

Direction du développement, des mobilités et de l'habitat

Service du développement et des mobilités métropolitaines

1ère commission

## **RAPPORT AU CONSEIL DÉPARTEMENTAL**

Séance du 28 juin 2018

### **OBJET : CLÔTURE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT ENTRE LE DÉPARTEMENT ET SÉQUANO AMÉNAGEMENT SUR LE SITE CGR À STAINS ET PIERREFITTE-SUR-SEINE.**

Mesdames, messieurs,

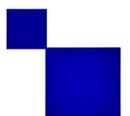
Le présent rapport a pour objet d'approuver la conformité du bilan de réalisation au programme prévisionnel de la concession d'aménagement passé entre le Département et Séquano Aménagement sur le site CGR, de constater l'achèvement de l'opération, la clôture du traité de concession et toutes ses conséquences.

#### **I. DESCRIPTION DU TERRAIN « CGR » ET HISTORIQUE DE LA CONVENTION DE CONCESSION ENTRE LE DÉPARTEMENT ET SÉQUANO AMÉNAGEMENT**

Situé sur le territoire des communes de Stains et de Pierrefitte-sur-Seine, dans le secteur des Tartres nord, le terrain dit « CGR » accueille depuis juillet 2017 la nouvelle gare du T11 Express Pierrefitte-Stains, en interconnexion avec la gare RER D existante et les espaces publics de la gare, réalisés par Plaine Commune en 2016. Il est bordé à l'est par le franchissement Babeuf passant au-dessus des voies ferrées, réalisé par Plaine Commune et livré fin 2016. A l'ouest, le dernier tronçon de la RD28p sera livré en 2019 par le Département.

Une partie de ce terrain (environ 3,3 ha) a été intégrée à l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris ». Un opérateur a officiellement été désigné lauréat le 18 octobre 2017.

Le terrain CGR fait l'objet d'une concession d'aménagement entre le Département et Séquano aménagement depuis le 11 décembre 2007, suite à la reprise de la convention autrefois détenue par la commune de Stains depuis 1991.



Depuis, cette concession a été prorogée dans l'attente de voir naître un projet sur le site, une première fois en 2014, puis en 2016 et en 2018. En effet, le Conseil départemental du 15 février 2018 a prorogé la concession de six mois dans la perspective d'une cession des terrains intégrés à l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris ». Il est donc proposé dans le présent rapport de clôturer cette convention de concession d'aménagement.

## **II. BILAN DE RÉALISATION, BILAN FINANCIER DE L'OPÉRATION ET CONSTAT DU SOLDE DE LA PARTICIPATION DÉPARTEMENTALE A VERSER**

Le programme inscrit dans la convention de concession initiale de la Ville de Stains (1991) vise la réhabilitation et l'extension de locaux d'activités, ainsi que des voiries et parkings d'accompagnement. Ni la reprise de la concession par le Département en 2007, ni un avenant ultérieur ne sont venus modifier ce programme initial.

En termes de réalisation à la clôture de la concession :

- Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'a été conduite sur le terrain CGR.
- Ce site a été intégré ces 5 dernières années à plusieurs études de programmation urbaine pilotées par Plaine Commune (en 2011 puis 2014). En particulier, un projet urbain mixte logements/activités, implanté à 70 % sur le terrain, avait été défini dans ce cadre, mais n'a finalement pas abouti, faute d'équilibre financier du projet et de validation sur la programmation, notamment en logements du fait des besoins d'équipements associés.
- Deux cessions réalisées fin 2015-début 2016 auprès de Plaine Commune sur la partie Est du terrain ont permis de réduire le montant restant dû :
  - la cession en novembre 2015 de 6 990 m2 pour réaliser le franchissement routier Babeuf, pour un montant de 258 630 €
  - la cession en mars 2016 de 8 810 m2 pour relocaliser la société CDIF (centre de déchets franciliens), impactée au nord par la réalisation du franchissement Babeuf, pour un montant de 792 900 €.

Deux autres cessions devraient par ailleurs être réalisées dans les années à venir (2018-2019) :

- celle à Plaine Commune sur les terrains d'implantation des espaces publics du pôle-gare (8 447 m2) du T11 Express et des futurs trottoirs de la rue du colonel Rol Tanguy.
- celle concernant les terrains de l'appel à projet.

