

Concession « Les Chemins de Mitry-Princet »

Annexe 2 remplaçant l'annexe 2 du traité Programme prévisionnel des équipements publics

Le programme des équipements publics restant à réaliser est désormais le suivant :

- création d'espaces verts :
 - aménagement d'une coulée verte entre la résidence de la Roseraie et le parc Princet ;
 - parcs et espaces verts :
 - ➔ réaménagement de l'espace vert de la résidence de la Roseraie ;
 - ➔ réaménagement du square de La Morée (secteur Mitry).

- Viabilisation primaire des îlots (notamment F, K, J)

- Requalification de la trame viaire du site Mitry :
 - requalification de la rue du 8 mai 1945 ;
 - requalification des voiries structurantes en lien avec la scission de la copropriété La Morée ;
 - requalification de la place aux abords de l'Église Saint-Paul ;
 - requalification de la voie de desserte reliant la rue des Ormes à la route de Mitry, aujourd'hui sans nom

AVENANT N°7

CONVENTION DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Les Chemins de Mitry Princet

à Aulnay-sous-Bois

Transmise au représentant de l'État par l'EPT Paris Terres d'Envol, le

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

ENTRE

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

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

D'UNE PART

ET

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

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

D'AUTRE PART

Ci-après désignées ensemble « les parties ».

IL A PRÉALABLEMENT ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT

A la suite d'une délibération du conseil municipal de la ville d'Aulnay-sous-bois en date du 10 mars 2011, une concertation préalable au projet d'aménagement a été organisée par la ville en amont de la passation du traité de concession.

Par délibération du conseil municipal en date du 7 juillet 2011, la commune d'Aulnay-sous-bois a tiré le bilan de la concertation préalable à la mise en œuvre du projet d'aménagement dénommé « les chemins de Mitry Princet » dans le cadre des dispositions des articles L300-1 et suivants du code de l'urbanisme, et arrêté définitivement le projet.

Par délibération en date du 3 avril 2012 reçue en préfecture le 16 avril 2012, le conseil municipal de la commune d'Aulnay-sous-bois a décidé de confier à Deltaville, à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence, une opération d'aménagement sous la forme d'une convention d'aménagement signée le 18 avril 2012.

Un **avenant n° 1** au traité de concession, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 février 2013 et signé le 18 juillet 2013, est venu préciser que la mission de conception des équipements publics inscrits au programme de la convention de concession d'aménagement serait réalisée par la commune d'Aulnay-sous-Bois.

Par délibération du conseil municipal n° 17 en date du 18 avril 2013, une convention tripartite entre la commune d'Aulnay-sous-Bois, la SA d'HLM Plaine-de-France et l'aménageur a été approuvée.

Cette convention avait pour objectif de permettre, dans le cadre de l'action foncière de la concession d'aménagement, l'acquisition de logements au sein de la copropriété Savigny et leur revente à la SA HLM Plaine-de-France. La convention prévoyait l'absence de responsabilité financière de Deltaville sur le résultat financier de ce portage.

Lors du conseil municipal du 19 décembre 2013 une avance de trésorerie a été consentie par la commune au concessionnaire pour le portage foncier des logements de Savigny. Ce portage, initialement prévu en tranche B, a été basculé en tranche A.

Toutefois, lors du conseil municipal du 25 juin 2014, la délibération n° 17 en date du 18 avril 2013 autorisant la signature de la convention partenariale entre la SA d'HLM Plaine-de-France, Deltaville et la commune, a été abrogée.

Un **avenant n° 2** au traité de concession, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2013 et signé le 24 décembre 2013, a modifié l'article 15.3.2 du traité de concession relatif aux apports en nature du concédant, a positionné la rénovation de l'école du Bourg 2 en tranche B, a positionné également la réalisation partielle de l'action foncière sur les copropriétés La Morée et Savigny en tranche A, et a modifié l'article 15.5 du traité de concession relatif aux avances de trésorerie consenties par la commune à l'opération d'aménagement.

Les nouvelles orientations municipales prises en 2014 ont conduit à la mise au point d'un **avenant n°3** au traité de concession, délibéré le 14 octobre 2015 et signé le 27 octobre 2015, destiné d'une part à recentrer l'action de la concession sur de nouvelles priorités et d'autre part à proposer un nouveau calendrier de réalisation.

Ledit avenant n°3 a prorogé le délai de réalisation de la tranche A jusqu'au 21 décembre 2017 et celui de la tranche B jusqu'au terme contractuel, a modifié le programme des équipements publics ainsi que le programme des constructions, a délégué l'exercice du droit de préemption urbain au concessionnaire sur un périmètre délimité, a modifié la participation globale de la commune au coût de l'opération

d'aménagement et a modifié les modalités d'imputation des charges de l'aménageur au bilan de l'opération d'aménagement.

Depuis, le délai de formalisation du Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) et plus généralement de tout autre dispositif public ouvrant droit à des aides financières, est venu impacter la réalisation de l'opération dans son planning et son financement.

Au cours de l'exercice 2016, la collectivité et l'aménageur ont réalisé un important travail conjoint afin de redéfinir un calendrier de réalisation des différents programmes privés et publics de la concession d'aménagement.

Un avenant n°4 au traité de concession, délibéré le 8 mars 2017 et signé le 6 avril 2017, est venu formaliser cette évolution avec, notamment, la suppression des tranches A et B, la prorogation du traité de concession jusqu'au 31 décembre 2025, la modification de l'article 15.3 du traité de concession relatif au financement de l'opération et la modification de l'article 19.2 du traité de concession relatif aux modalités d'imputation des charges de l'aménageur.

Un **avenant n°5** au traité de concession, signé le 23 juin 2017, a eu pour objet de transférer le contrat de concession à la société Séquano, par suite de la fusion absorption des sociétés Séquano et Deltaville.

Un **avenant n°6** à la concession d'aménagement a été approuvé au conseil territorial du 24 septembre 2018, ayant pour objet :

- de prendre en compte le changement de concédant de l'opération d'aménagement : l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol est devenu concédant depuis le 1^{er} janvier 2018.
- de modifier le programme et le coût des équipements publics
- de modifier la participation publique
- de prendre en compte la convention tripartite de subventionnement entre l'EPT Paris Terres d'Envol, la ville d'Aulnay-sous-Bois et Séquano

Dans le Crac 2017, un montant de subventions avait été provisionné à hauteur de 8,3 M€. Il a été décidé de réduire ces provisions car, à ce jour, une seule convention de subvention a pu être signée. Cette réduction est donc compensée par une augmentation de la participation du concédant affectée à l'équilibre général de l'opération.

Au cours de l'année 2018, le concédant a souhaité modifier le programme des équipements publics inscrit dans la concession d'aménagement (annexe n°2), et correspondant au cours Napoléon. Les dépenses ainsi que les provisions de subventions correspondantes ont été retirées du bilan d'aménagement.

Afin de réaliser le projet d'extension de l'école du Bourg, un foncier appartenant au conseil départemental de Seine-Saint-Denis doit être acquis par Séquano, qui modifie l'assiette de l'école et, par conséquent, le coût du programme des équipements publics.

Enfin, la réalisation de l'école du Bourg nécessite une emprise foncière plus importante devant faire l'objet d'un apport en nature de la part de la ville d'Aulnay-sous-Bois. La valeur immobilière de l'apport en nature doit par conséquent être modifiée.

L'ensemble de ces modifications fait l'objet du présent avenant n°7.

CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIVIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de modifier les articles et annexes suivants de la convention de concession d'aménagement signée par la ville d'Aulnay-sous-bois et Deltaville le 18 avril 2012, modifié par avenant n°1 signé le 18 juillet 2013, par avenant n°2 signé le 24 décembre 2013, par avenant n°3 signé le 27 octobre 2015, par avenant n°4 signé le 6 avril 2017, par avenant n°5 signé le 23 juin 2017 et par avenant n°6 signé le 26 octobre 2018 :

- article 15-3, « PARTICIPATION DES COLLECTIVITES AU COÛT DE L'OPERATION »
- annexe n°2 de la convention de concession d'aménagement dans laquelle figure le programme prévisionnel des équipements publics de l'opération sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire
- annexe n°9 de la convention de concession d'aménagement dans laquelle figure la liste des biens apportés par la Ville d'Aulnay-sous-Bois

ARTICLE 2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 15-3 « PARTICIPATION DES COLLECTIVITES AU COUT DE L'OPERATION »

2.1 Les Parties décident de modifier ainsi qu'il suit le paragraphe 15.3 de l'article 15 de la convention de concession d'aménagement initiale, modifiée par avenants n° 1 à 6 :

« Article 15.3.1 – Participation du concédant

« En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant, est fixé à :

- **11 611 712 €**, participation affectée à l'équilibre général de l'opération ;
- **1 415 667 € HT**, participation affectée au coût des équipements publics.

Il fait l'objet des versements en numéraire selon les tranches annuelles suivantes :

Concédant ville d'Aulnay-sous-Bois, participation affectée au coût des équipements publics :

- Année 2016 : 1 000 000 € HT
- Année 2017 : 416 667 € HT

Concédant ville d'Aulnay-sous-Bois, participation affectée à l'équilibre de l'opération :

- Année 2016 : 1 000 000 €

Concédant EPT Paris Terres d'Envol, participation affectée à l'équilibre de l'opération :

- Année 2018 : 1 500 000 €
- Année 2019 : 1 500 000 €
- Année 2020 : 1 000 000 €
- Année 2021 : 1 000 000 €
- Année 2025 : 5 611 712 €

Article 15.3.2 – Subvention de la ville d’Aulnay-sous-Bois

Le montant de la contribution financière, hors participation en tant que concédant, versée par la ville d’Aulnay-sous-Bois au coût de l’opération d’aménagement est fixée à 16 170 040 € HT, TVA en sus au taux en vigueur au moment des versements. Elle se décompose comme suit :

a) **12 111 332 € HT**, TVA en sus au taux en vigueur au moment des versements, versés en numéraire et affectés au coût des équipements publics de l’opération figurant en annexe 2, dont la maîtrise d’ouvrage relève normalement de la ville. Le versement de cette contribution financière fera l’objet des tranches annuelles suivantes :

– année 2018 :	783 333 € HT
– année 2019 :	2 100 000 € HT
– année 2020 :	2 500 000 € HT
– année 2021 :	2 500 000 € HT
– année 2022 :	2 400 000 € HT
– année 2023 :	1 150 000 € HT
– année 2024 :	677 999 € HT

Le concessionnaire sollicitera la ville pour le paiement de cette contribution financière, 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 visé à l’article 16 ci-après. La variation du montant de ces tranches fera l’objet d’un avenant aux présentes.

b) **4 058 708 €** par apport en nature de terrains et volumes immobiliers dont la désignation figure en annexe 9, modifiée comme suit en annexe.

Le transfert de propriété de ces terrains et volumes immobiliers fera l’objet d’un ou plusieurs actes authentiques qui interviendront à première demande du concessionnaire. Le prix qui y sera exprimé sera de un euro symbolique.

La valeur de ces terrains et volumes immobiliers fera l’objet d’une évaluation par France domaine préalablement à la signature des actes authentiques constatant le transfert de propriété desdits biens. Si la valeur de ces biens venait à évoluer, un avenant à la convention de concession d’aménagement et un avenant à la présente acteront de l’éventuelle modification apportée par cette nouvelle évaluation au montant de la subvention de la commune au coût de l’opération fixé ci-dessus. »

Une convention tripartite de subventionnement entre l’EPT, la commune d’Aulnay-sous-Bois et Séquano prend en compte les contributions financières de la ville sous forme de versement numéraire et d’apport en nature, conformément aux dispositions prévues à la concession d’aménagement et à ses avenants successifs, et selon les dispositions de l’article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales. »

ARTICLE 3 : MODIFICATIONS DES ANNEXES N°2 ET N°9 DE LA CONVENTION DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Les parties décident de substituer aux annexes n° 2 et 9 du traité de concession, les annexes n° 2 et 9 jointes au présent avenant, à savoir :

- l'annexe n°2 de la convention de concession d'aménagement dans laquelle figure le programme prévisionnel des équipements publics de l'opération sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire
- l'annexe n°9 de la convention de concession d'aménagement dans laquelle figure la liste des biens apportés par la ville d'Aulnay-sous-Bois

ARTICLE 4 : AUTRES CLAUSES

Les dispositions de la convention de concession d'aménagement signée entre la ville d'Aulnay-sous-Bois et Deltaville le 18 avril 2012, modifiée par avenant n° 1 signé le 18 juillet 2013, par avenant n° 2 signé le 24 décembre 2013, par avenant n° 3 signé le 27 octobre 2015, par avenant n°4 signé le 6 avril 2017, par avenant n°5 signé le 23 juin 2017 et par avenant n°6 signé le 26 octobre 2018, qui n'ont pas été modifiées par le présent avenant, demeurent inchangées.

Fait à Aulnay-sous-Bois, le
en 2 exemplaires

Pour l'établissement public territorial
Paris Terres d'Envol

Le président,
Bruno Beschizza

Pour Séquano,

Le directeur général,
Pascal Popelin

Annexes :

- Avenant n°1 à la convention tripartite de subventionnement signée le 25 octobre 2018 entre l'EPT Paris Terres d'Envol, la ville d'Aulnay-sous-Bois et Séquano
- Annexe n°2 modifiée du traité de concession
- Annexe n°9 modifiée du traité de concession



AVENANT N°1

CONVENTION TRIPARTITE DE SUBVENTIONNEMENT

Les Chemins de Mitry-Princet

à Aulnay-sous-Bois

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

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

ENTRE :

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

Ci-après dénommée « *l'EPT* » ou « *l'EPT Paris Terres d'Envol* »

De première part,

ET :

La **commune d'Aulnay-sous-Bois**, sise en l'hôtel de ville, représentée par son maire, Monsieur Bruno Beschizza agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du

ci-après dénommée « *la ville* » ou « *la commune* »

De deuxième 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, 93000 Bobigny, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Bobigny, sous le n° 301 852 042, représentée par Monsieur Pascal Popelin, son directeur général, dûment habilité à l'effet des présentes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le conseil d'administration en date du 13 novembre 2017,

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

De troisième part,

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ Le conseil municipal de la ville d'Aulnay-sous-bois a lancé, lors de sa séance du 10 mars 2011, une concertation préalable à la réalisation du projet d'aménagement du secteur dit « Les Chemins de Mitry Princet ». Le même conseil municipal a délibéré le 7 juillet 2011 pour approuver le bilan de cette concertation préalable et pour arrêter définitivement le projet.

Par délibération en date du 3 avril 2012, reçue en préfecture le 16 avril 2012, le conseil municipal de la commune d'Aulnay-sous-Bois a décidé de confier à Deltaville, à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence, la mise en œuvre de cette opération d'aménagement sous la forme d'une concession d'aménagement signée le 18 avril 2012.

Un **avenant n° 1** au traité de concession approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 février 2013 et signé le 18 juillet 2013, est venu préciser que la mission de conception des équipements publics inscrits au programme de la concession d'aménagement serait prise en charge par la commune d'Aulnay-sous-Bois.

