 786	71 865
Sous-total Frais divers	196 788	123 161	12 275	135 436	32 668	40 118	22 500	22 500	22 500	140 286	275 722
Frais Financiers sur emprunt	317 493	167 493	-	167 493	75 000	75 000	-	-	-	150 000	317 493
Frais financiers court terme	42 511	1 634	-	1 634	-	26 876	-	-	-	26 876	28 511
Sous-total Frais financiers	360 004	169 127	-	169 127	75 000	101 876	-	-	-	176 876	346 004
Rémunération proportionnelle sur bilan global hors évictions et transferts	2 064 907	1 010 294	39 961	1 050 255	202 196	520 129	5 805	172 610	110 954	1 011 693	2 061 948
Rémunération de commercialisation	129 353	-	-	-	-	129 353	-	-	-	129 353	129 353
Remunération forfaitaire commerçants	30 000	-	-	-	30 000	-	-	-	-	30 000	30 000
Rémunération forfaitaire	1 380 000	1 380 000	-	1 380 000	75 000	75 000	50 000	50 000	50 000	300 000	1 680 000
Ajustement mini	193 721	203 566	110 039	313 605	52 196	499 481	144 195	22 610	74 275	504 367	190 762
Sous-total Rémunération	3 410 539	2 593 860	150 000	2 743 860	255 000	225 000	200 000	200 000	86 679	966 679	3 710 539
TOTAL DES CHARGES	43 866 883	26 977 063	1 970 485	28 947 548	5 612 011	3 542 516	307 500	3 396 475	2 141 383	14 999 885	43 947 432

Clients	15 126	4 325 037	10 632 326	-	-	-
Fournisseurs	111 178	5 723 188	3 542 516	307 500	3 396 475	2 141 383
Débiteurs et créditeurs divers	53 058	-	-	-	-	-
Total encaissements temporaires	206 756	1 451 209	7 089 811	307 500	3 396 475	2 141 383

Encaissement emprunt	5 000 000	-	-	-	-
Remboursement emprunt	-	5 000 000	-	-	-

TVA collectée	-	-	1 293 528	-	-	-
TVA déductible	-	1 056 402	643 128	21 500	639 295	410 941
Solde TVA	5 190	1 061 592	650 400	21 500	639 295	410 941

Trésorerie annuelle	201 566	3 553 981	2 089 811	307 500	3 396 475	2 141 383
Trésorerie cumulée	201 566	3 755 548	5 845 358	5 537 858	2 141 383	-

**DÉTAIL DES RECETTES ET DÉPENSES
RÉALISÉES EN 2018**

Analyse des recettes HT réalisées en 2018

1) LOYERS

Ce poste correspond aux loyers perçus au titre des baux commerciaux et conventions d'occupation précaire en cours sur le Galion ainsi qu'aux reversements de charges associés.

SOUS-TOTAL LOYERS

119 262 €

Analyse des dépenses HT réalisées en 2018

1) ÉTUDES PRÉALABLES

Les frais liés aux études préalables correspondent, pour l'année 2018, aux dépenses suivantes :

- 2 201 € HT au titre des frais de géomètre ;
- 3 303 € HT au titre des diagnostics et expertises, notamment une mission pour un diagnostic structure de la chapelle à conserver ;
- 4 150 € HT au titre des honoraires d'architecte-urbaniste.

SOUS-TOTAL ÉTUDES PRÉALABLES

9 654 € HT

2) COÛT DES TERRAINS

Ce poste correspond aux dépenses suivantes :

- 18 354 € pour les frais d'acquisitions et d'évictions ;
- 1 131 289 € d'indemnités d'éviction et de transferts des commerçants du Galion ;
- 39 396 € HT de frais juridiques correspondant aux honoraires d'expertises et d'avocats dans les procédures en cours.

SOUS-TOTAL COÛT DES TERRAINS

1 189 039 € HT

3) GESTION PROVISOIRE

Ce montant comprend :

- des impôts fonciers pour 273 550 € ;
- des frais d'assurance multirisques patrimoine pour un montant de 17 295 € ;
- des honoraires de gestion du Galion pour un montant de 99 204 € HT ;
- des frais de gestion provisoire pour un montant de 122 709 € HT.

SOUS-TOTAL GESTION PROVISOIRE

512 757 € HT

4) AMÉNAGEMENTS DES SOLS

Ce poste correspond aux missions de maîtrise d'œuvre pour la démolition du Galion, pour un montant de 55 111 € HT.