Le bilan de clôture présente un bilan financier de 22 589 616 € HT. La participation financière totale du concédant à l'opération s'élève à 2 230 000€, dont 1 900 000 € ont été versés en 2008, comme avance de trésorerie puis transformée ensuite en participation globale au déficit de l'opération par l'avenant n°9 au traité de concession, approuvée le 12 décembre 2013.

A chaque année de concession supplémentaire, les dépenses de propriété et de gestion foncières sont venues alourdir la participation financière attendue du Département. Ces dépenses concernent essentiellement les coûts de gestion provisoire du terrain, à savoir la taxe foncière, les assurances et les frais de gardiennage du terrain. Elles intègrent également la rémunération de Séquano aménagement (entre 6 000€ et 16 000 €/an), les frais financiers liés aux découverts de trésorerie, et les frais d'études (géomètre) ou d'aménagement (sols, démolitions) lorsque nécessaire.

→ **A l'issue de la clôture, le Département devra donc verser en tant que concédant une participation de 330 000 euros à l'équilibre de l'opération.**

Les terrains situés sur la commune de Stains restant propriété de Séquano Aménagement sont désignés de la manière suivante :

- parcelle de terrain nu cadastrée section L n°758 d'une superficie totale de 715m<sup>2</sup>
- parcelle de terrain nu cadastrée section L n°522 d'une superficie totale de 764m<sup>2</sup>
- parcelle bâtie cadastrée section L n°762, d'une superficie de 7 483 m<sup>2</sup> sur laquelle est implanté un entrepôt en l'état de ruine d'une surface de plancher d'environ 2 284 m<sup>2</sup>.

→ **Ces parcelles constituent les biens de reprise de l'opération. Estimées en 2017 par la Direction départementale des finances publiques de la Seine-Saint-Denis (DDFIP) à 716 960 €, ces terrains seront cédés à l'euro symbolique (hors taxes) au Département de la Seine-Saint-Denis à la date de la clôture du traité de concession.**

### **III. L'ABOUTISSEMENT DE L'APPEL À PROJETS « INVENTONS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS » ET LES PERSPECTIVES DE CESSIION JUSTIFIENT LA CLÔTURE DE LA CONCESSION AU 30 JUIN 2018**

En dépit des études urbaines précédemment menées, aucun projet ne s'est donc concrétisé jusqu'à aujourd'hui.

En octobre 2016 une partie du **terrain a été retenu par la Métropole du Grand Paris, parmi 61 sites, dans le cadre de son appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris»**. Plus précisément, ce sont **3,5 ha du terrain CGR** (voir plan annexé au présent rapport) qui ont été proposés par l'EPT Plaine Commune et la Ville de Stains à la Métropole, en tant que pilotes de l'opération dans le cadre de l'appel à projets.

Dans ce cadre, les orientations données par Plaine Commune s'articulent autour d'une programmation d'activités économiques, de bureaux et d'une plateforme de compostage industriel de biodéchets sur une surface d'environ 1200 m<sup>2</sup>, portée par la SAS *Les Alchimistes* . Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les professionnels de la restauration, de l'agro-alimentaire et de la distribution ont en effet l'obligation de valoriser leurs biodéchets. Elles intègrent également l'objectif de créer une polarité urbaine au débouché de la gare du T11 Express de Pierrefitte-Stains.

En tant que propriétaires fonciers, le Département et Séquano aménagement sont affichés comme partenaires de l'EPT Plaine Commune et des Villes de Stains et de Pierrefitte-sur-Seine. Un travail partenarial a été conduit en 2017 et en 2018 afin de voir naître un projet qui répondent à la fois aux objectifs programmatiques de Plaine Commune et à celui de valorisation foncière du Département.

Le 18 septembre 2017 s'est tenu le jury final de l'appel à projets qui a désigné comme lauréat le projet « *Urban Valley*» conduit par la Foncière Atland. Le calendrier opérationnel envisagé par le promoteur et les négociations actuelles entre le Département et le lauréat permettent d'envisager une cession de l'ensemble des terrains de l'appel à projet fin 2018-début 2019. Dans l'attente de cette cession, le Département reprendrait en gestion les terrains pendant quelques mois.