Suivant délibération du conseil municipal n°17 en date du 18 avril 2013, une convention tripartite entre la commune d'Aulnay-sous-Bois, la SA d'HLM Plaine de France et l'aménageur a été approuvée.

Cette convention avait pour objectif de permettre l'acquisition par Deltaville intervenant en sa qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement, de logements au sein de la copropriété Savigny et leur revente à la SA HLM Plaine-de-France. La convention prévoyait l'absence de responsabilité financière de Deltaville sur le résultat financier de ce portage.

Lors du conseil municipal du 19 décembre 2013 une avance de trésorerie a été consentie par la commune au concessionnaire pour le portage foncier des logements de Savigny. Ce portage qui était prévu en tranche B, est passé en tranche A.

Toutefois, lors du conseil municipal du 25 juin 2014, la délibération n°17 en date du 18 avril 2013 autorisant la signature de la convention partenariale entre la SA d'HLM Plaine-de-France, Deltaville et la commune, a été abrogée.

Un **avenant n° 2** au traité de concession, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2013 et signé le 24 décembre 2013, a modifié l'article 15.3.2 du traité de concession relatif aux apports en nature du concédant, a positionné la rénovation de l'école du Bourg en tranche B, a positionné également la réalisation partielle de l'action foncière sur les copropriétés La Morée et Savigny en tranche A, et a modifié l'article 15.5 du traité de concession relatif aux avances de trésorerie consenties par la commune à l'opération d'aménagement.

Les nouvelles orientations municipales prises en 2014 ont conduit à la mise au point d'un **avenant n°3** au traité de concession délibéré le 14 octobre 2015 et signé le 27 octobre 2015, destiné d'une part à recentrer l'action de la concession sur de nouvelles priorités et d'autre part de proposer un nouveau calendrier de réalisation.

Ledit avenant n°3 a prorogé le délai de réalisation de la tranche A jusqu'au 21 décembre 2017 et celui de la tranche B jusqu'au terme contractuel, a modifié le programme des équipements publics ainsi que le programme des constructions, a délégué l'exercice du droit de préemption urbain au concessionnaire sur un périmètre délimité, a modifié la participation globale de la commune au coût de l'opération d'aménagement et a modifié les modalités d'imputation des charges de l'aménageur au bilan de l'opération d'aménagement.

Depuis, le délai de formalisation du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) et plus généralement de tout autre dispositif public ouvrant droit à des aides financières, est venu impacter la réalisation de l'opération dans son planning et son financement.

Au cours de l'exercice 2016, la collectivité et l'aménageur ont réalisé un important travail conjoint afin de redéfinir un calendrier de réalisation des différents programmes privés et publics de la concession d'aménagement.

Un avenant n°4 au traité de concession, délibéré le 8 mars 2017 et signé le 6 avril 2017, est venu formaliser cette évolution dans la concession d'aménagement ainsi que dans le bilan financier prévisionnel qui y est annexé, avec notamment la suppression des tranches A et B, la prorogation du traité de concession jusqu'au 31 décembre 2025, la modification de l'article 15.3 du traité de concession relatif au financement de l'opération et la modification de l'article 19.2 relatif aux modalités d'imputation des charges de l'aménageur.

Un **avenant n°5** au traité de concession signé le 23 juin 2017, a eu pour objet de transférer le contrat de concession à la société Séquano suite à la fusion absorption des sociétés Séquano et Deltaville.

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

L'**avenant n° 6** à la concession d'aménagement a été approuvé lors de la séance du 24 septembre 2018 du conseil territorial de l'EPT Paris Terres d'Envol. Cet avenant avait pour objet d'acter la substitution de concédant entre l'EPT et la ville, et de formaliser certaines évolutions du programme de l'opération. Une convention tripartite de subventionnement a été annexée à cet avenant, et approuvée lors de ce même conseil territorial.

2/ Afin de réaliser le projet d'extension de l'école du Bourg, un foncier appartenant au conseil départemental de Seine-Saint-Denis doit être acquis. Afin de permettre sa désaffectation et son déclassement, il a été décidé que la ville d'Aulnay-sous-Bois l'acquière et l'apporte en nature à la réalisation de l'opération d'aménagement. Cette acquisition modifie le montant de la contribution financière de la commune.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1- OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

Le présent avenant a pour objet de modifier les articles suivants de la convention tripartite de subventionnement signée le 25 octobre 2018 entre l'EPT Paris Terres d'Envol, la ville d'Aulnay-sous-Bois et Séquano :

- article 2 – « Montant et modalités de versement de la participation »
- article 3 – « Affectation de la subvention »

ARTICLE 2 – « MONTANT ET MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION »

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

« 2.1. Le montant de la subvention versée par la ville à l'opération d'aménagement s'élève à 17.586.707 € HT, TVA en sus au taux en vigueur au moment du versement.

La subvention sera versée directement à la Sem, en sa qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement Les Chemins de Mitry Princet à Aulnay-sous-Bois.

2.2. Cette subvention sera versée de la manière suivante :

a) [...]

b) 4 058 708 € par apport en nature de terrains et volumes immobiliers dont la désignation figure en annexe 9 du traité de concession.

[...] »

ARTICLE 3 - AFFECTATION DE LA SUBVENTION

L'article 3.1 de la convention tripartite de subventionnement est modifié comme suit :

« 3.1. L'aménageur s'engage à affecter la subvention définie à l'article qui précède au financement des travaux suivants :

a) Equipements publics de superstructure

- *École du Bourg :*
 - *construction de cinq classes élémentaires*
 - *construction d'un centre de loisirs*
 - *démolition/reconstruction d'une cantine*
 - *réaménagement de la cour maternelle et l'agrandissement de la cour primaire*
 - *démolition des bâtiments existants permettant la construction de ce programme*

b) Equipements publics d'infrastructure

- *Création d'espaces verts :*
 - *aménagement d'une coulée verte entre la résidence de la Roseraie et le parc Princet*
 - *parcs et espaces verts :*
 - ➔ *réaménagement de l'espace vert de la résidence de la Roseraie*
 - ➔ *réaménagement du parc central de Savigny (quartier La Morée)*
- *Viabilisation primaire des îlots (notamment F, K, J),*
- *Requalification de la trame viaire du site Mitry (quartier La Morée) :*
 - *requalification de la rue du 8 mai 1945*
 - *requalification des voiries structurantes en lien avec la scission de la copropriété La Morée*
 - *requalification de la place aux abords de l'Église Saint-Paul »*

ARTICLE 4 – PRISE D’EFFET

La présente convention sera exécutoire à compter de sa signature par chacune des parties.

ARTICLE 5 – EFFET RELATIF

Les dispositions de la convention tripartite de subventionnement signée entre l’EPT Paris Terres d’Envol, la ville d’Aulnay-sous-Bois et Séquano le 25 octobre 2018, qui n’ont pas été modifiées par le présent avenant, demeurent inchangées.

Fait à Aulnay-sous-Bois, le _____ ,
En 3 exemplaires.

Pour L’EPT Paris Terres d’Envol

Pour la ville d’Aulnay-sous-Bois

Pour Séquano



AVENANT N°2

CONVENTION TRIPARTITE DE SUBVENTIONNEMENT

Les Chemins de Mitry-Princet

à Aulnay-sous-Bois

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

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

ENTRE :

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

Ci-après dénommée « *l'EPT* » ou « *l'EPT Paris Terres d'Envol* »

De première part,

ET :

La **commune d'Aulnay-sous-Bois**, sise en l'hôtel de ville, représentée par son maire, Monsieur Bruno Beschizza, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du

ci-après dénommée « *la ville* » ou « *la commune* »

De deuxième part,

ET :

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

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

De troisième part,

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ Le conseil municipal de la ville d'Aulnay-sous-bois a lancé, lors de sa séance du 10 mars 2011, une concertation préalable à la réalisation du projet d'aménagement du secteur dit « Les Chemins de Mitry-Princet ». Le même conseil municipal a délibéré le 7 juillet 2011 pour approuver le bilan de cette concertation préalable et pour arrêter définitivement le projet.

Par délibération en date du 3 avril 2012, reçue en préfecture le 16 avril 2012, le conseil municipal de la commune d'Aulnay-sous-Bois a décidé de confier à Deltaville, à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence, la mise en œuvre de cette opération d'aménagement sous la forme d'une concession d'aménagement signée le 18 avril 2012.

Un avenant n° 1 au traité de concession approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 février 2013 et signé le 18 juillet 2013, est venu préciser que la mission de conception des équipements publics inscrits au programme de la concession d'aménagement serait prise en charge par la commune d'Aulnay-sous-Bois.

Suivant délibération du conseil municipal n°17 en date du 18 avril 2013, une convention tripartite entre la commune d'Aulnay-sous-Bois, la SA d'HLM Plaine de France et l'aménageur a été approuvée.

Cette convention avait pour objectif de permettre l'acquisition par Deltaville intervenant en sa qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement, de logements au sein de la copropriété Savigny et leur revente à la SA HLM Plaine-de-France. La convention prévoyait l'absence de responsabilité financière de Deltaville sur le résultat financier de ce portage.

Lors du conseil municipal du 19 décembre 2013 une avance de trésorerie a été consentie par la commune au concessionnaire pour le portage foncier des logements de Savigny. Ce portage qui était prévu en tranche B, est passé en tranche A.

Toutefois, lors du conseil municipal du 25 juin 2014, la délibération n°17 en date du 18 avril 2013 autorisant la signature de la convention partenariale entre la SA d'HLM Plaine-de-France, Deltaville et la commune, a été abrogée.

Un avenant n° 2 au traité de concession, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2013 et signé le 24 décembre 2013, a modifié l'article 15.3.2 du traité de concession relatif aux apports en nature du concédant, a positionné la rénovation de l'école du Bourg en tranche B, a positionné également la réalisation partielle de l'action foncière sur les copropriétés La Morée et Savigny en tranche A, et a modifié l'article 15.5 du traité de concession relatif aux avances de trésorerie consenties par la commune à l'opération d'aménagement.

Les nouvelles orientations municipales prises en 2014 ont conduit à la mise au point d'un avenant n°3 au traité de concession délibéré le 14 octobre 2015 et signé le 27 octobre 2015, destiné d'une part à recentrer l'action de la concession sur de nouvelles priorités et d'autre part de proposer un nouveau calendrier de réalisation.

Ledit avenant n°3 a prorogé le délai de réalisation de la tranche A jusqu'au 21 décembre 2017 et celui de la tranche B jusqu'au terme contractuel, a modifié le programme des équipements publics ainsi que le programme des constructions, a délégué l'exercice du droit de préemption urbain au concessionnaire sur un périmètre délimité, a modifié la participation globale de la commune au coût de l'opération d'aménagement et a modifié les modalités d'imputation des charges de l'aménageur au bilan de l'opération d'aménagement.

Depuis, le délai de formalisation du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) et plus généralement de tout autre dispositif public ouvrant droit à des aides financières, est venu impacter la réalisation de l'opération dans son planning et son financement.

Au cours de l'exercice 2016, la collectivité et l'aménageur ont réalisé un important travail conjoint afin de redéfinir un calendrier de réalisation des différents programmes privés et publics de la concession d'aménagement.

Un avenant n°4 au traité de concession, délibéré le 8 mars 2017 et signé le 6 avril 2017, est venu formaliser cette évolution dans la concession d'aménagement ainsi que dans le bilan financier prévisionnel qui y est annexé, avec notamment la suppression des tranches A et B, la prorogation du traité de concession jusqu'au 31 décembre 2025, la modification de l'article 15.3 du traité de concession relatif au financement de l'opération et la modification de l'article 19.2 relatif aux modalités d'imputation des charges de l'aménageur.

Un avenant n°5 au traité de concession signé le 23 juin 2017, a eu pour objet de transférer le contrat de concession à la société Séquano consécutivement à la fusion absorption des sociétés Séquano et Deltaville.

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

L'avenant n° 6 à la concession d'aménagement a été approuvé lors de la séance du 24 septembre 2018 du conseil territorial de l'EPT Paris Terres d'Envol. Cet avenant avait pour objet d'acter la substitution de concédant entre l'EPT et la ville, et de formaliser certaines évolutions du programme de l'opération. Une convention tripartite de subventionnement a été annexée à cet avenant, et approuvée lors de ce même conseil territorial.

Un avenant n°7 à la concession d'aménagement a été approuvé au conseil territorial du, ayant pour objet :

- de modifier le montant de la participation affectée à l'équilibre général de l'opération ;
- de modifier le programme des équipements publics de la concession d'aménagement (annexe n°2 du traité de concession) ;
- de modifier les terrains apportés en nature par la ville d'Aulnay-sous-Bois (annexe n°9) ;
- de modifier les modalités de versements des participations publiques.

2/ En accord avec l'établissement territorial Paris Terres d'Envol, la ville d'Aulnay-sous-Bois a décidé de réaliser le projet d'extension de l'école du Bourg en maîtrise d'ouvrage directe. Un projet d'avenant 8 au traité de concession acte de cette modification du programme d'équipement et ses répercussions sur le bilan de l'opération et modifie le montant de la contribution financière de la commune.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1- OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

Le présent avenant a pour objet de modifier les articles 2 et 3 de la convention tripartite de subventionnement signée le 25 octobre 2018 entre l'EPT Paris Terres d'Envol, la ville d'Aulnay-sous-Bois et Séquano :

- article 2 – « Montant et modalités de versement de la participation » ;
- article 3 – « Affectation de la subvention ».

ARTICLE 2 – « MONTANT ET MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION »

L'article 2 de la convention tripartite de subventionnement du 25 octobre 2018 est modifié comme suit :

« 2.1. Le montant de la subvention versée par la ville à l'opération d'aménagement s'élève à 7 599 648 € HT, TVA en sus au taux en vigueur au moment du versement.

La subvention sera versée directement à la Sem, en sa qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement Les Chemins de Mitry Princet à Aulnay-sous-Bois.

2.2. Cette subvention sera versée de la manière suivante :

a) 7 599 648 € HT soit 9 119 577,60 € T.T.C. (TVA à 20 %), versés en numéraire affectés au coût des équipements publics de l'opération figurant en annexe 2 dont la maîtrise d'ouvrage relève normalement de la ville. Le versement de cette part de la subvention fera l'objet des tranches annuelles suivantes :

- année 2020 : 1 300 000 € HT, soit 1 560 000 € TTC ;
- année 2021 : 1 300 000 € HT, soit 1 560 000 € TTC ;
- année 2022 : 1 400 000 € HT, soit 1 680 000 € TTC ;
- année 2023 : 550 000 € HT, soit 660 000 € TTC ;
- année 2024 : 166 315 € HT, soit 199 578 € TTC.

b) 4 058 708 € par apport en nature de terrains et volumes immobiliers dont la désignation figure en annexe 9 du traité de concession.

[...] »

Les autres termes de l'article 2 demeurent inchangés.