SOUS-TOTAL AMÉNAGEMENTS DES SOLS

55 111 € HT

5) VRD

Les montants payés en 2018 concernent essentiellement les missions de maîtrise d'œuvre VRD sur le secteur du Galion (35 K€ HT).

SOUS-TOTAL VRD

41 648 € HT

6) FRAIS DIVERS

Ce montant correspond principalement à des frais de communication, ainsi qu'à quelques taxes et frais divers (reprographie, etc.).

SOUS-TOTAL FRAIS DIVERS

12 275 € HT

7) RÉMUNÉRATION

Il s'agit de la rémunération de l'aménageur. Elle est calculée conformément aux conditions prévues par l'article 19 de la concession d'aménagement et son avenant n°9 approuvé par le conseil municipal du 14 octobre 2015.

SOUS-TOTAL RÉMUNÉRATION

150 000 €

**DÉTAIL DES RECETTES ET
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES**

Analyse des recettes HT prévisionnelles

Le total des recettes prévisionnelles restant à réaliser pour 2019 et les années suivantes s'élève à 14 942 238 € HT.

1) CESSION CHARGES FONCIÈRES

Les recettes de charges foncières n'évoluent pas par rapport au Crac 2017.

Ce poste regroupe, conformément au dossier de réalisation modificatif approuvé en octobre 2015, la cession des lots à commercialiser dans l'emprise du Galion démoli :

- charges foncières « Logements en accession », pour un total de 5 947 200 € HT ;
- charges foncières « Activités, commerces, bureaux » en rez-de-chaussée des îlots, pour un montant de 520 440 € HT.

SOUS-TOTAL CESSION CHARGES FONCIÈRES	6 467 640 € HT
---	-----------------------

Dont recettes prévues en 2019 :	0 €
---------------------------------	-----

2) SUBVENTIONS NON TAXABLES

Dans le cadre de l'avenant n°11 à la convention Anru, approuvé par le conseil municipal du 27 septembre 2012, Séquano a été identifié comme maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement et est donc désormais directement attributaire d'une subvention de 5 054 421 €, dont 2 649 438 € restent à percevoir.

Les appels de fonds sont établis sur factures acquittées. L'échéancier de versement a été mis à jour pour prendre en compte un démarrage de la démolition du Galion au printemps 2019.

Par ailleurs, les signataires de la convention Anru ont formulé une demande de report de la clôture de l'avenant de subvention, afin de tenir compte du décalage opérationnel lié à la libération du centre commercial.

SOUS-TOTAL SUBVENTIONS NON TAXABLES	2 649 438 €
--	--------------------

Dont recettes prévues en 2019 :	1 133 112 €
---------------------------------	-------------

3) PRODUITS DIVERS

Ce poste intègre le remboursement de la taxe foncière 2016 par 1001 Vies Habitats et la régularisation des charges dues par le bailleur pour les années 2015 et 2016. Des discussions sont en cours.

SOUS TOTAL PRODUITS DIVERS	25 000 €
-----------------------------------	-----------------

Dont recettes prévues en 2019 :	25 000 €
---------------------------------	----------

4) PARTICIPATIONS AFFECTÉES AU DÉFICIT

La participation du concédant reste inchangée par rapport au précédent Crac. Un nouvel échéancier est prévu au projet d'avenant n°12 joint au Crac 2018.

SOUS-TOTAL PARTICIPATIONS AFFECTÉES AU DÉFICIT	5 648 360 €
Dont recettes prévues en 2019 :	3 000 000 €

5) PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS

Une participation à hauteur de 151 800 € sera sollicitée auprès de la société du Grand Paris dans le cadre de la demande de permis de construire de la station de métro de la ligne 16.

SOUS TOTAL PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS	151 800 €
Dont recettes prévues en 2019 :	151 800 €

Analyse des dépenses HT prévisionnelles

Le total des dépenses prévisionnelles pour 2019 et les années suivantes s'élève à 14 999 885 € HT.

1) ÉTUDES PRÉALABLES

Ce poste évolue par rapport au précédent Crac. Il intègre :

- les missions d'AMO et les diagnostics ;
- les honoraires d'architecte-urbaniste ;
- les frais de géomètres

SOUS TOTAL ÉTUDES PRÉALABLES	217 000 € HT
-------------------------------------	---------------------

Dont dépenses prévues en 2019 :	91 000 € HT
--	--------------------

2) COÛT DES TERRAINS

Ce poste regroupe :

- les frais d'éviction qui reste à signer en 2019 ;
- les frais de notaire correspondant ;
- les frais juridiques relatifs aux procédures en cours.