Ce montage ainsi que le calendrier opérationnel prévu justifie la **clôture de la concession d'aménagement conclue entre le Département et Séquano Aménagement fin juin 2018.**

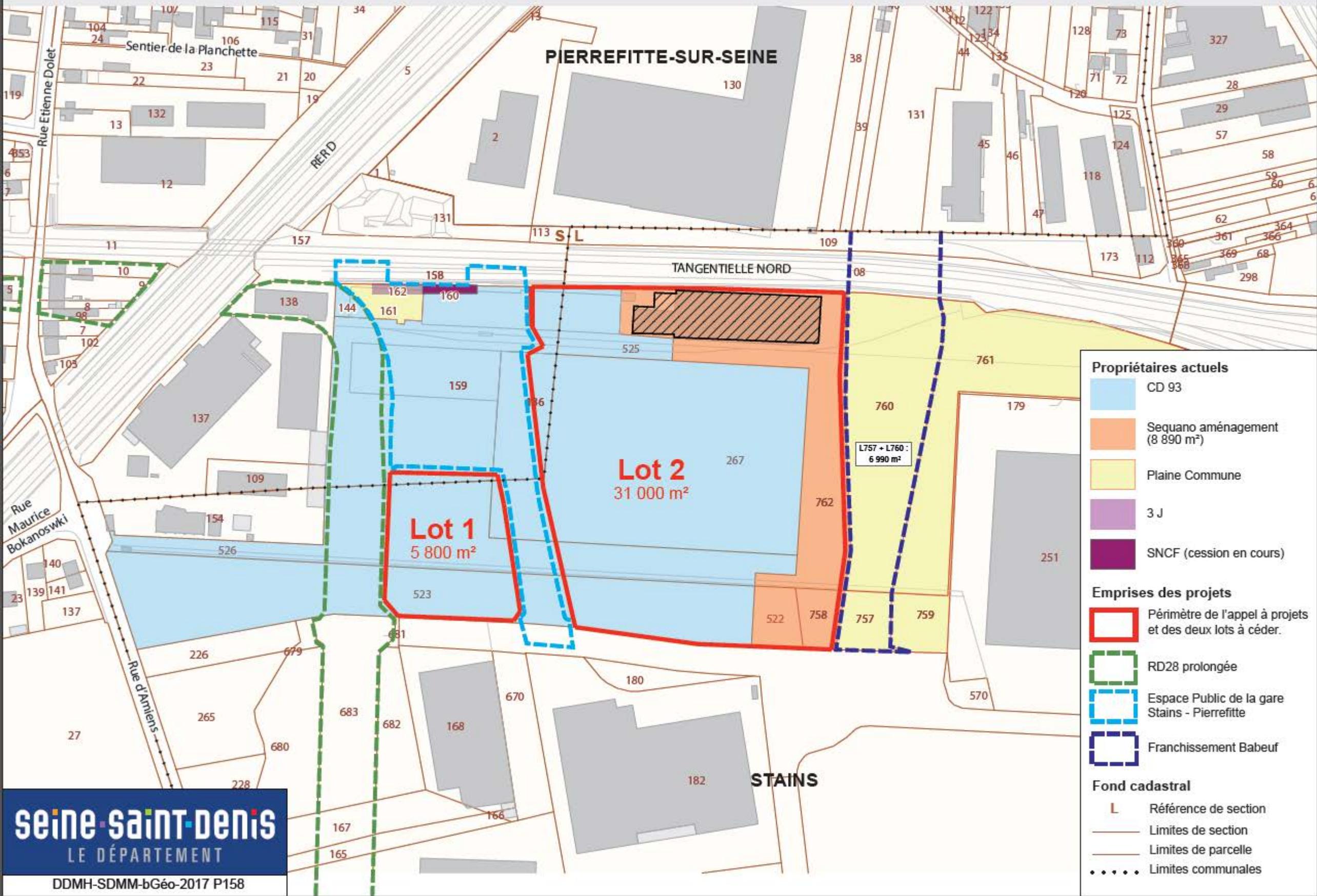
En conséquence, je vous propose de :