ARTICLE 3 - AFFECTATION DE LA SUBVENTION

L'article 3.1 de la convention tripartite de subventionnement est modifié comme suit :

« **3.1.** L'aménageur s'engage à affecter la subvention définie à l'article qui précède au financement des travaux suivants :

- *Création d'espaces verts :*
 - *aménagement d'une coulée verte entre la résidence de la Roseraie et le parc Princet ;*
 - *parcs et espaces verts :*
 - ➔ *réaménagement de l'espace vert de la résidence de la Roseraie ;*
 - ➔ *réaménagement du parc central de Savigny (quartier La Morée).*
- *Viabilisation primaire des îlots (notamment F, K, J) ;*
- *Requalification de la trame viaire du site Mitry (quartier La Morée) :*
 - *requalification de la rue du 8 mai 1945 ;*
 - *requalification des voiries structurantes en lien avec la scission de la copropriété La Morée ;*
 - *requalification de la place aux abords de l'Église Saint-Paul ;*
 - *requalification de la voie de desserte reliant la rue des Ormes à la route de Mitry, aujourd'hui sans nom ».*

ARTICLE 4 – PRISE D'EFFET

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

ARTICLE 5 – EFFET RELATIF

Les dispositions de la convention tripartite de subventionnement signée entre l'EPT Paris Terres d'Envol, la ville d'Aulnay-sous-Bois et Séquano le 25 octobre 2018, non modifiées par le présent avenant, demeurent inchangées.

Fait à Aulnay-sous-Bois, le _____ ,
En trois exemplaires.

Pour L'EPT Paris Terres d'Envol, _____ Pour la ville d'Aulnay-sous-Bois, _____ Pour Séquano, _____

Concession « Les Chemins de Mitry-Princet »

Annexe 2

Programme prévisionnel des équipements publics

Le programme des équipements publics initial est modifié comme suit :

a) Equipements de superstructure

- Ecole du Bourg 2 :
 - construction de cinq classes élémentaires
 - construction d'un centre de loisirs
 - démolition/reconstruction d'une cantine
 - réaménagement de la cour maternelle et l'agrandissement de la cour primaire
 - démolition des bâtiments existants permettant la construction de ce programme

b) Equipements publics d'infrastructure

- Création d'espaces verts :
 - aménagement d'une coulée verte entre la résidence de la Roseraie et le parc Princet
 - parcs et espaces verts :
 - ➔ réaménagement de l'espace vert de la résidence de la Roseraie
 - ➔ réaménagement du parc central de Savigny (quartier La Morée)
- Viabilisation primaire des îlots (notamment F, K, J)
- Requalification de la trame viaire du site Mitry (quartier La Morée) :
 - requalification de la rue du 8 mai 1945
 - requalification des voiries structurantes en lien avec la scission de la copropriété La Morée
 - requalification de la place aux abords de l'Église Saint-Paul



AVENANT N°8

CONVENTION DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Les Chemins de Mitry-Princet

à Aulnay-sous-Bois

Transmise au représentant de l'État par l'EPT Paris Terres d'Envol, le

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

ENTRE

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

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

D'UNE PART

ET

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

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

D'AUTRE PART

Ci-après désignées ensemble « les parties ».

IL A PRÉALABLEMENT ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT

A la suite d'une délibération du conseil municipal de la ville d'Aulnay-sous-Bois en date du 10 mars 2011, une concertation préalable au projet d'aménagement a été organisée par la ville en amont de la passation du traité de concession.

Par délibération du conseil municipal en date du 7 juillet 2011, la commune d'Aulnay-sous-Bois a tiré le bilan de la concertation préalable à la mise en œuvre du projet d'aménagement dénommé « les chemins de Mitry-Princet » dans le cadre des dispositions des articles L300-1 et suivants du code de l'urbanisme, et arrêté définitivement le projet.

Par délibération en date du 3 avril 2012 reçue en préfecture le 16 avril 2012, le conseil municipal de la commune d'Aulnay-sous-Bois a décidé de confier à Deltaville, à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence, une opération d'aménagement sous la forme d'une convention d'aménagement signée le 18 avril 2012.

Un avenant n° 1 au traité de concession, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 février 2013 et signé le 18 juillet 2013, est venu préciser que la mission de conception des équipements publics inscrits au programme de la convention de concession d'aménagement serait réalisée par la commune d'Aulnay-sous-Bois.

Par délibération du conseil municipal n° 17 en date du 18 avril 2013, une convention tripartite entre la commune d'Aulnay-sous-Bois, la SA d'HLM Plaine-de-France et l'aménageur a été approuvée.

Cette convention avait pour objectif de permettre, dans le cadre de l'action foncière de la concession d'aménagement, l'acquisition de logements au sein de la copropriété Savigny et leur revente à la SA HLM Plaine-de-France. La convention prévoyait l'absence de responsabilité financière de Deltaville sur le résultat financier de ce portage.

Lors du conseil municipal du 19 décembre 2013 une avance de trésorerie a été consentie par la commune au concessionnaire pour le portage foncier des logements de Savigny. Ce portage, initialement prévu en tranche B, a été basculé en tranche A.

Toutefois, lors du conseil municipal du 25 juin 2014, la délibération n° 17 en date du 18 avril 2013 autorisant la signature de la convention partenariale entre la SA d'HLM Plaine-de-France, Deltaville et la commune, a été abrogée.

Un avenant n° 2 au traité de concession, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2013 et signé le 24 décembre 2013, a modifié l'article 15.3.2 du traité de concession relatif aux apports en nature du concédant, a positionné la rénovation de l'école du Bourg 2 en tranche B, a positionné également la réalisation partielle de l'action foncière sur les copropriétés La Morée et Savigny en tranche A, et a modifié l'article 15.5 du traité de concession relatif aux avances de trésorerie consenties par la commune à l'opération d'aménagement.

Les nouvelles orientations municipales prises en 2014 ont conduit à la mise au point d'un avenant n°3 au traité de concession, délibéré le 14 octobre 2015 et signé le 27 octobre 2015, destiné d'une part à recentrer l'action de la concession sur de nouvelles priorités et d'autre part à proposer un nouveau calendrier de réalisation.

Ledit avenant n°3 a prorogé le délai de réalisation de la tranche A jusqu'au 21 décembre 2017 et celui de la tranche B jusqu'au terme contractuel, a modifié le programme des équipements publics ainsi que le programme des constructions, a délégué l'exercice du droit de préemption urbain au concessionnaire sur un périmètre délimité, a modifié la participation globale de la commune au coût de l'opération

d'aménagement et a modifié les modalités d'imputation des charges de l'aménageur au bilan de l'opération d'aménagement.

Depuis, le délai de formalisation du Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) et plus généralement de tout autre dispositif public ouvrant droit à des aides financières, est venu impacter la réalisation de l'opération dans son planning et son financement.

Au cours de l'exercice 2016, la collectivité et l'aménageur ont réalisé un important travail conjoint afin de redéfinir un calendrier de réalisation des différents programmes privés et publics de la concession d'aménagement.

Un avenant n°4 au traité de concession, délibéré le 8 mars 2017 et signé le 6 avril 2017, est venu formaliser cette évolution avec, notamment, la suppression des tranches A et B, la prorogation du traité de concession jusqu'au 31 décembre 2025, la modification de l'article 15.3 du traité de concession relatif au financement de l'opération et la modification de l'article 19.2 du traité de concession relatif aux modalités d'imputation des charges de l'aménageur.

Un avenant n°5 au traité de concession, signé le 23 juin 2017, a eu pour objet de transférer le contrat de concession à la société Séquano, par suite de la fusion absorption des sociétés Séquano et Deltaville.

Un avenant n°6 à la concession d'aménagement a été approuvé au conseil territorial du 24 septembre 2018, ayant pour objet :

- de prendre en compte le changement de concédant de l'opération d'aménagement : l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol est devenu concédant depuis le 1^{er} janvier 2018 ;
- de modifier le programme et le coût des équipements publics ;
- de modifier la participation publique ;
- de prendre en compte la convention tripartite de subventionnement entre l'EPT Paris Terres d'Envol, la ville d'Aulnay-sous-Bois et Séquano.

Un avenant n°7 à la concession d'aménagement a été approuvé au conseil territorial du, ayant pour objet :

- de modifier le montant de la participation affectée à l'équilibre général de l'opération ;
- de modifier le programme des équipements publics de la concession d'aménagement (annexe n°2 du traité de concession) ;
- de modifier les terrains apportés en nature par la ville d'Aulnay-sous-Bois (annexe n°9).
- de modifier les modalités de versements des participations publiques.

Au cours de l'année 2019, le concédant a souhaité modifier le programme des équipements publics inscrit dans la concession d'aménagement (annexe n°2) en retirant l'extension de l'école du Bourg et en intégrant une voie de desserte aux abords du lot du 8 mai 1945 au programme des espaces publics à réhabiliter.

Les dépenses ainsi que les provisions de subventions correspondantes ont été réévaluées et intégrées au bilan de l'opération d'aménagement présenté au Crac arrêté au 31 décembre 2019.

CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de modifier les articles et annexes suivants de la convention de concession d'aménagement signée par la ville d'Aulnay-sous-Bois et Deltaville le 18 avril 2012, modifié par avenant n°1 signé le 18 juillet 2013, par avenant n°2 signé le 24 décembre 2013, par avenant n°3 signé le 27 octobre 2015, par avenant n°4 signé le 6 avril 2017, par avenant n°5 signé le 23 juin 2017, par avenant n°6 signé le 26 octobre 2018 et par avenant n°7 signé le :

- article 15-3, « PARTICIPATION DES COLLECTIVITES AU COÛT DE L'OPERATION » ;
- annexe n°2 de la convention de concession d'aménagement dans laquelle figure le programme prévisionnel des équipements publics de l'opération sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire.

ARTICLE 2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 15-3 « PARTICIPATION DES COLLECTIVITES AU COUT DE L'OPERATION »

2.1 Les parties décident de modifier ainsi qu'il suit le paragraphe 15.3 de l'article 15 de la convention de concession d'aménagement initiale, modifiée par avenants n° 1 à 6 :

Article 15.3.2 – subvention de la ville d'Aulnay-sous-Bois

Le montant de la contribution financière, hors participation en tant que concédant, versée par la ville d'Aulnay-sous-Bois au coût de l'opération d'aménagement est fixée à 11 658 356 € HT, TVA en sus au taux en vigueur au moment des versements. Elle se décompose comme suit :

a) **7 599 648 € HT**, TVA en sus au taux en vigueur au moment des versements, versés en numéraire et affectés au coût des équipements publics de l'opération figurant en annexe 2, dont la maîtrise d'ouvrage relève normalement de la ville. Le versement de cette contribution financière fera l'objet des tranches annuelles suivantes :

- appelé au 31 décembre 2019 : 2 883 333 € HT ;
- année 2020 : 1 300 000 € HT ;
- année 2021 : 1 300 000 € HT ;
- année 2022 : 1 400 000 € HT ;
- année 2023 : 550 000 € HT ;
- année 2024 : 166 315 € HT.

Le concessionnaire sollicitera la ville pour le paiement de cette contribution financière, 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 visé à l'article 16 ci-après. La variation du montant de ces tranches fera l'objet d'un avenant aux présentes.

b) **4 058 708 €** par apport en nature de terrains et volumes immobiliers dont la désignation figure en annexe 9, modifiée comme suit en annexe.

Le transfert de propriété de ces terrains et volumes immobiliers fera l'objet d'un ou plusieurs actes authentiques qui interviendront à première demande du concessionnaire. Le prix qui y sera exprimé sera de un euro symbolique.

La valeur de ces terrains et volumes immobiliers fera l'objet d'une évaluation par France Domaines préalablement à la signature des actes authentiques constatant le transfert de propriété desdits biens. Si la valeur de ces biens venait à évoluer, un avenant à la convention de concession d'aménagement et un avenant à la présente acteront de l'éventuelle modification apportée par cette nouvelle évaluation au montant de la subvention de la commune au coût de l'opération fixé ci-dessus. »

Une convention tripartite de subventionnement entre l'EPT, la commune d'Aulnay-sous-Bois et Séquano prend en compte les contributions financières de la ville sous forme de versement numéraire et d'apport en nature, conformément aux dispositions prévues à la concession d'aménagement et à ses avenants successifs, et selon les dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales. »

ARTICLE 3 : MODIFICATION DE L'ANNEXE N°2 DE LA CONVENTION DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Les parties décident de substituer l'annexe n° 2 du traité de concession, correspondant au programme prévisionnel des équipements publics de l'opération sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire, par l'annexe n°2 en pièce jointe du présent avenant.

ARTICLE 4 : EFFET RELATIF

Les dispositions de la convention de concession d'aménagement signée entre la ville d'Aulnay-sous-Bois et Deltaville le 18 avril 2012, modifiée par avenant n° 1 signé le 18 juillet 2013, par avenant n° 2 signé le 24 décembre 2013, par avenant n° 3 signé le 27 octobre 2015, par avenant n°4 signé le 6 avril 2017, par avenant n°5 signé le 23 juin 2017, par avenant n°6 signé le 26 octobre 2018 et par avenant n°7 signé le et non modifiées par le présent avenant, demeurent inchangées.

ARTICLE 5 : ENTREE EN VIGUEUR

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

Fait à Aulnay-sous-Bois, le
en 2 exemplaires

Pour l'établissement public territorial
Paris Terres d'Envol
Le président,
Bruno Beschizza

Pour Séquano,

Le directeur général
Pascal Popelin

Annexes :

- Avenant n°2 à la convention tripartite de subventionnement signée le entre l'EPT Paris Terres d'Envol, la ville d'Aulnay-sous-Bois et Séquano
- Annexe n°2 modifiée du traité de concession

Compte rendu annuel à la collectivité

arrêté au 31 décembre 2019

Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol

Concession d'aménagement Les Chemins de Mitry Princet
Aulnay-sous-Bois

SOMMAIRE

PRESENTATION DE L'OPERATION	page 3
NOTE DE CONJONCTURE	page 11
ELEMENTS ADMINISTRATIFS	page 15
ELEMENTS FINANCIERS	page 16
BILAN ET TRESORERIE PREVISIONNELS	page 17
DETAIL DES DEPENSES ET RECETTES HT REALISEES EN 2019.	page 19
Analyse des recettes HT réalisées en 2019	page 20
Analyse des dépenses HT réalisées en 2019	page 22
DETAIL DES DEPENSES ET RECETTES HT PREVISIONNELLES	page 24
Analyse des recettes HT prévisionnelles	page 25
Analyse des dépenses HT prévisionnelles	page 28
ETAT DES ECARTS.....	page 31
CONCLUSION	page 34
ELEMENTS FONCIERS	page 37
ETAT DES CONTENTIEUX	page 40

PRÉSENTATION DE L'OPERATION

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Par délibération du conseil municipal d'Aulnay-sous-Bois en date du 10 mars 2011, une concertation préalable au projet d'aménagement a été organisée par la ville. Le bilan de cette concertation a été approuvé par le conseil municipal, lors de sa séance du 7 juillet 2011.

A l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence, le conseil municipal d'Aulnay-sous-Bois a décidé, au cours de sa séance du 3 avril 2012, d'attribuer la concession d'aménagement portant sur l'opération d'aménagement Les Chemins de Mitry-Princet à la société Deltaville. Ce contrat a été signé entre les parties le 18 avril 2012, pour une durée de treize années.