Enfin, l'acquisition auprès du Logement francilien du terrain d'assiette du Galion est intégrée pour 1 € en 2019.

SOUS TOTAL COÛT DES TERRAINS	1 655 101 € HT
-------------------------------------	-----------------------

Dont dépenses prévues en 2019 :	1 565 101 € HT
--	-----------------------

3) GESTION PROVISOIRE

Ce poste regroupe les impôts fonciers, les frais d'assurances, ainsi que les honoraires et frais de gestion du Galion (travaux de maintenance / entretien, gérance des locataires, réaffectation des charges locatives, gestion locative et immobilière).

Le montant global du poste augmente de 645 K€ afin de prendre en compte le décalage de la démolition du bâtiment et, par conséquent, le gardiennage mis en place depuis le 2^e trimestre 2018, ainsi que les impôts fonciers pour une année supplémentaire.

SOUS TOTAL GESTION PROVISOIRE	1 065 433 € HT
--------------------------------------	-----------------------

Dont dépenses prévues en 2019 :	775 433 € HT
--	---------------------

4) AMÉNAGEMENTS DES SOLS

Le montant prend en compte les travaux de démolition du Galion et les honoraires de maîtrise d'œuvre associés. Il reste à préciser au regard des études relatives à la présence d'amiante, qui ne pourront être menées qu'à la fermeture du centre commercial. En effet, sans ces éléments, il subsiste un risque quant à l'enveloppe de ce poste. Le bilan n'intègre pas, à ce stade, de provision pour une dépollution éventuelle.

SOUS TOTAL AMÉNAGEMENT DES SOLS

5 430 462 € HT

Dont dépenses prévues en 2019 :

2 710 941 € HT

5) VRD

Les dépenses prévues en 2019 sont affectées aux études de maîtrise d'œuvre et aux éventuelles consignations de réseaux qui doivent intervenir en prévision de la démolition du Galion. Les travaux d'espaces publics démarreront en 2022, pour une livraison concomitante aux futurs programmes immobiliers.

SOUS TOTAL VRD

5 348 047 € HT

Dont dépenses prévues en 2019 :

106 868 € HT

6) FRAIS DIVERS

Les frais divers correspondent à des prestations de communication, des taxes diverses, ou autres frais divers (reproduction, annonces légales, etc.).

SOUS TOTAL FRAIS DIVERS

140 286 € HT

Dont dépenses prévues en 2019 :

32 668 € HT

7) FRAIS FINANCIERS

Ce poste correspond :

- d'une part, aux frais financiers engendrés par le financement à court terme nécessaire pour couvrir le déficit de trésorerie, calculés suivant les conditions financières de la convention signée avec la Caisse des dépôts et consignations.
- d'autre part, à une provision permettant de faire face à l'éventualité d'un nouvel emprunt de 5 M€ à prendre entre 2019 et 2020, pour notamment couvrir les évitons et la démolition du Galion.

SOUS TOTAL FRAIS FINANCIERS

176 876 €

Dont dépenses prévues en 2019 :

75 000 €

8) RÉMUNÉRATION

Une rémunération forfaitaire supplémentaire de 300 K€ est proposée dans le projet d'avenant n°12 afin de tenir compte de la prorogation de trois ans supplémentaires, liée au décalage de l'opération d'aménagement.

SOUS-TOTAL RÉMUNÉRATION	966 679 €
Dont dépenses prévues en 2019 :	255 000 €

ÉTAT DES ÉCARTS

Les principaux postes impactés par les modifications du bilan prévisionnel de l'opération sont détaillés ci-dessous.