- RECONNAÎTRE la conformité du bilan de réalisation au programme prévisionnel de la concession d'aménagement ;
- APPROUVER le constat de l'achèvement de l'opération ;
- APPROUVER le dossier et le bilan de clôture de l'opération ;
- APPROUVER la substitution du département de la Seine-Saint-Denis à Séquano Aménagement dans l'ensemble des droits et obligations détenus par cette dernière au titre de sa mission d'aménageur, notamment dans toutes procédures et instances contentieuses ;
- DÉCIDER l'acquisition des terrains propriété de Séquano Aménagement à la date de la clôture du traité de concession moyennant le prix d'un euro (hors taxes) ;
- APPROUVER le versement de la participation du Département à Séquano Aménagement pour la réalisation de l'opération d'un montant de 330 000 euros ;
- DONNER QUITUS à l'aménageur Séquano Aménagement pour l'ensemble des missions réalisées au titre de cette opération d'aménagement ;
- AUTORISER le Président du Conseil départemental à signer au nom et pour le compte du Département tous actes, pièces et documents relatifs à cette acquisition.

Le Président du Conseil départemental

**Stéphane Troussel**

# LE SITE CGR : PROPRIÉTAIRES ACTUELS ET EMPRISES DES PROJETS







## Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis Site CGR à Stains

### Dossier de clôture de la convention de concession d'aménagement



Mai 2018

## SOMMAIRE

<b>NOTE DE PRESENTATION .....</b>	<b>3</b>
<b>PRESENTATION DE L'OPERATION.....</b>	<b>4</b>
<b>DONNEES ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>6</b>
<b>DONNEES FINANCIERES .....</b>	<b>7</b>
<b>ETAT DES REALISATIONS A LA CLOTURE.....</b>	<b>7</b>
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>10</b>
<b>ELEMENTS ADMINISTRATIFS.....</b>	<b>11</b>
<b>BILAN DE CLOTURE.....</b>	<b>13</b>

# NOTE DE PRESENTATION

## Présentation de l'opération

Le site « CGR » est situé dans le secteur des Tartres, près de la future gare Tramway Express Nord « Pierrefitte-Stains » de la SNCF, au croisement de la ligne D du R.E.R et de la grande ceinture ainsi que du RD 28 prolongé (Voirie Départementale EPINAY / VILLETANEUSE / PIERREFITTE).

**La superficie du périmètre d'intervention est de 71 146 m<sup>2</sup>.**



Le site bénéficie d'une desserte nouvelle avec la mise en service, en juillet 2017, du premier tronçon du T11 Express et de la gare, en correspondance avec la ligne D du RER.

Le dernier barreau de la RD28, reliant le pôle-gare Saint-Denis Université de la ligne 13 au Centre-ville de Villetaneuse et l'université Paris 13, devrait être achevé en 2019.

Les espaces publics accompagnant l'arrivée de la gare Tramway Express Nord sur le site ont été réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune.



## **Données administratives**

Suivant délibération en date du 27 juin 1991, le Conseil Municipal de la Ville de STAINS a concédé à la SIDEC, avec le soutien du Conseil Départemental, l'aménagement du site « CGR » sis à STAINS situé dans l'environnement de la future gare Tramway Express Nord à PIERREFITTE-STAINS.

Un avenant n°1 approuvé par le Conseil Municipal du 6 juin 1996 a notamment prorogé de 8 ans, la durée de la Convention.

Un avenant n°2 approuvé par le Conseil Municipal du 20 décembre 2000, a autorisé le versement d'avances de la Collectivité au compte de l'opération.

Un avenant n°3 approuvé par le Conseil Municipal du 24 juin 2004 a notamment prorogé la durée de la Convention de concession jusqu'au 31 décembre 2010.

Suivant délibération du Conseil Municipal de la Ville de STAINS en date du 25 octobre 2007, il a été proposé le transfert de l'opération au profit du département de la Seine-Saint-Denis.

Par délibération de la Commission permanente du Conseil Départemental du 11 décembre 2007, il a été décidé le transfert de cette opération au Département de Seine-Saint-Denis et approuvé l'avenant n°4 à la convention de concession entre la Commune et la SIDEC actant le changement de concédant.

Par délibération en date du 18 décembre 2008, le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis a approuvé l'avenant n°5 à la convention de concession.