A l'origine, l'opération d'aménagement se décomposait en deux tranches dénommées A et B, devant se succéder, à savoir :

- une tranche A couvrant la période de la date d'effet de la concession jusqu'au 31 décembre 2015 ;
- une tranche B couvrant la période du 1^{er} janvier 2016 jusqu'au terme contractuel, après confirmation de l'atteinte des conditions de l'équilibre financier de la concession à l'issue de la première tranche.

Les sites de Princet et Mitry s'inscrivent dans une histoire, une structuration urbaine et des enjeux différents :

- Le site de Princet : constitué d'un tissu d'immeubles anciens et pavillonnaire, ce site fait l'objet d'un processus de mutation immobilière liée à la proximité de la gare et des équipements publics du centre-ville, qui implique une régulation et un encadrement public des acteurs privés de la construction pour maîtriser cette mutation ;
- Le site de Mitry : constitué d'ensembles immobiliers construits après-guerre (logements sociaux et copropriétés de grande taille), le quartier présente une déficience d'équipements publics, une dégradation du bâti et des espaces extérieurs privés ouverts au public. Il nécessite une intervention publique pour créer les conditions de son renouvellement urbain.

La disparité urbaine entre ces deux sites implique, par ailleurs, de réaliser un traitement cohérent de l'espace public sur la rue de Mitry-Princet et ainsi d'assurer une meilleure articulation entre les deux sites.

Dans cette optique, l'ambition de la ville d'Aulnay-sous-Bois vise au travers de l'opération d'aménagement qu'elle a initiée à :

1. Pour le site de Princet :

- maîtriser le développement urbain du site en encadrant l'intervention des constructeurs privés qui est circonscrite principalement en certains points névralgiques des rues Jules-Princet et route de Mitry ;
- aménager de nouveaux espaces publics de proximité en lien avec les projets de constructions (cheminements doux, parcs urbains) ;
- conforter l'offre commerciale de proximité avec priorisation donnée à la réinstallation des commerces existants ;
- ménager la possible intégration d'une offre de transport en commun améliorée (projet BHNS) sur le site.

2. Pour le site de Mitry :

- renforcer l'offre d'équipements publics ;
- renouveler l'offre commerciale sur la place du 8 mai 1945 ;
- requalifier les espaces publics existants ou devenant publics à l'issue de la scission de la copropriété horizontale à orchestrer ;
- proposer une offre diversifiée et qualitative de logements neufs et de commerces adaptés dans une optique de développement durable.

Dans ce cadre, conformément à la délibération n°11 du 10 mars 2011 déterminant les objectifs de l'opération d'aménagement et les modalités de la concertation publique, l'opération doit permettre :

- la production de logements ;
- l'amélioration de l'offre en équipements publics ;
- le traitement et la restauration des continuités urbaines.

En 2014, de nouvelles orientations ont été définies avec l'élection d'une nouvelle équipe municipale, qui a souhaité recentrer le programme de la convention de concession d'aménagement et définir un nouveau calendrier de réalisation.

Conformément aux dispositions contractuelles, les parties se sont donc réunies courant 2015, afin d'examiner ensemble les conditions de lancement de la tranche B du traité de concession.

Il est apparu que plusieurs éléments venaient impacter la réalisation de l'opération d'aménagement telle qu'elle avait été initialement conçue :

- tout d'abord, les financements de l'Anru dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ont été décalés par rapport à la date qui était annoncée lors de la signature du traité de concession et sur le fondement de laquelle les parties avaient acté de la fin de la tranche A, le 31 décembre 2015 ;
- par ailleurs, la commune d'Aulnay-sous-Bois a souhaité réduire les volumes construits, afin de faciliter l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain actuel ;
- enfin, la commune a été contrainte de tenir compte de la réduction de la dotation de l'Etat, qui limite ses capacités d'investissement.

Pour l'ensemble de ces raisons, tout en conservant les objectifs qui lui ont été assignés lors de son lancement, les parties ont convenu de proroger le délai de réalisation de la tranche A jusqu'au 31 décembre 2017 (et en conséquence de décaler la tranche B sur la période 2018 à 2024) et de modifier le programme des équipements publics et le programme des constructions, tels que prévus au traité de concession.

Aussi, le programme de l'opération d'aménagement a été recentré sur les enjeux résumés ci-après.

1. Pour le site de Princet :

- réalisation de la nouvelle centralité autour des îlots K, J, F et C et des îlots où la maîtrise foncière est déjà bien engagée (propriétés ville, foncier Epifif ou autres institutions publiques telles l'OPH Aulnay Habitat) ;

- répondre aux obligations de la convention ville/Epfif en matière de logements sociaux.

2. Pour le site de Mitry :

- finalisation du projet urbain d'ensemble en lien avec le secteur du Vélodrome ;
- scission et rénovation du centre commercial Ambourget et de la place du 8 mai 1945 avec nouvelle programmation en lien avec la convention de préfiguration NPNRU ;
- requalification urbaine et immobilière des copropriétés d'habitation du quartier (scission de la copropriété, requalification des espaces devenus publics, amélioration sociale, physique et réduction des charges) ;
- revente des logements acquis en portage à un bailleur social ou après travaux à des tiers, avec un objectif de confortation de la copropriété ;
- valorisation des charges foncières principalement en accession sur le secteur Vélodrome.

L'ÉVOLUTION CONTRACTUELLE DE LA CONCESSION

Un avenant n° 1 au traité de concession, approuvé par la délibération du conseil municipal en date du 21 février 2013 et signé le 18 juillet 2013, est venu préciser que la mission de conception des équipements publics inscrits au programme de la convention de concession d'aménagement serait réalisée par la commune d'Aulnay-sous-Bois.

Suivant délibération du conseil municipal n° 17 en date du 18 avril 2013, une convention tripartite entre la commune d'Aulnay-sous-Bois, la SA HLM Plaine de France et l'aménageur a été approuvée. Cette convention avait pour objectif de permettre dans le cadre de l'action foncière de la concession d'aménagement, l'acquisition de logements au sein de la copropriété Savigny et leur revente à la SA HLM. La convention prévoyait l'absence de responsabilité financière de Deltaville sur le résultat financier de ce portage.

Lors du conseil municipal du 19 décembre 2013, une avance de trésorerie a été consentie par la commune au concessionnaire pour le portage foncier des logements de Savigny. Ce portage prévu en tranche B passe en tranche A.

Lors du conseil municipal du 25 juin 2014, la délibération n° 17 en date du 18 avril 2013 ci-dessus a toutefois été abrogée.

Un avenant n°2 au traité de concession, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2013 et signé le 24 décembre 2013 :

- a modifié l'article 15.3.2 du traité de concession relatif aux apports en nature du concédant ;
- a positionné la rénovation de l'école du Bourg en tranche B ;
- a positionné également la réalisation partielle de l'action foncière sur les copropriétés La Morée et Savigny en tranche A ;
- a modifié l'article 15.5 du traité de concession relatif aux avances de trésorerie consenties par la commune à l'opération d'aménagement.

Les nouvelles orientations municipales prises en 2014 ont conduit à la mise au point d'un 3^e avenant au traité de concession délibéré le 14 octobre 2015 et signé le 27 octobre 2015, destiné d'une part à recentrer l'action de la concession sur de nouvelles priorités et d'autre part à proposer un nouveau calendrier de réalisation.

Cet avenant n°3 :

- a prorogé le délai de réalisation de la tranche A jusqu'au 21 décembre 2017 et celui de la tranche B jusqu'au terme contractuel ;
- a modifié le programme des équipements publics ainsi que le programme des constructions ;
- a délégué l'exercice du droit de préemption urbain au concessionnaire sur un périmètre délimité ;
- a modifié la participation globale de la commune au coût de l'opération d'aménagement ;
- a modifié les modalités d'imputation des charges de l'aménageur au bilan de l'opération d'aménagement.

Depuis, le délai de formalisation du NPNRU et, plus généralement, de tout autre dispositif public ouvrant droit à des aides financières, est venu impacter la réalisation de l'opération dans son planning et son financement.

Au cours de l'exercice 2016, la collectivité et l'aménageur ont réalisé un important travail conjoint afin de redéfinir un calendrier de réalisation des différents programmes privés et publics de la concession d'aménagement.

Un avenant n°4 au traité de concession, délibéré le 8 mars 2017 et signé le 6 avril 2017, est venu formaliser cette évolution dans la concession d'aménagement ainsi que dans le bilan financier prévisionnel, avec notamment :

- la suppression des tranches A et B ;
- la prorogation du traité de concession jusqu'au 31 décembre 2025 ;
- la modification de l'article 15.3 du traité de concession relatif au financement de l'opération ;
- la modification de l'article 19.2 du traité de concession relatif aux modalités d'imputation des charges de l'aménageur.

Un avenant n°5 au traité de concession, signé le 23 juin 2017, a eu pour objet de transférer le contrat de concession à la société Séquano, à la suite de la réalisation de la fusion-absorption des sociétés Séquano et Deltaville.

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

L'opération d'aménagement Les Chemins de Mitry-Princet à Aulnay-sous-Bois ne présentant pas cette caractéristique, l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol est devenu, par l'effet des dispositions de l'article L. 5219-5 IV du code général des collectivités territoriales, l'autorité compétente pour en poursuivre la réalisation. Il s'est, de ce fait, vu transférer les droits et obligations détenus par la commune au titre de la concession d'aménagement qui la liait depuis le 18 avril 2012 à Deltaville à laquelle s'est substituée Séquano.

Un avenant n°6 à la concession d'aménagement a ainsi été approuvé par le conseil territorial de Paris Terres d'Envol du 24 septembre 2018, ayant pour objet :

- de prendre en compte le changement de concédant de l'opération d'aménagement ;
- de modifier le programme et le coût des équipements publics ;
- de modifier la participation publique ;
- de prendre en compte la convention tripartite de subventionnement entre l'EPT Paris Terres d'Envol, la ville d'Aulnay-sous-Bois et Séquano.

Un projet d'avenant n°7 à la concession d'aménagement a été transmis à l'EPT Paris Terres d'Envol en accompagnement du Crac arrêté au 31 décembre 2018, ayant pour objet :

- de modifier le montant de la participation affectée à l'équilibre général de l'opération ;
- de modifier le programme des équipements publics de la concession d'aménagement (annexe n°2 du traité de concession) ;
- de modifier les terrains apportés en nature par la ville d'Aulnay-sous-Bois (annexe n°9) ;
- de modifier les modalités de versements des participations publiques.

Un projet d'avenant n°1 à la convention tripartite de subventionnement prend également en compte les modifications liées au programme des équipements publics qui doivent être remis à la ville, ainsi que la modification des terrains apportés en nature par la ville.

Ces deux documents seront délibérés préalablement à l'approbation du présent Crac, par le conseil territorial, et le conseil municipal (s'agissant de la convention tripartite).

Un projet d'avenant n°8 à la concession d'aménagement est joint au présent Crac arrêté au 31 décembre 2019, ayant pour objet de modifier :

- le programme des équipements publics de la concession d'aménagement, avec l'ajout d'une voie de desserte du lot du 8 mai 1945 et le retrait de la réalisation de l'extension de l'école du Bourg ;
- la participation de la ville d'Aulnay-sous-Bois au bilan de l'opération.

Un projet d'avenant n°2 à la convention tripartite de subventionnement prend également en compte les modifications liées au programme des équipements publics qui doivent être remis à la ville, ainsi que la modification des terrains apportés en nature par la ville.

PROGRAMMATION

Les actions proposées visent à répondre aux objectifs arrêtés dans la concession d'aménagement et dans ses avenants successifs, notamment dans les avenants n°4 et n°6, ainsi que dans les projets d'avenants n°7 et 8 qui recentrent l'opération sur le programme d'intervention explicité ci-dessous.

1. Nouveau programme des équipements publics figurant au projet d'avenant n°8

a) Concernant les équipements de superstructure (étude de conception & travaux)

Le projet d'avenant n°8 prévoit la suppression de l'école du Bourg du programme de la concession d'aménagement, qui sera réalisé sous la maîtrise d'ouvrage directe de la ville d'Aulnay-sous-Bois. Cet équipement sera construit sur l'emprise actuelle du parking de l'îlot F, en accompagnement d'un programme de logement dont la constructibilité devra être évaluée, au regard du projet d'école porté par la ville d'Aulnay-sous-Bois.

b) Concernant les équipements publics d'infrastructure (étude de conception jusqu'au dossier de consultation des entreprises et première phase de travaux)

Le projet d'avenant n°8 prévoit l'ajout de la voie de desserte reliant la rue des Ormes à la route de Mitry, aujourd'hui sans nom, au programme des équipements publics.

c) Concernant les interventions sur les copropriétés dégradées

Cession des 31 logements maîtrisés représentant un total de 3 712 157 € de foncier et 541 142 € de taxes et frais de portage et décomposés de la manière suivante :

- 28 logements à Savigny pour 3 432 157 € de foncier et 365 000 € de frais ;
- 3 logements à la Morée.

2. Programme prévisionnel des constructions

Sur l'ensemble du périmètre, l'opération prévoit :

Logements

La démolition-reconstruction et la valorisation d'ensembles immobiliers pouvant offrir de nouvelles opportunités adaptées à la demande locale, pour une surface cumulée d'environ 68 940 m² de surface de plancher de logements répartie comme indiqué ci-après.

- environ 35 000 m² de surface de plancher de logements sur le site Princet, dont la répartition est la suivante (hors surfaces commerciales) :
 - îlot A : 2 227 m² de surface de plancher, réalisé ;
 - îlot C : 2 193 m² de surface de plancher, réalisé ;
 - îlot F : 6 861 m² de surface de plancher, à confirmer une fois le projet d'école du Bourg arrêté par la ville d'Aulnay-sous-Bois ;

- îlot K : 10 270 m² de surface de plancher, en cours ;
 - îlot J : 8 809 m² de surface de plancher, en cours ;
 - îlot P : 4 899 m² de surface de plancher.
- environ 10 000 m² de surface de plancher sur Mitry-Ambourget-Savigny, en cours ;
 - environ 22 800 m² de surface de plancher sur le secteur du Vélodrome.

Commerces

La cession de 1 500 m² de surface de plancher pour la création d'une offre commerciale adaptée aux besoins des sites Princet et Mitry. Linkcity réalise un programme mixte sur le secteur Mitry-Ambourget-Savigny comprenant 686 m² de surface de plancher à destination de commerce.

Copropriétés dégradées

La scission technique des réseaux et la résidentialisation des copropriétés La Morée et Savigny.