ANALYSE DES ÉCARTS (en € H.T.)	CRAC 2017	CRAC 2018	Écarts
CESSIONS DROITS A CONSTRUIRE	10 861 261	10 861 261	-
CESSIONS EQUIPEMENTS PUBLICS	1	1	-
SUBVENTIONS NON TAXABLES	5 054 421	5 054 421	-
PRODUITS FINANCIERS	19 796	19 796	-
PRODUITS DIVERS	1 103 202	1 103 202	-
LOYERS	3 728 042	3 808 591	+ 80 549
PARTICIPATIONS AFFECTEES AU DEFICIT	6 100 290	6 100 290	-
PARTICIPATIONS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	16 848 070	16 848 070	-
PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS	151 800	151 800	-
TOTAL PRODUITS H.T.	43 866 883	43 947 432	+ 80 549
ÉTUDES PRÉALABLES	768 168	838 391	+ 70 223
COUTS DES TERRAINS	10 092 699	10 081 382	- 11 317
FRAIS DE GESTION PROVISOIRE	6 823 730	7 468 579	+ 644 848
AMÉNAGEMENTS DES SOLS / POLLUTION	6 374 980	5 587 232	- 787 748
TRAVAUX VRD et HONORAIRES	15 839 975	15 639 584	- 200 391
TRAVAUX SUPERSTRUCTURES et HONORAIRES	-	-	-
FRAIS DIVERS	196 788	275 722	+ 78 934
FRAIS FINANCIERS	360 004	346 004	- 14 000
RÉMUNÉRATION AMENAGEUR	3 410 539	3 710 539	+ 300 000
TOTAL CHARGES H.T.	43 866 883	43 947 432	+ 80 549

Ces écarts se justifient principalement comme suit :

- **LOYERS** : l'évolution de ce poste s'explique par la prise en compte des loyers perçus au 31 décembre 2018 par les locataires du Galion jusqu'à la résiliation des baux.
- **ÉTUDES PRÉALABLES** : le poste augmente de 70 K€ HT afin de prendre en compte des frais supplémentaires de géomètres ainsi que des sondages et expertises techniques.
- **COUTS DU TERRAINS** : ce poste a été réajusté afin de tenir compte des accords avec les derniers commerçants du Galion.
- **GESTION PROVISOIRE** : ce poste évolue du fait du décalage d'un an de la démolition du Galion (impôts fonciers, honoraires de gestion, gardiennage du centre commercial).
- **AMÉNAGEMENT DES SOLS** : Les études menées en 2018 ont permis d'affiner le montant des travaux de démolition.
- **TRAVAUX VRD** : le poste a été recalé au regard du dossier AVP validé par le concédant fin 2018.
- **FRAIS DIVERS** : l'évolution de ce poste s'explique par la prise en compte de provisions pour frais divers et dépenses de communication jusqu'à la fin de la concession.
- **RÉMUNÉRATION** : une rémunération supplémentaire de 300 K€ est proposée dans l'avenant n°12 joint au Crac 2018 afin de tenir compte de la prorogation de 3 ans supplémentaires liée au décalage de l'opération d'aménagement.

CONCLUSIONS

Le bilan prévisionnel

Le bilan au 31 décembre 2018 présente un montant prévisionnel de dépenses globales en fin d'opération de 43 947 432 € HT, soit une augmentation de + 80 549 € HT par rapport au Crac 2017 approuvé.

Ce bilan se fait sans augmentation de la participation de la collectivité, mais avec un nouvel échéancier de versement proposé dans le projet d'avenant n°12.

Le montant des recettes hors participations augmente pour s'élever à 20 847 272 € HT. Cette évolution s'explique par la prise en compte des loyers effectivement perçus en 2018.

La trésorerie

La trésorerie de l'opération à fin 2018 est positive. Toutefois, les dernières indemnités d'éviction et le lancement des travaux de démolition du Galion vont entraîner en 2019 un déficit de trésorerie important de près de - 1,2 M€. La mise en place d'un emprunt d'un montant de 5 M€, garanti par la ville ou l'EPT Paris Terres d'Envol à hauteur de 80 %, devra donc être étudiée dans les prochains mois.

Le calendrier de l'opération

La première phase opérationnelle s'est achevée en 2016, avec l'inauguration de la place du marché et du pôle de centralité.

Les études relatives à la seconde phase opérationnelle ont été amorcées dès le début de l'année 2016.

Les maîtres d'œuvre pour la démolition du Galion et l'aménagement des espaces publics ont été désignés en 2017. La démolition devrait être lancée à la fin du 1^{er} semestre 2019, sous réserve de la libération des derniers locaux (qui devrait intervenir au plus tard fin avril compte tenu des derniers accords trouvés fin 2018) et sous réserve de l'achèvement de la démolition sous maîtrise d'ouvrage 1001 Vies Habitat.