Suivant délibération en date du 11 février 2010, la Commission permanente du Conseil Départemental a approuvé l'avenant n°6, constatant la participation du concédant au coût de l'opération au 31 décembre 2008 et prenant acte de la substitution de la société SEQUANO Aménagement à la société SIDEC dans les droits et obligations de la convention de concession.

Suivant délibération en date du 10 février 2011, la Commission permanente du Conseil Départemental a approuvé l'avenant n°7, prorogeant la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2012.

Suivant délibération en date du 27 juin 2013, la Commission permanente du Conseil Départemental a approuvé l'avenant n°8, prorogeant la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2014.

Suivant délibération en date du 12 décembre 2013, la Commission permanente du Conseil Départemental a approuvé l'avenant n°9, constatant la participation du concédant au coût de l'opération au 31 décembre 2012.

Suivant délibération en date du 13 novembre 2014, la Commission permanente du Conseil Départemental a approuvé l'avenant n°10, prorogeant la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2016.

Suivant délibération en date du 17 décembre 2015, la Commission permanente du Conseil Départemental a approuvé l'avenant n°11, ayant pour objet de constater le nouveau montant de la participation financière du Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis au coût de réalisation de l'opération arrêté au 31 décembre 2014 et ses modalités de versement.

Suivant délibération en date du 15 décembre 2016, la Commission permanente du Conseil Départemental a approuvé l'avenant n°12, ayant pour objet de proroger la convention de concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2017 et de constater le nouveau montant de la participation financière du Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis au coût de réalisation de l'opération arrêté au 31 décembre 2015 et ses modalités de versement.

Suivant délibération en date du 15 février 2018, la Commission permanente du Conseil Départemental a approuvé l'avenant n°13, ayant pour objet de proroger la durée du traité de concession d'aménagement jusqu'au 30 juin 2018, de constater le nouveau montant de la participation financière du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis au coût de réalisation de l'opération arrêté au 31 décembre 2016 et de modifier la rémunération de l'aménageur.

## **Données Financières**

Conformément à la convention de concession, Séquano Aménagement a procédé à l'arrêté des comptes de l'opération.

Le bilan de clôture ci-annexé s'élève en dépenses et en recettes à : **22 589 616 € HT**

La participation totale du concédant s'élève à **2 230 000 €**, dont 1 900 000 € ont déjà été versés.

Il reste donc à ce jour à verser par la collectivité concédante au titre de la participation au coût de réalisation de l'opération d'aménagement la somme de **330 000 €**.

Le bilan financier tient compte :

- de l'avance de trésorerie versée par le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis en 2008 pour un montant de 1 900 000 € transformée en participation globale au déficit de l'opération ainsi acté suivant avenant n° 9 au traité de concession approuvé le 12 décembre 2013.

## **Emprunts**

Il n'y a aucun engagement en cours sur l'opération.

## **Etat des réalisations à la clôture**

Le 26 décembre 1991, la SIDEC a acquis auprès de la société General Electric CGR les biens suivants :

- ◆ Un terrain de 58 821 m<sup>2</sup> sur la commune de Stains
- ◆ Un terrain de 12 325 m<sup>2</sup> sur la commune de Pierrefitte
- ◆ Diverses constructions à usage d'ateliers, de laboratoires, de magasins et de bureaux d'une surface au sol de 28 650 m<sup>2</sup> et d'une surface développée de 43 215 m<sup>2</sup>.

Le 6 juillet 2000, la SIDEC a cédé au Département de la Seine Saint-Denis, les bâtiments 2-3-4 regroupés dans le lot A, d'une superficie de 1 899 m<sup>2</sup> sur Pierrefitte, et 14 309 m<sup>2</sup> sur Stains, pour une SHON globale de 27 507 m<sup>2</sup>, et pour un montant de 3 489 558 €.

Une nouvelle cession au Département de la Seine Saint-Denis est intervenue le 20 juin 2003 pour une surface de 29 539 m<sup>2</sup> incluant les bâtiments 1 et 14 pour un montant de 2 M€, occupés par l'Université Paris 8 et l'association Symposium.