NOTE DE CONJONCTURE

1. ÉTAT D'AVANCEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2019

- poursuite des opérations d'acquisition foncière sur les secteurs Princet et Ambourget. Un tableau foncier joint en annexe du présent document détaille les acquisitions réalisées par l'aménageur pour le compte du concédant sur l'exercice 2019, dans le cadre du traité de concession ;
- îlot C : signature d'un acte de vente le 6 février 2017 avec le promoteur Tradi Art pour y réaliser 2 917 m² de surface de plancher (2 672 m² de logements, 145 m² de commerce et 100 m² d'artisanat) ;
- îlot P : deux procédures contentieuses sont en cours avec la SCI HCP (cf. annexe contentieux) ;
- îlot J : signature d'un acte de vente avec le promoteur Bouygues immobilier le 22 septembre 2017 pour y réaliser 5 883 m² de surface de plancher logements. La livraison d'une partie du programme a été réalisée au 4^e trimestre 2019 et la seconde est prévue au T1 2020 ;
- îlot K3/K4 : foncier maîtrisé et revendu à Vinci immobilier pour y réaliser 4 050 m² de surface de plancher de logements en accession libre et 1 835 m² de surface de plancher de logements locatifs sociaux. La livraison s'est tenue au printemps 2019 ;
- îlot K1/K2 :
 - dès l'approbation par le conseil territorial de l'avenant n°6 au traité de concession et de la convention tripartite de subventionnement, la ville a pu céder une partie du foncier de cet îlot sous forme d'apport en nature ;
 - Séquano a acquis un terrain auprès de l'OPH Aulnay Habitat le 25 octobre 2018, correspondant au délaissé du square et d'une partie de la rue de la Roseaie. Cette emprise étant classée dans le domaine public du bailleur, il a fallu attendre l'approbation du conseil d'administration de celui-ci pour permettre cette acquisition ;
 - les travaux de dévoiement des derniers réseaux ont pu débuter en octobre 2018. Il se sont achevés en avril 2019 ;
 - le foncier des îlots K1/K2 a été cédé à BMF Immobilière le 3 décembre 2018 pour la réalisation de 3 878 m² de surface de plancher de logements locatifs libres et 2 000 m² de surface de plancher de logements locatifs sociaux ;
- sur la copropriété Mitry-Ambourget, finalisation des négociations pour une maîtrise complète du foncier de l'îlot du 8 mai 1945. Afin de faire aboutir ces négociations, le conseil d'administration de Séquano a autorisé des accords supérieurs au montant des avis de France Domaines ;
- le promoteur Linkcity a obtenu le 20 septembre 2017, un permis de construire sur l'îlot du 8 mai 1945, portant sur la réalisation d'un programme immobilier de 10 484 m² de surface de plancher de logements et commerces. Le 30 décembre 2019, le foncier a été cédé à Linkcity pour la réalisation de son programme mixte de logements, commerces et équipements ;
- finalisation du dossier de demande de DUP pour le secteur Mitry-Ambourget, afin de permettre la concrétisation du projet de requalification des espaces publics du secteur, en lien avec les différents projets de scission et résidentialisation des copropriétés du quartier ;

- lancement des études de faisabilité de l'extension de l'école du Bourg, puis abandon pour réorienter la programmation du lot F en scindant le programme d'équipement du programme de logements. Le groupe scolaire est désormais prévu sous maîtrise d'ouvrage directe de la ville d'Aulnay-sous-Bois. La procédure de dialogue compétitif lancée en 2019 pour désigner un opérateur privé pour réaliser l'opération, a donc été déclarée sans suite ;
- en 2018, l'aménageur a désigné les maîtres d'œuvre sur les espaces publics des secteurs Princet et Mitry-Ambourget. Les travaux de ces deux secteurs ont débuté en 2019, pour une réception prévue au T1 2020.

2. ACTIONS À MENER EN 2020

Volet études

Maîtrise d'œuvre urbaine

Une étude de faisabilité urbaine sera engagée sur le secteur Vélodrome, afin de confirmer les hypothèses de constructibilité prévues et réaliser un projet d'aménagement en lien avec la copropriété de La Morée. En complément de cette mission urbaine, une mission de maîtrise d'œuvre technique devra produire un chiffrage pour le projet d'espaces publics sur le secteur du Vélodrome, en lien avec la requalification du réseau viaire principal du secteur de La Morée.

A la suite des travaux de la phase 1 du secteur Mitry Ambourget, une étude sera réalisée pour amorcer la phase 2 des travaux. Elle permettra tout d'abord d'établir un diagnostic des voiries existantes et permettra de définir une faisabilité et un calendrier de réalisation des espaces publics restant à réaliser du quartier.

Etude de sol

Des études de sol devront être lancées sur les secteurs de l'école du Bourg et Vélodrome, en parallèle des études urbaines.

Maîtrise d'œuvre VRD

Sur le secteur Mitry-Ambourget, les études de maîtrise d'œuvre se poursuivront en vue de lancer une consultation travaux sur la voie de desserte reliant la rue des Ormes à la route de Mitry.

Sur le fondement des éléments issus d'une étude de faisabilité sur le secteur Mitry, des missions de maîtrise d'œuvre VRD seront phasées en fonction de l'avancement de chaque opération du quartier.

Maîtrise d'œuvre démolition

La mission de maîtrise d'œuvre démolition se poursuit sur le centre commercial Ambourget, dans l'optique de finaliser sa démolition au mois de juin 2020.

Le marché de maîtrise d'œuvre démolition des terrains de l'îlot F (pavillons situés sur la route de Mitry, bâtiments de l'école à démolir) doit être clôturé.

Foncier

Des études foncières doivent être lancées courant 2020 sur le secteur Princet, afin d'approfondir les opportunités à intégrer dans le programme de constructions neuves de la concession d'aménagement. Ce résultat devra permettre une amélioration du bilan d'aménagement.

Volet commercialisation

Sur le fondement de l'étude de faisabilité urbaine du secteur Vélodrome, le programme de constructions devra être réétudié, en fonction des obligations de reconstitution des logements sociaux démolis dans le cadre du projet NPNRU. Actuellement, le bilan d'aménagement prévoit la construction de 22 800 m² de surface de plancher de logements en accession libre sur ce secteur.

Aucune cession n'est programmée en 2020.

Volet foncier

Le volet foncier concerne :

- les acquisitions foncières à réaliser auprès de propriétaires privés dans le cadre de la procédure de DUP du secteur Mitry, permettant la réalisation des voiries du secteur ;
- les apports en nature de la ville, valorisés au bilan tant sur la ligne « acquisitions » en dépenses que sur la ligne « apport en nature » en recettes (bilan nul).

Des premières acquisitions de lots de copropriétés correspondant à des places de stationnements sont envisagées par voie amiable en 2020.

Volet travaux

En 2020, le centre commercial Ambourget sera intégralement démoli.

Des travaux d'espaces publics seront engagés au 1^{er} semestre 2020 sur le secteur Mitry (place de l'Église).

En fonction de l'équilibre financier du bilan de l'opération d'aménagement et de l'attribution de subventions, notamment au titre du NPNRU, d'autres travaux d'espaces publics seront lancés d'ici 2021, afin d'accompagner la résidentialisation des copropriétés de la Morée. Dans le cas où l'opération d'aménagement ne serait pas éligible aux subventions du NPNRU, le programme des équipements publics sur le quartier de la Morée devra être revu.

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE FICHE ADMINISTRATIVE

Désignation de l'opération Collectivité contractante Aménageur Nature de la convention Signature de la convention Durée de la convention Fin de la convention Prorogée jusqu'au	Opé 1253	Les Chemins de Mitry Princet Ville d'Aulnay-sous-Bois Sequano Aménagement Concession d'aménagement 18/04/2012 13 années 2025 31/12/2025
--	-----------------	--

Délibérations de la collectivité relatives à la convention de concession d'aménagement:	Dates
Délibération de la collectivité approuvant la convention d'aménagement	03/04/2012
Avenant 1 - attribution de la mission de conception du complexe sportif à la Commune	21/02/2013
Avenant 2 - modification de l'intervention de l'aménageur	19/12/2013
Avenant 3 - modification du programme et du calendrier opérationnel	14/10/2015
Avenant 4 - modification de la participation, de la rémunération de l'aménageur et prorogation de la concession jusqu'au 31/12/2025	08/03/2017
Avenant 5 - transfert du contrat de Deltaville à Sequano Aménagement	23/06/2017
Avenant 6- modification de la participation ,du programme des équipements publics et transfert de compétence vers l'EPT Paris Terres d'Envol	24/09/2018
Avenant 7- modification de la participation, du programme des équipements publics et apport en nature	en attente de délibération

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

Information de la collectivité	
Délibération de la collectivité approuvant le précédent Crac (Crac arrêté au 31 décembre 2017)	24/09/2018

Financement de l'opération au 31 décembre 2019 :	en €
Montant de l'avance versée par la Commune d'Aulnay-sous-Bois	6 292 000 €
Montant des emprunts en cours	5 000 000 €
dont garantis par la Collectivité	5 000 000 €

Pièces annexées	
Synthèse du programme de l'opération d'aménagement	X
Note de conjoncture	X
Dernier bilan prévisionnel approuvé et bilan prévisionnel actualisé	X
Plan de trésorerie de l'opération	X
État des recettes et dépenses réalisées au cours de l'année 2019	X
Recettes et dépenses prévisionnelles de l'année 2019	X
Tableau des acquisitions et cessions réalisées au cours de l'année	X

ÉLÉMENTS FINANCIERS

**BILAN ET TRÉSORERIE
PRÉVISIONNELS**

Postes	Crac 2019	Cumul réalisé	Réalisé 2019	Cumul réalisé	Prévisions 2020	Prévisions 2021	Prévisions 2022	Prévisions 2023	Prévisions 2024	Prévisions 2025	TOTAL RESTE A REALISER	Crac 2019
	(non débloqué)	au 31 décembre 2018	€ HT	au 31 décembre 2019	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT
Cessions Charges Foncières Log Locatifs	6 775 509	3 575 509	1 600 000	5 175 509	-	-	-	1 600 000	-	-	1 600 000	6 775 509
Cessions Charges Foncières Log Accession	14 695 050	6 220 050	-	6 220 050	600 000	1 181 250	1 181 250	2 362 500	2 362 500	787 500	8 475 000	14 695 050
Sous-total Cessions charges foncières	21 470 559	9 795 559	1 600 000	11 395 559	600 000	1 181 250	1 181 250	3 962 500	2 362 500	787 500	10 075 000	21 470 559
Cessions Constructions	4 105 048	3 227 048	-	3 227 048	280 000	706 000	-	-	-	-	986 000	4 213 048
Cessions Voies	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total Cessions Diverses	4 105 048	3 227 048	-	3 227 048	280 000	706 000	-	-	-	-	986 000	4 213 048
Subvention pour équipement public Ville	-	783 333	783 333	783 333	1 300 000	1 300 000	1 400 000	550 000	166 315	-	4 716 315,41	5 499 648,41
Subvention CDC Ingénierie Opérationnelle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	-
Subventions taxables	12 111 332	783 333	2 100 000	2 883 333	1 300 000	1 300 000	1 400 000	550 000	166 315	-	4 716 315	7 599 648
Subventions non taxables	4 623 158	-	-	-	786 632	2 109 574	-	660 000	1 174 993	-	4 731 200	4 731 200
Produits Financiers	56 570	56 570	-	56 570	-	-	-	-	-	-	-	56 570
Autres produits	15 933	15 933	760	16 693	-	-	-	-	-	-	-	16 693
Loyers	339 077	339 077	19 150	358 227	-	-	-	-	-	-	-	358 227
Sous-total Hors Participations	42 608 537	14 104 380	3 719 910	17 824 290	2 966 632	5 296 824	2 581 250	5 172 500	3 703 809	787 500	20 508 515	38 332 805
Participations affectées aux coûts des équipements publics	1 416 667	1 416 667	-	1 416 667	-	-	-	-	-	-	-	1 416 667
Participations affectées à l'Équilibre général de l'opération	11 611 712	2 500 000	1 500 000	4 000 000	1 000 000	1 000 000	-	-	-	5 611 712	7 611 712	11 611 712
Apport en nature du concédant	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS	55 636 916	18 021 047	5 219 910	23 240 957	3 966 632	6 296 824	2 581 250	5 172 500	3 703 809	6 399 212	28 120 227	51 961 184
Geomètres	315 776	140 776	5 752	146 529	28 208	28 208	28 208	28 208	28 208	28 208	169 248	315 776
Etudes de sols et sondages	305 498	230 498	6 738	237 235	25 000	23 235	18 263	25 000	-	-	68 263	305 498
Diagnostis et expertises	304 844	304 291	17 028	321 319	10 000	10 000	10 000	-	-	-	30 000	351 319
Honoraires divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honoraires architecte - urbaniste	1 118 174	727 674	4 965	732 639	99 035	112 500	50 000	50 000	50 000	30 000	385 535	1 118 174
Frais divers	180 000	-	-	-	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	29 718	179 718
Sous-total études préalables et honoraires	2 224 292	1 403 239	34 483	1 437 722	186 243	205 708	136 471	108 208	108 208	87 926	832 763	2 270 485
Acquisitions	17 844 564	15 836 704	508 130	16 344 834	30 000	1 040 232	-	-	-	-	1 070 232	17 415 055
Acquisition collectivité	1 603 101	-	-	-	-	1 603 100	-	-	-	-	1 603 100	1 603 100
Frais d'acquisition et transfert	527 406	334 958	25 620	360 788	8 109	158 599	-	-	-	-	166 708	527 406
Indemnités d'éviction et autres	3 237 699	1 997 802	1 122 916	3 120 717	-	-	-	-	-	-	-	3 120 717
Frais juridiques divers	223 614	155 088	47 206	202 294	21 962	20 000	20 000	-	-	-	61 962	264 256
Sous-total coût des terrains	23 436 474	18 324 674	1 704 081	20 028 633	60 071	2 821 921	20 000	-	-	-	2 901 992	22 930 624
Impôts fonciers	356 160	296 160	48 403	344 563	40 000	10 000	10 000	10 000	6 203	-	76 203	420 766
Assurances	14 670	8 789	2 575	11 364	2 000	1 306	-	-	-	-	3 306	14 670
Honoraires	70 365	55 365	-	55 365	-	-	-	-	-	-	-	55 365
Gestion provisoire du foncier	951 016	811 316	105 637	916 974	40 000	15 000	15 000	15 000	-	-	85 000	1 001 974
Sous-total gestion provisoire	3 392 212	1 171 631	156 635	1 328 266	82 000	26 306	25 000	25 000	6 203	-	164 409	1 402 775
Travaux mis en état des sols	1 150 152	255 152	265 410	520 562	315 000	134 500	180 000	-	-	-	629 500	1 150 152
Dépollution	992 102	92 102	131 328	223 430	-	150 000	200 000	418 672	-	-	768 672	992 102
Maîtrise d'œuvre démolition	174 435	37 760	31 114	68 874	11 978	20 000	10 000	32 153	49 780	-	123 911	192 785
Honoraires divers	607 065	-	10 540	10 540	21 030	342 825	73 880	158 790	-	-	596 525	607 065
Sous-total aménagements des sols	2 923 753	385 013	438 392	823 405	348 008	647 415	463 880	609 615	49 780	-	2 118 698	2 942 103
Travaux VRD	10 218 859	23 863	2 873 960	2 897 824	1 976 757	348 500	58 579	2 181 274	4 193 847	-	8 758 957	11 656 780
Honoraires	927 922	73 682	81 874	155 556	176 722	29 000	200 000	416 644	-	-	822 366	977 922
Branchements et concessionnaires	342 114	35 762	101 961	137 623	19 303	57 044	106 314	65 438	125 815	-	413 914	551 537
Sous-total VRD	11 488 895	133 307	3 057 696	3 191 002	2 212 782	434 544	164 893	2 446 712	4 736 306	-	9 995 237	13 186 239
Travaux Equipements publics	5 548 066	3 266	-	3 266	-	-	-	-	-	-	-	3 266
Maîtrise d'œuvre	273 247	223 247	13 688	236 935	-	-	-	-	-	-	-	236 935
Honoraires divers	19 175	19 175	-	19 175	-	-	-	-	-	-	-	19 175
Frais divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Assurances et taxes	49 780	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total Equipements publics	5 890 268	245 688	13 688	259 376	-	-	-	-	-	-	-	259 376
Communication	285 398	145 398	5 877	151 274	30 000	20 000	20 000	20 000	20 000	24 123	134 123	285 398
Frais divers	249 718	249 718	8 316	258 033	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	-	60 000	318 033
Frais sur ventes	37 048	37 048	-	37 048	-	-	-	-	-	-	-	37 048
Fonds de concours versés	15 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres taxes	94 536	34 351	3 185	37 536	6 347	10 075	4 130	8 276	5 926	10 239	44 992	82 528
Sous-total Frais divers	681 700	466 514	17 378	483 892	46 347	40 075	34 130	38 276	35 926	44 362	239 116	723 007
Frais financiers sur emprunt	877 568	697 568	46 135	743 702	13 519	45 000	36 000	27 000	18 000	9 000	148 519	892 221
Frais financiers court terme	220 078	11 562	6 613	18 176	66 000	22 000	1 000	7 000	53 000	-	149 000	167 176
Sous-total frais financiers	1 097 646	709 130	52 748	761 878	79 519	67 000	36 000	28 000	25 000	62 000	297 519	1 059 397
Rémunération forfaitaire	5 496 863	3 351 370	306 499	3 657 869	306 499	306 499	306 499	306 499	306 499	306 499	1 838 994	5 496 863
Rémunération sur acquisitions	206 221	176 103	7 622	183 725	450	15 603	-	-	-	-	16 053	199 778
Rémunération de commercialisation	448 592	197 155	54 284	251 438	15 840	33 971	21 263	71 325	42 525	14 175	199 098	450 536
Rémunération de gestion financière	200 000	200 000	-	200 000	-	-	-	-	-	-	-	200 000
Rémunération de liquidation	150 000	-	-	-	-	-	-	-	-	150 000	150 000	150 000
Sous-total Rémunération	6 501 676	3 924 627	368 405	4 293 032	322 789	356 073	327 762	377 824	349 024	470 674	2 204 145	6 497 177
TOTAL DES CHARGES	55 636 916	26 763 700	5 843 205	32 607 205	3 337 758	4 599 042	1 208 135	3 633 635	5 310 447	664 962	18 753 979	51 961 184