La commercialisation des derniers lots doit démarrer mi-2019 afin de signer les cessions de charges foncières courant 2020 et ainsi assurer une livraison des programmes fin 2022. Ces cessions permettront également d'atténuer l'effort financier sur la trésorerie de l'opération.

Les travaux d'espaces publics interviendront dès la fin de la démolition du Galion pour s'achever concomitamment à la livraison des futurs programmes immobiliers.

Un projet d'avenant n°12 est joint au présent Crac, afin de proroger la date de réalisation du traité de concession de 3 années supplémentaires, jusqu'au 31 décembre 2023. Il est assorti d'une rémunération forfaitaire supplémentaire de 300 K€ répartie sur les années 2019 à 2023.

Par courrier en date du 28 novembre 2018, les signataires de la convention Anru (EPT, ville, 1001 Vies Habitat et Séquano) ont formulé une demande de report de la clôture des subventions. Cette demande doit être analysée, afin de ne pas perdre les subventions attendues pour équilibrer le bilan de l'opération d'aménagement.

ELEMENTS FONCIERS

TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2018

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)
	Eviction commerciale Centre Commercial "GALION 3000" (un local commercial à usage de pharmacie d'une superficie de vente de 149 m ² et une surface à usage de réserve de 145 m ² représentant le lot n° 34 situé dans le volume n° 11 du Centre Commercial)	15 739 m ²	DS 222	SELARL PHARMACIE LA ROSE DES VENTS	134 Galerie Surcouf 93600 AULNAY SOUS BOIS	9 et 10/10/2017			15/10/2018		400 000 €
	Eviction commerciale Centre Commercial "GALION 3000" (un local commercial à usage de pharmacie d'une superficie de vente de 138 m ² et une réserve en sous sol de 91 m ² représentant le lot n° 11 situé dans le volume n° 11 du Centre Commercial)	15 739 m ²	DS 222	SELAS PHARMACIE BATONGA	9 rue Eugène Delacroix ZAC DES AULNES 93600 AULNAY SOUS BOIS	9 et 10/10/2017			15/10/2018		400 000 €

n° cadastre

AMI : amiable

PRE : préemption

EXP : expropriation

IC : indemnités

TABLEAU DETAILLE DES CESSIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2018

N° d'ordre	Nature	Biens		nouveau propriétaire		modalités de cession / date				Prix HT	
		surface	Dénomination	nom	adresse	PV	CO	CS	acte notarié		
NEANT											

n° cadastre

PV : promesse de vente

CO : compromis de vente

CS : conditions suspensives

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

réalisées pendant la durée de l'exercice 2018

référence de l'acte accordant la délégation :

N° d'ordre	Nature	Biens		ancien propriétaire		modalités d'acquisition / date			Prix	
		surface	Dénomination	nom	adresse	PRE accord	EXP jugement	acte notarié	principal	IC (3)
NEANT										

n° cadastre

PRE : préemption EXP : expropriation

IC : indemnités

ÉTAT DES CONTENTIEUX AU 31-12-2018

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
Recours permis de démolir	TA de Montreuil	Demandeur : Association Force Citoyenne Défendeur : Sequano Aménagement - Logement Francilien	Requête en annulation déposée le 15 mars 2018 au TA de Montreuil pour solliciter l'annulation de l'arrêté de permis de démolir en date du 20 octobre 2017 accordé au Logement Francilien par la Mairie d'Aulnay sous Bois Communication de pièces complémentaires par le Tribunal Administratif le 6 avril 2018. Conclusions de la SA HLM Logement Francilien en date du 11 mai 2018. Mémoire en défense n°1 de la commune d'Aulnay sous bois en date du 24 mai 2018. Mémoire en réplique de l'association en date du 6 juillet 2018. Courrier du TA du 19 juillet 2018 de Montreuil fixant la clôture au 2 août 2018. Mémoire en défense de la commune d'Aulnay sous bois en date du 1er août 2018. Mémoire en réplique de Sequano Aménagement en date du 1er août 2018. Mémoire de la SA HLM 1001 Vies Habitat venant aux droits du Logement Francilien en date du 7 août 2018. Ordonnance de clôture de l'instruction en date du 13 septembre 2018. Jugement du TA de Montreuil du 14 février 2019 rejetant la requête de l'association FORCE CITOYENNE et autres contre le permis de démolir délivré à la SA HLM LE LOGEMENT FRANCIEN et SEQUANO AMENAGEMENT Notification du jugement le 14 février 2019 par le TA de Montreuil. Dossier en cours