Crédit de TVA	29 047	496 137	598 944	67 375	146 938	514 785	131 042
Clients	7 644 342	11 610 974	6 296 824	2 581 250	5 172 500	3 703 809	6 399 212
Fournisseurs	2 982 418	6 320 176	4 599 042	1 208 135	3 633 635	5 310 447	664 962
Créditeurs et débiteurs divers	47 599	-	-	-	-	-	-
Soldes intermédiaires de trésorerie	14 104 818	5 834 533	2 296 727	1 305 740	1 391 927	1 091 854	5 603 208
TVA collectée	-	120 000	236 250	236 250	792 500	472 500	157 500
Emprunts encasés	10 925 000	-	-	-	-	-	-
Avances de trésorerie reçues	6 292 000	-	-	-	-	-	-
Total encaissement temporaires	17 217 000	120 000	236 250	236 250	792 500	472 500	157 500
TVA déductible	-	587 090	835 194	168 875	645 562	987 285	26 458
Remboursements emprunts	5 925 000	-	991 572	995 750	999 964	1 004 214	1 008 500
Remboursements avances	-	-	-	-	-	6 292 000	-
Total décaissements temporaires	5 925 000	587 090	1 826 766	1 164 625	1 645 526	8 281 498	1 034 957
Trésorerie annuelle	2 812 818	5 367 443	706 211	377 365	538 901	8 902 852	4 725 751
Trésorerie cumulée	2 812 818	2 554 625	3 260 836	3 638 201	4 177 102	4 725 751	0

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

Analyse des recettes HT réalisées en 2019

1) CESSIONS CHARGES FONCIÈRES LOGEMENTS ACCESSION

L'îlot du 8 mai 1945 a été cédé le 30 décembre 2019 au promoteur Linkcity en vue de la réalisation d'un programme de 10 484 m² de surface de plancher, pour un montant de 1 600 000 € HT.

SOUS-TOTAL CESSIONS CHARGES FONCIÈRES LOGEMENTS ACCESSION 1 600 000 € HT

2) SUBVENTIONS TAXABLES

Conformément à l'avenant n°6 au traité de concession et à la convention tripartite de subventionnement approuvé par le conseil territorial du 24 septembre 2018 et par le conseil municipal du 17 juillet 2018, une subvention de 2 100 000 € HT affectée au coût des équipements publics a été appelée auprès de la ville d'Aulnay-sous-Bois au titre de l'année 2019.

SOUS-TOTAL SUBVENTIONS TAXABLES 2 100 000 € HT

3) AUTRES PRODUITS

Un montant de 760 € a été perçu au titre des autres produits (produit de location publicitaire).

SOUS-TOTAL AUTRES PRODUITS 760 €

4) LOYERS

Ce poste correspond aux loyers appelés en 2019, notamment auprès de la SARL Aba Contrôle.

SOUS-TOTAL LOYERS 19 150 € HT

5) PARTICIPATIONS AFFECTÉES A L'EQUILIBRE GENERAL DE L'OPERATION

Une participation affectée à l'équilibre général de l'opération de 1 500 000 € au titre de l'année 2019 a été appelée auprès de l'EPT Paris Terres d'Envol. Cette participation n'a pas été versée à ce jour.

SOUS TOTAL PARTICIPATIONS AFFECTÉES A L'EQUILIBRE GENERAL DE L'OPERATION 1 500 000 €

Analyse des dépenses HT réalisées en 2019

1) ÉTUDES PRÉALABLES

Les frais liés aux études préalables correspondent pour l'année 2019 à :

- 5 752 € HT au titre des frais de géomètre ;
- 6 738 € HT au titre des études de sols et de sondages ;
- 17 028 € HT au titre des diagnostics et expertises, notamment liés à la recherche d'amiante dans le centre commercial ;
- 4 965 € HT au titre des honoraires d'architecte-urbaniste.

SOUS-TOTAL ÉTUDES PRÉALABLES

34 483 € HT

2) COUT DES TERRAINS

Ce poste correspond aux dépenses suivantes :

- acquisitions pour un total de 508 130 € des lots de la copropriété du centre commercial Ambourget, la SCI Acar et la SCI Route de Mitry ;
- frais d'acquisitions et de transfert pour un montant de 25 829 € ;
- indemnités d'évictions versées pour un montant de 1 122 916 € ;
- frais juridiques pour un montant de 47 206 € HT.

SOUS-TOTAL COÛT DES TERRAINS

1 704 081 € HT

3) GESTION PROVISOIRE

Ce montant comprend :

- les impôts fonciers pour 48 403 € ;
- les frais d'assurance pour un montant de 2 575 € ;
- la gestion provisoire du foncier pour un montant de 105 657 € HT, notamment lié aux charges de copropriété, travaux d'entretien et de sécurisation.

SOUS-TOTAL GESTION PROVISOIRE

156 635 € HT

4) AMÉNAGEMENTS DES SOLS

Ce poste correspond principalement :

- aux travaux de démolition de l'îlot de l'école du Bourg et du centre commercial Ambourget : 145 410 € HT ;

- à la refacturation des travaux de démolition pour un montant de 120 000 € HT, conformément à l'acte de vente signé avec BMF sur le lot K1/K2 ;
- à la maîtrise d'œuvre démolition pour les travaux précités : 31 114 € ;
- au remboursement du montant de dépollution sur l'îlot J, pour un montant de 131 328 € HT, conformément à l'acte de vente signé avec Bouygues ;
- à l'AMO pour les questions de dépollution, pour un montant de 10 540 € HT.

SOUS-TOTAL AMÉNAGEMENTS DES SOLS

438 392 € HT

5) VRD

Les montants facturés en 2019 concernent :

- la réalisation de travaux dans les secteurs Princet (notamment le parc de la Roseraie) et Mitry Ambourget (notamment la rue du 8 mai 1945), pour un montant total de 2 873 960 € HT ;
- la maîtrise d'œuvre des travaux précités : 81 874 € HT ;
- des travaux de branchements et concessionnaires : 101 861 € HT.

SOUS-TOTAL VRD

3 057 696 € HT

6) EQUIPEMENTS PUBLICS

Le montant facturé en 2019 correspond aux frais de maîtrise d'œuvre engagé pour la réalisation du projet d'extension de l'école du Bourg.

SOUS-TOTAL EQUIPEMENTS PUBLICS

13 688 € HT

7) FRAIS DIVERS

Ce montant correspond principalement à des frais de communication, des frais sur vente, des taxes et frais divers (reprographie, courses, etc.).

SOUS-TOTAL FRAIS DIVERS

17 378 € HT

8) FRAIS FINANCIERS

Le poste intègre principalement les frais financiers liés aux intérêts bancaires des prêts souscrits auprès des banques Arkéa et Crédit Coopératif.

Ces frais financiers sont liés à deux emprunts souscrits en décembre 2017 :

- Crédit coopératif – 2 500 000 €, garanti par la ville à 80%, dont le remboursement est prévu à compter de 2021, à raison de 500 000 € par an jusqu'au terme de l'opération.
- Arkéa – 2 500 000 €, garanti par la ville à 80%, dont le remboursement est prévu à compter de 2021, à raison de 500 000 € par an jusqu'au terme de l'opération.

SOUS-TOTAL FRAIS FINANCIERS

52 748 €

9) RÉMUNÉRATION

Il s'agit de la rémunération de l'aménageur, calculée conformément à la concession d'aménagement.

SOUS-TOTAL RÉMUNÉRATION

368 405 €

**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 28 120 227 € HT.

1) CESSION CHARGES FONCIÈRES

En 2020, il est prévu un montant de 600 000 € HT pour la résolution du contentieux avec la SCI HCP, conformément aux décisions de justice.

Les prochaines recettes de charges foncières concerneront les cessions à venir sur le lot F et le secteur vélodrome :

- 1 600 000 € HT pour le lot F ;
- 7 875 000 € HT pour le secteur Vélodrome.

Dans la continuité des précédents Crac, les cessions de charges foncières sur le secteur Vélodrome sont engagées à compter de l'année 2021, cela implique d'engager les réflexions urbaines et la commercialisation des lots dans les meilleurs délais.

SOUS TOTAL CESSION CHARGES FONCIÈRES	10 075 000 € HT
---	------------------------

Dont recettes prévues en 2020 :	600 000 € HT
--	---------------------

2) CESSIONS DIVERSES

Ce poste est en augmentation par rapport au Crac 2018, en raison de la réévaluation du montant des cessions en conformité avec les coûts d'acquisition des logements dans la copropriété de la Morée.

SOUS TOTAL CESSION DIVERSES	986 000 € HT
------------------------------------	---------------------

Dont recettes prévues en 2020 :	280 000 € HT
--	---------------------

3) SUBVENTIONS TAXABLES

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la commune d'Aulnay-sous-Bois n'est plus le concédant de l'opération d'aménagement. Dans le cadre de la concession, un programme d'équipements publics doit être réalisé. Afin de financer ces équipements de compétence communale, une convention tripartite de subventionnement a été approuvée le 24 septembre 2018 au titre de laquelle la ville verse à Séquano une subvention pour la réalisation de ce programme. Un montant de 4 716 315 € HT reste à verser par la ville d'Aulnay-sous-Bois jusqu'en 2024. Cette subvention tient compte de la modification du programme des équipements publics relative à l'école du Bourg, inscrit à l'avenant n°8.

SOUS TOTAL SUBVENTIONS TAXABLES	4 716 315 € HT
--	-----------------------

Dont recettes prévues en 2020 :	1 300 000 € HT
--	-----------------------

4) SUBVENTIONS NON TAXABLES

a. Subventions versées par les partenaires publics

Une subvention a été attribuée par la région Ile-de-France au titre des « 100 Quartiers Innovants ». Elle se décompose comme indiqué ci-après.

- secteur coulée verte Princet : estimation du coût de travaux à 2 841 677 € HT et subvention attendue de 852 503 € ;
- secteur coulée verte nord : estimation du coût travaux à 10 371 000 € HT et subvention attendue de 2 071 808 € ;
- extension de l'école du Bourg : estimation du coût travaux à 4 175 750 € et subvention attendue de 600 000 €.

Toutefois, la part de cette subvention « 100 Quartiers Innovants » effectivement inscrite au bilan est limitée aux dépenses engagées inscrites au bilan, soit un montant de 972 000 € qui se décompose comme indiqué ci-après.

- secteur coulée verte Princet : subvention de 352 618 € pour un montant de travaux de 1 175 393 € ;
- secteur coulée verte nord : subvention de 619 422 € pour un montant de travaux de 3 097 110 €.

Séquano n'ayant plus la maîtrise d'ouvrage complète de l'extension de l'école du Bourg et le périmètre du secteur « coulée verte Princet » ayant été réduit, la seule subvention qui peut encore être attendue est la suivante.

- secteur coulée verte nord : l'enveloppe des travaux restants à engager s'élève à 6 471 000 € pour percevoir 100 % de la subvention.

Par ailleurs, dans le présent Crac, une subvention d'un montant de 2,1 M€ est provisionnée pour les travaux d'accompagnement de la résidentialisation des copropriétés et d'amélioration des espaces publics sur le quartier Mitry-Ambourget. Cette subvention est attendue dans le cadre du NPNRU. À ce stade, aucune convention n'est toutefois signée. Les demandes de subventions devront être lancées par l'EPT Paris Terres d'Envol ou la ville d'Aulnay-Sous-Bois, afin d'assurer leurs attributions. Actuellement, des discussions sont engagées entre l'EPT, la ville et l'Anru.

b. Apport en nature/ville d'Aulnay-sous-Bois

Au 31 décembre 2019, la ville d'Aulnay-sous-Bois a participé à hauteur de 697 808 € sous forme d'apport en nature.

Afin de réaliser l'opération d'aménagement, elle doit encore apporter les fonciers suivants :

- îlot F et école du Bourg, pour un montant de valorisation de 645 000 €. Ce montant pourrait évoluer en fonction de la surface du terrain effectivement mis à disposition pour la réalisation du programme de logements sur le lot F ;
- secteur Vélodrome, pour un montant de valorisation de 958 100 €.

SOUS TOTAL SUBVENTIONS NON TAXABLES

4 731 200 €

Dont recettes prévues en 2020 :

786 632 €

5) PARTICIPATIONS AFFECTÉES A L'EQUILIBRE GENERAL DE L'OPERATION

Cette participation est inchangée par rapport au Crac 2018.

Une réflexion doit être menée courant 2020 sur des hypothèses financières et opérationnelles permettant une amélioration du bilan d'opération.

Une réflexion doit également être engagée sur les fonciers maîtrisés par la ville, l'Epif et Séquano dans le secteur Princet, afin de prendre en compte de nouvelles mutations foncières dans le bilan d'opération.

SOUS TOTAL PARTICIPATIONS AFFECTÉES A L'EQUILIBRE GENERAL DE L'OPERATION	7 611 712 €
---	--------------------

Dont recettes prévues en 2020 :	1 000 000 €
--	--------------------

Analyse des dépenses HT prévisionnelles

Le total des dépenses prévisionnelles pour 2020 et les années suivantes s'élève à 18 753 979 € HT.

1) ÉTUDES PRÉALABLES

Ce budget permettra de poursuivre les études nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement, à savoir :

- des frais de géomètres pour 169 K€ HT ;
- des études de sols et sondages pour 68 K€ HT ;
- des diagnostics et expertises pour 30 K€ HT ;
- des honoraires de maîtrise d'œuvre urbaine pour 386 K€ HT ;
- des frais divers pour 180 K€ HT.

SOUS TOTAL ÉTUDES PRÉALABLES

832 763 €

Dont dépenses prévues en 2020 :

186 243 €

2) COUT DES TERRAINS

Ce poste regroupe les coûts d'acquisitions et d'évictions qui permettent la mutation des différents secteurs de la concession d'aménagement. Ce budget permet de couvrir les dépenses suivantes :

- acquisitions, pour un montant de 1,07 M€ HT. Il s'agit de l'acquisition des places de stationnement autour de la copropriété de La Morée ;
- acquisitions « collectivités » pour un montant de 1,6 M€ ;
- frais d'acquisitions et de transfert pour 167 K€ ;
- frais juridiques pour 62 K€ HT.

L'évolution de ce poste s'explique notamment par la suppression de la provision pour acquisition du foncier de l'îlot F, sis 105 route de Mitry.

SOUS TOTAL COÛT DES TERRAINS

2 901 992 € HT

Dont dépenses prévues en 2020 :

60 071 € HT

3) GESTION PROVISOIRE

Ce poste regroupe les impôts fonciers, les frais d'assurances, ainsi que les frais de gestion provisoire des propriétés de Séquano.

SOUS TOTAL GESTION PROVISOIRE

164 509 € HT

Dont dépenses prévues en 2020 :

82 000 € HT

4) AMÉNAGEMENT DES SOLS

Les dépenses prévisionnelles sur ce poste correspondent aux travaux de démolition, de désamiantage, ainsi qu'à la prise en charge de l'évacuation des terres polluées :

- travaux de démolition : 630 K€ HT ;
- dépollution : 769 K€ HT ;
- honoraires de maîtrise d'œuvre : 124 K€ HT ;
- honoraires divers dont archéologie préventive : 597 K€ HT.

SOUS TOTAL AMÉNAGEMENT DES SOLS

2 118 698 € HT

Dont dépenses prévues en 2020 :

348 008 € HT

5) VRD

Ce poste prévoit :

- un budget pour des travaux VRD à hauteur de 8,8 M€ HT ;
- les honoraires de maîtrise d'œuvre correspondants pour un montant de 822 K€ HT ;
- des travaux de réseaux concessionnaires pour un montant de 414 K€ HT.

Au cours de la période 2019/2020, ce poste devra être réajusté sur le fondement des différentes études menées et de l'octroi ou non des subventions attendues, afin de définir le programme d'espaces publics (PEP) qui sera effectivement réalisé. Une modification du PEP ou un échelonnement des travaux pourrait être étudié, dans l'attente d'obtenir ces subventions, afin de respecter l'équilibre financier de l'opération.

SOUS TOTAL VRD

9 995 237 € HT

Dont dépenses prévues en 2020 :

2 212 782 € HT

6) FRAIS DIVERS

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

SOUS TOTAL FRAIS DIVERS

239 116 € HT

Dont dépenses prévues en 2020 :

46 347 € HT

7) FRAIS FINANCIERS

Ce poste correspond aux frais financiers relatifs aux deux emprunts contractés fin 2017/début 2018 auprès d'Arkéa (2,5 M€) et du Crédit Coopératif (2,5 M€) afin de respecter le cadencement opérationnel.

D'autre part, des frais financiers sont également provisionnés en lien avec les déficits de trésorerie ponctuels. Ils sont calculés suivant les conditions financières de la convention signée avec la Caisse des dépôts et consignations.

SOUS TOTAL FRAIS FINANCIERS

297 519 €

Dont dépenses prévues en 2020 :
--

79 519 €

8) RÉMUNÉRATION

La rémunération de l'aménageur est calculée conformément à l'article 19 de la concession d'aménagement.

SOUS-TOTAL RÉMUNÉRATION

2 204 145 €

Dont dépenses prévues en 2020 :
--

322 789 €

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 À CONSTRUIRE	21 470 559	21 470 559	0
CESSIONS DIVERSES	4 105 048	4 213 048	+ 108 000
SUBVENTIONS TAXABLES	12 111 332	7 599 648	- 4 511 684
SUBVENTIONS NON TAXABLES	4 623 158	4 731 200	+ 108 041
PRODUITS FINANCIERS ET AUTRES PRODUITS	298 440	318 350	+ 19 910
PARTICIPATIONS ÉQUIPEMENTS PUBLICS	1 416 667	1 416 667	0
PARTICIPATIONS AFFECTÉES AU DÉFICIT	11 611 712	11 611 712	0
TOTAL PRODUITS H.T.	55 636 916	51 361 184	- 4 275 732
ÉTUDES PRÉALABLES	2 224 292	2 270 485	+ 46 193
COÛTS DES TERRAINS	23 436 474	22 930 624	- 505 850
FRAIS DE GESTION PROVISOIRE	1 392 212	1 492 775	+ 100 563
AMÉNAGEMENTS DES SOLS / POLLUTION	2 923 753	2 942 103	+ 18 350
TRAVAUX VRD et HONORAIRES	11 488 895	13 186 239	+ 1 697 344
TRAVAUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS et HONORAIRES	5 890 268	259 376	- 5 630 892
FRAIS DIVERS	681 700	723 007	+ 41 308
FRAIS FINANCIERS	1 097 646	1 059 397	- 38 249
RÉMUNÉRATION AMENAGEUR	6 501 676	6 497 177	- 4 499
TOTAL CHARGES H.T.	55 636 916	51 361 184	- 4 275 732

Ces écarts se justifient principalement comme indiqué ci-après.

- cessions diverses : l'évolution de ce poste s'explique par la réévaluation du montant du coût d'acquisition des biens faisant l'objet des cessions à venir et correspondant aux 3 logements en portage dans la copropriété de la Morée ;
- subventions taxables : le montant des subventions taxables diminue significativement. En effet, l'école du Bourg, initialement sous maîtrise d'ouvrage Séquano et à la charge du bilan de l'opération est supprimée du programme d'équipements. Cet arbitrage génère une diminution de la subvention pour équipements publics ville ;
- subventions non taxables : l'évolution de ce poste s'explique par le réajustement des subventions de la région Ile-de-France en fonction du coût travaux notifiés des secteurs Princet et Mitry Ambourget ;
- coûts des terrains : l'évolution de ce poste s'explique par la suppression du pavillon sis 103 route de Mitry des acquisitions futures pour la réalisation du lot F ;
- frais de gestion provisoire : l'évolution s'explique par la prolongation des durées de portage des biens acquis par Séquano qui impacte les coûts liés à la sécurisation et au règlement des impôts locaux ;
- travaux VRD : l'évolution s'explique par les modifications du programme des travaux d'espaces publics,
 - o secteur Mitry Ambourget : reprise des réseaux d'assainissement de la rue du 8 mai 1945, requalification approfondie du square de la Morée, ajout de la voie de desserte de l'îlot du 8 mai 1945 au programme des équipements ;

- secteur Princet : mise en place de clôtures autour du parc de la Roseraie, évolution des revêtements souhaités plus qualitatifs, modification du périmètre et de l'aménagement de la sente de l'îlot J, reprise des enrobés rue du Préfet-Chaleil ;
- travaux équipements publics : l'évolution de ce poste s'explique par le retrait de l'école du Bourg du programme des équipements publics ;
- frais financiers : les frais financiers correspondent aux deux emprunts contractés fin 2017/début 2018 auprès d'Arkéa (2,5 M€) et du Crédit Coopératif (2,5 M€). Des frais financiers sont également provisionnés en lien avec les déficits de trésorerie présentés au bilan prévisionnel de l'opération.

CONCLUSIONS

Le bilan prévisionnel

Le bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2019 présente un montant prévisionnel de dépenses et de recettes en fin d'opération de 51 361 184 € HT, soit une baisse de 4 275 732 € HT par rapport au Crac précédent (- 7,7 %). Cette diminution correspond à la suppression du projet d'extension de l'école du Bourg et de ses coûts associés permettant une diminution de la participation de la ville d'Aulnay-sous-Bois.

La trésorerie

La trésorerie de l'opération à fin 2019 est négative, dans l'attente du versement des participations de l'établissement public territorial pour un montant de 3 M€.

Deux emprunts ont été mis en place en 2017 et 2018 auprès des banques Arkéa pour 2,5 M€ et Crédit Coopératif pour 2,5 M€. Le remboursement de ces emprunts interviendra à partir de 2020 avec des échéances d'environ 1 M€ par an jusqu'en 2024.

Au 31 décembre 2019, la ville d'Aulnay-sous-Bois a également versé une avance de trésorerie pour un montant total de 6 292 000 €. Conformément à l'article 15.5 de la concession d'aménagement et à la convention tripartite de subventionnement approuvée le 24 septembre 2018, le remboursement de cette avance se fera au plus tard à la cession du dernier terrain à commercialiser par Séquano.

Points de vigilance et risques pesant sur l'opération

Recettes de charges foncières

Afin de maîtriser la trésorerie de l'opération, il convient de sécuriser les prochaines ventes de charges foncières sur les secteurs Vélodrome et le lot F. Les études correspondantes sont à lancer en 2020.

Le programme de constructions du secteur Vélodrome reste à commercialiser, avec une recette attendue de 7,8 M€ HT. Toutefois, la programmation de ce secteur doit encore faire l'objet d'une étude urbaine, ainsi que d'une étude de marché sur la réalisation de 22 800 m² de surface de plancher de logements en accession libre.

Ces recettes risquent de baisser, dans le cas où une partie de la programmation serait dédiée à la reconstitution de logements sociaux en lien avec le NPNRU.

Subventions hors subventions publiques ville

Le bilan de l'opération prévoit 2,1 M€ de subvention supplémentaire.

La recherche de subventions se poursuivra avec le concédant et la ville, sur le fondement du programme des équipements publics restant à réaliser. Ces éventuelles nouvelles subventions, au-delà du montant déjà provisionné, viendront en déduction des participations publiques.

Dans le cas où l'opération d'aménagement ne serait pas éligible aux subventions NPNRU, des ajustements en recettes ou en dépenses seront à rechercher.

Transfert des garanties d'emprunt

Dans le cadre du transfert de compétence entre l'EPT Paris Terres d'Envol, devenu concédant de l'opération, et la ville, ancien concédant et garant des emprunts en cours, il est nécessaire de confirmer la collectivité garante de ces emprunts depuis le 1^{er} janvier 2018.

ÉLÉMENTS FONCIERS

TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2019

N° d'ordre	Biens Nature	surface	Dénomination	ancien propriétaire		modalités d'acquisition / date				Prix	
				nom	adresse	AMI accord	PRE accord	EXP jugement	acte notarié	principal	IC (3)
	Propriétés bâties 1 rue Ambourget une construction à usage de station-service et d'habitation avec des dégagements d'accès et 10 places de parkings lot 30022	10 236 m ² 226 m ²	DM 69 DM 75	SCI ROUTE DE MITRY	121 rue du Parc 93130 NOISY LE SEC				19/06/2019	350 000 €	
	Eviction commerciale Angle de la rue du 8 mai et de la rue Mitry Un Local commercial : Portant le numéro 2 du plan dépendant du lot numéro 30 022	10 236 m ² 226 m ²	DM 69 DM 75	SARL LE FOURNIL AULNAYSIEN	141 Route de Mitry 93600 AULNAY SOUS BOIS				19/06/2019		97 000 €
	Propriétés bâties 141 à 143 rue de Mitry deux commerces lots n° 30051-30052	10 236 m ² 226 m ²	DM 69 DM 75	Maitre Nicolas Deshayes, administrateur provisoire représentant la SCI AMBOURGET - ACAR	46 Promenade Jean Rostand 93000 Bobigny				30/07/2019	80 000 €	
	Eviction commerciale 141 à 143 rue de Mitry, 2 à 42 rue du 8 Mai 1945, allée des Cèdres, rue du Sapin, 23 rue Henri Simon, 1 à 19 rue des Lilas et 1 à 11 rue des Mimosas et bénéficiant d'un accès direct à la voie publique deux commerces lots n° 30051-30052	10 236 m ² 226 m ²	DM 69 DM 75	SARL KEPAP RESTO	22 rue du 8 Mai 1945 93600 AULNAY SOUS BOIS				30/07/2019		52 350 €
	Eviction commerciale 141 à 143 rue de Mitry, 2 à 42 rue du 8 Mai 1945, allée des Cèdres, rue du Sapin, 23 rue Henri Simon, 1 à 19 rue des Lilas et 1 à 11 rue des Mimosas et bénéficiant d'un accès direct à la voie publique un local commercial (lots n° 30053 à 30060 réunis)	10 236 m ² 226 m ²	DM 69 DM 75	SARL BHT BOULANGERIE	28 rue du 8 Mai 1945 93600 AULNAY SOUS BOIS				30/10/2019		350 000 €
	Eviction commerciale à l'angle de la rue du 8 mai 1945 et de la rue de Mitry un local commercial composé de 2 ateliers et la jouissance de la parcelle de terrain au droit du local pour une surface d'environ 400 m ² ainsi qu'un local d'habitation dépendant du lot n° 30022	10 236 m ² 226 m ²	DM 69 DM 75	SARL ABA CONTRÔLE	141 Route de Mitry 93600 AULNAY				05/12/2019		630 000 €

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	Biens Nature	surface	Dénomination	nouveau propriétaire		modalités de cession / date			Prix HT		
				nom	adresse	PV	CO	CS	acte notarié		
	Propriété non bâtie Route de Mitry, rue du 8 mai 1945, un terrain à bâtir	7 680 m ²	DM 85	LINKCITY ILE- DE-FRANCE	1 av Eugène Freyssinet 78280 GUYANCOURT	05/10/2017			30/12/2019	1 600 000 €	

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 2019

référence de l'acte accordant la délégation :

N° d'ordre	Biens			ancien propriétaire		modalités d'acquisition / date			Prix	
	Nature	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 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 : Maître Bruno CHAUSSADE 7, rue de Penthièvre - 75008 PARIS

Dossier	Procédure	Nature du contentieux	Etat de la procédure
CONTENTIEUX HCP ANNULATION VENTE	TGI BOBIGNY	Demandeur : HCP Défendeur : Séquano Aménagement	<p>Assignment du 31 mai 2017 devant le TGI de Bobigny pour solliciter l'annulation de la vente du bien sis10 et 14 rue Jules Princtet et 37 rue du colonel Moll cadatré AL n°23, 25, 42 en date du 13 janvier 2017 passée par Maître Véronique PIOMBO-ODDLOUX.</p> <p>Conclusions régularisées le 13 octobre 2017 devant le TGI de Bobigny par la SCI HCP.</p> <p>Prochaine date de mise en état est fixée au 16 novembre 2017.</p> <p>Audience de mise en état fixée au 8 février 2018.</p> <p>Conclusions en intervention forcée établies par Séquano Aménagement à l'encontre des sociétés SCCV "10 JULES PRINCET", AZZAP IMMOBILIER et la Société IMMOBILIERE LS le 23 février 2018.</p> <p>Bulletin de procédure fixant une nouvelle date de mise en état le 4 octobre 2018 et un délai au 16 juillet 2018 pour les écritures Sequano.</p> <p>Affaire renvoyée au 11 avril 2019</p> <p>Cette affaire a fait l'objet d'un renvoi au 5 décembre 2019 avec injonction pour HCP de conclure avant le 15 octobre 2019 et pour séquano d'y répondre avant le 15 novembre 2019.</p> <p>Renvoi au 5 mars 2020, dans l'attente de l'aboutissement des pourparlers.</p> <p>Dossier en cours</p>
CONTENTIEUX INDEMNITAIRE HCP	TGI PARIS CA de Paris	Demandeur : HCP Défendeur : Séquano Aménagement	<p>Contentieux indemnitaire devant le TGI de Paris dans l'affaire HCP, où nous sommes en défense, et dont la clôture est fixée au 4 septembre 2017.</p> <p>Audience le 12 septembre 2017.</p> <p>La Présidente a fixé la date de son délibéré au 7 novembre 2017.</p> <p>Jugement du TGI de Paris en date du 7 novembre 2017 condamnant la société HCP à payer à la société Séquano Aménagement la somme de 618 583,67€</p> <p>Déclaration d'appel de la société COFFIM en date du 4 décembre 2017.</p> <p>Conclusions de la société COFFIM devant la CA de Paris en date du 27 février 2018.</p> <p>Conclusions de Séquano Aménagement en date du 27 juin 2018 sollicitant la caducité de la décalation d'appel de la société COFFIM.</p> <p>Ordonnance de la Cour d'Appel de Paris en date du 21 juin 2018 prononçant la caducité du second appel de la société COFFIM (il s'agit du second appel = 4 appels déposés)</p> <p>Audience de mise en état du 18 octobre 2018.</p> <p>Audience renvoyée au 6 décembre 2018 au motif que le magistrat avait omis de fixer l'incident de caducité sur l'appel n°1 et que d'autre part Coffim avait signifié des conclusions tardivement.</p> <p>Conclusions aux fins de caducité de Sequano en date du 6 décembre 2018,</p> <p>Audience devant la cour le 10 janvier 2019</p> <p>La clôture est fixée au 19 septembre 2019 et le délibéré au 15 novembre 2019.</p> <p>Arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 15 novembre 2019 confirmant le jugement de 1ère instance en ce qu'il a considéré que la somme de 618 583,67 € devait être restituée par la société HCP à Séquano Aménagement.</p> <p>Dossier en cours</p>
CONTENTIEUX DE BACKER	TGI DE BOBIGNY	Demandeur : ██████████ Défendeur : Séquano Aménagement	<p>Assignment en intervention forcée des consorts De Backer en date du 14 et 19 septembre 2018 demandant au TGI de Bobigny de bien vouloir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - recevoir ██████████ en leur demande d'intervention forcée formée à l'encontre de la société Séquano Aménagement. - ordonner la jonction de la présente instance prinplae dénoncée en tête de la présente, distribuée devant la 6ème chambre -section 3 du TGI de Bobigny et enregistrée sous le numéro RG 18/04185 <p>Assignment initiale des consorts ██████████ délivrée le 29 mars 2018 à la commune d'Aulnay sous bois sollicitant du TGI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le versement de la somme de 11 160 € au titre de l'indemnité forfaitaire contractuellement prévue ou subsidiairement fixer l'indemnité forfaitaire contractuellement prévue à 7 200 € - 20 000 € à titre de manque à gagner résultant du prix de vente définitif et du prix de vente définitif et du prix convenu avec la commune ou subsidiairement fixer le manque à gagner à 13 000 € - 75,52 € à titre de dommages et intérêts consécutifs à l'impossibilité de disposer du prix de vente. - 2 139,68 € à titre de remboursement des charges de copropriété et de la taxe foncière - condamner la commune d'Aulnay sous bois à verser aux consorts ██████████ une indemnité de 8 400 € sur le fondement de l'article 700. <p>Une date de mise en état est prévue pour le 15 octobre 2018 aux fins de jonction avec la procédure dans laquelle la Commune d'Aulnay-sous-Bois est défenderesse.</p> <p>Le dossier a fait l'objet d'un renvoi à une autre audience de procédure du 3 décembre 2018 et, dans l'intervalle, nous devons conclure pour le 12 novembre 2018 tandis que le conseil des De Backer devra répliquer pour le 29 novembre 2018.</p> <p>Ensuite, le 3 décembre 2018, sera fixé un "dernier tour de conclusions".</p> <p>Conclusions en réponse sur incident des consorts de Backer en date du 20 novembre 2018.</p> <p>La décision attendue pour le 13 mai 2019.</p> <p>Conclusions de Séquano en date du 24 juin 2019 demandant l'irrecevabilité du recours des consorts ██████████</p> <p>cette affaire a été renvoyée au 7 octobre 2019, avec obligation pour le conseil des de Backer de faire des conclusions récapitulatives avant le 2 septembre 2019 et, pour Séquano d'y répliquer éventuellement avant le 30 septembre 2019.</p> <p>Les plaidoiries sont prévues pour le lundi 20 janvier 2020 et renvoyées au 16 mars 2020.</p> <p>Dossier en cours</p>



AVENANT N°2

CONVENTION TRIPARTITE DE SUBVENTIONNEMENT

Les Chemins de Mitry-Princet

à Aulnay-sous-Bois

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

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

ENTRE :

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

Ci-après dénommée « *l'EPT* » ou « *l'EPT Paris Terres d'Envol* »

De première part,

ET :

La **commune d'Aulnay-sous-Bois**, sise en l'hôtel de ville, représentée par son maire, Monsieur Bruno Beschizza, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du

ci-après dénommée « *la ville* » ou « *la commune* »

De deuxième part,

ET :

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

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

De troisième part,

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ Le conseil municipal de la ville d'Aulnay-sous-bois a lancé, lors de sa séance du 10 mars 2011, une concertation préalable à la réalisation du projet d'aménagement du secteur dit « Les Chemins de Mitry-Princet ». Le même conseil municipal a délibéré le 7 juillet 2011 pour approuver le bilan de cette concertation préalable et pour arrêter définitivement le projet.

Par délibération en date du 3 avril 2012, reçue en préfecture le 16 avril 2012, le conseil municipal de la commune d'Aulnay-sous-Bois a décidé de confier à Deltaville, à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence, la mise en œuvre de cette opération d'aménagement sous la forme d'une concession d'aménagement signée le 18 avril 2012.

Un avenant n° 1 au traité de concession approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 février 2013 et signé le 18 juillet 2013, est venu préciser que la mission de conception des équipements publics inscrits au programme de la concession d'aménagement serait prise en charge par la commune d'Aulnay-sous-Bois.

Suivant délibération du conseil municipal n°17 en date du 18 avril 2013, une convention tripartite entre la commune d'Aulnay-sous-Bois, la SA d'HLM Plaine de France et l'aménageur a été approuvée.

Cette convention avait pour objectif de permettre l'acquisition par Deltaville intervenant en sa qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement, de logements au sein de la copropriété Savigny et leur revente à la SA HLM Plaine-de-France. La convention prévoyait l'absence de responsabilité financière de Deltaville sur le résultat financier de ce portage.

Lors du conseil municipal du 19 décembre 2013 une avance de trésorerie a été consentie par la commune au concessionnaire pour le portage foncier des logements de Savigny. Ce portage qui était prévu en tranche B, est passé en tranche A.

Toutefois, lors du conseil municipal du 25 juin 2014, la délibération n°17 en date du 18 avril 2013 autorisant la signature de la convention partenariale entre la SA d'HLM Plaine-de-France, Deltaville et la commune, a été abrogée.

Un avenant n° 2 au traité de concession, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2013 et signé le 24 décembre 2013, a modifié l'article 15.3.2 du traité de concession relatif aux apports en nature du concédant, a positionné la rénovation de l'école du Bourg en tranche B, a positionné également la réalisation partielle de l'action foncière sur les copropriétés La Morée et Savigny en tranche A, et a modifié l'article 15.5 du traité de concession relatif aux avances de trésorerie consenties par la commune à l'opération d'aménagement.

Les nouvelles orientations municipales prises en 2014 ont conduit à la mise au point d'un avenant n°3 au traité de concession délibéré le 14 octobre 2015 et signé le 27 octobre 2015, destiné d'une part à recentrer l'action de la concession sur de nouvelles priorités et d'autre part de proposer un nouveau calendrier de réalisation.

Ledit avenant n°3 a prorogé le délai de réalisation de la tranche A jusqu'au 21 décembre 2017 et celui de la tranche B jusqu'au terme contractuel, a modifié le programme des équipements publics ainsi que le programme des constructions, a délégué l'exercice du droit de préemption urbain au concessionnaire sur un périmètre délimité, a modifié la participation globale de la commune au coût de l'opération d'aménagement et a modifié les modalités d'imputation des charges de l'aménageur au bilan de l'opération d'aménagement.

Depuis, le délai de formalisation du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) et plus généralement de tout autre dispositif public ouvrant droit à des aides financières, est venu impacter la réalisation de l'opération dans son planning et son financement.

Au cours de l'exercice 2016, la collectivité et l'aménageur ont réalisé un important travail conjoint afin de redéfinir un calendrier de réalisation des différents programmes privés et publics de la concession d'aménagement.

Un avenant n°4 au traité de concession, délibéré le 8 mars 2017 et signé le 6 avril 2017, est venu formaliser cette évolution dans la concession d'aménagement ainsi que dans le bilan financier prévisionnel qui y est annexé, avec notamment la suppression des tranches A et B, la prorogation du traité de concession jusqu'au 31 décembre 2025, la modification de l'article 15.3 du traité de concession relatif au financement de l'opération et la modification de l'article 19.2 relatif aux modalités d'imputation des charges de l'aménageur.

Un avenant n°5 au traité de concession signé le 23 juin 2017, a eu pour objet de transférer le contrat de concession à la société Séquano consécutivement à la fusion absorption des sociétés Séquano et Deltaville.

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

L'avenant n° 6 à la concession d'aménagement a été approuvé lors de la séance du 24 septembre 2018 du conseil territorial de l'EPT Paris Terres d'Envol. Cet avenant avait pour objet d'acter la substitution de concédant entre l'EPT et la ville, et de formaliser certaines évolutions du programme de l'opération. Une convention tripartite de subventionnement a été annexée à cet avenant, et approuvée lors de ce même conseil territorial.

Un avenant n°7 à la concession d'aménagement a été approuvé au conseil territorial du, ayant pour objet :

- de modifier le montant de la participation affectée à l'équilibre général de l'opération ;
- de modifier le programme des équipements publics de la concession d'aménagement (annexe n°2 du traité de concession) ;
- de modifier les terrains apportés en nature par la ville d'Aulnay-sous-Bois (annexe n°9) ;
- de modifier les modalités de versements des participations publiques.

2/ En accord avec l'établissement territorial Paris Terres d'Envol, la ville d'Aulnay-sous-Bois a décidé de réaliser le projet d'extension de l'école du Bourg en maîtrise d'ouvrage directe. Un projet d'avenant 8 au traité de concession acte de cette modification du programme d'équipement et ses répercussions sur le bilan de l'opération et modifie le montant de la contribution financière de la commune.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1- OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

Le présent avenant a pour objet de modifier les articles 2 et 3 de la convention tripartite de subventionnement signée le 25 octobre 2018 entre l'EPT Paris Terres d'Envol, la ville d'Aulnay-sous-Bois et Séquano :

- article 2 – « Montant et modalités de versement de la participation » ;
- article 3 – « Affectation de la subvention ».

ARTICLE 2 – « MONTANT ET MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION »

L'article 2 de la convention tripartite de subventionnement du 25 octobre 2018 est modifié comme suit :

« 2.1. Le montant de la subvention versée par la ville à l'opération d'aménagement s'élève à 11 658 356 € HT, TVA en sus au taux en vigueur au moment du versement.

La subvention sera versée directement à la Sem, en sa qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement Les Chemins de Mitry Princet à Aulnay-sous-Bois.

2.2. Cette subvention sera versée de la manière suivante :

a) 7 599 648 € HT soit 9 119 577,60 € T.T.C. (TVA à 20 %), versés en numéraire affectés au coût des équipements publics de l'opération figurant en annexe 2 dont la maîtrise d'ouvrage relève normalement de la ville. Le versement de cette part de la subvention fera l'objet des tranches annuelles suivantes :

- année 2020 : 1 300 000 € HT, soit 1 560 000 € TTC ;
- année 2021 : 1 300 000 € HT, soit 1 560 000 € TTC ;
- année 2022 : 1 400 000 € HT, soit 1 680 000 € TTC ;
- année 2023 : 550 000 € HT, soit 660 000 € TTC ;
- année 2024 : 166 315 € HT, soit 199 578 € TTC.

b) 4 058 708 € par apport en nature de terrains et volumes immobiliers dont la désignation figure en annexe 9 du traité de concession.

[...] »

Les autres termes de l'article 2 demeurent inchangés.

ARTICLE 3 - AFFECTATION DE LA SUBVENTION

L'article 3.1 de la convention tripartite de subventionnement est modifié comme suit :

« **3.1.** L'aménageur s'engage à affecter la subvention définie à l'article qui précède au financement des travaux suivants :

- *Création d'espaces verts :*
 - *aménagement d'une coulée verte entre la résidence de la Roseraie et le parc Princet ;*
 - *parcs et espaces verts :*
 - ➔ *réaménagement de l'espace vert de la résidence de la Roseraie ;*
 - ➔ *réaménagement du square de La Morée" (secteur Mitry)*
- *Viabilisation primaire des îlots (notamment F, K, J) ;*
- *Requalification de la trame viaire du site Mitry :*
 - *requalification de la rue du 8 mai 1945 ;*
 - *requalification des voiries structurantes en lien avec la scission de la copropriété La Morée ;*
 - *requalification de la place aux abords de l'Église Saint-Paul ;*
 - *requalification de la voie de desserte reliant la rue des Ormes à la route de Mitry, aujourd'hui sans nom ».*

ARTICLE 4 – PRISE D'EFFET

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

ARTICLE 5 – EFFET RELATIF

Les dispositions de la convention tripartite de subventionnement signée entre l'EPT Paris Terres d'Envol, la ville d'Aulnay-sous-Bois et Séquano le 25 octobre 2018, non modifiées par le présent avenant, demeurent inchangées.

Fait à Aulnay-sous-Bois, le _____ ,
En trois exemplaires.

Pour L'EPT Paris Terres d'Envol, _____ Pour la ville d'Aulnay-sous-Bois, _____ Pour Séquano, _____