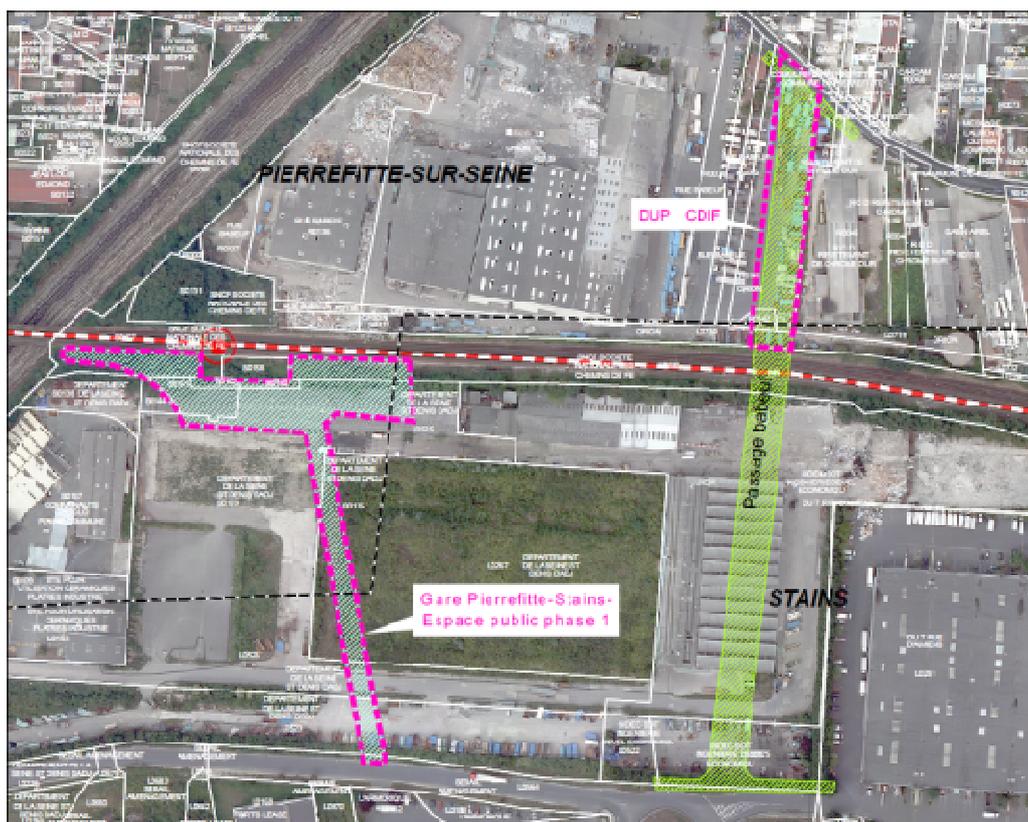
Les démolitions des bâtiments situés sur ces emprises ont été réalisées par le Conseil Départemental en 2003.

Le 27 novembre 2015, un terrain d'une superficie totale de 6 990 m<sup>2</sup>, composé des parcelles cadastrées section L n° 757 pour 847 m<sup>2</sup> et n° 760 pour 6 143 m<sup>2</sup>, a été cédé à l'Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune, en vue de la réalisation d'un passage routier dénommé « passage Babeuf » au-dessus des voies ferrées limitant le site CGR au nord. Ce pont accompagne l'arrivée de la gare Tramway Express Nord de Pierrefitte – Stains sur le site.

La démolition du bâtiment d'une superficie de 5 244 m<sup>2</sup> situé sur la parcelle L 760 a été réalisée par l'EPT Plaine Commune.

Conformément aux accords pris avec le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, en contrepartie de la prise en charge par l'EPT Plaine Commune des coûts de démolition et de dépollution du terrain, cette cession a eu lieu moyennant le prix de 258 630 € HT, correspondant à une décote de 80% par rapport au montant estimé par France Domaine dans son avis en date du 23 décembre 2014.

Concomitamment, les travaux de réalisation des espaces publics permettant l'accès à la gare TEN ont été engagés par l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune.



Le 8 mars 2016, un terrain d'une superficie totale de 8 810 m<sup>2</sup>, situé à l'est du passage Babeuf et composé des parcelles cadastrées section L n° 759 pour 1 012 m<sup>2</sup> et n° 761 pour 7 798 m<sup>2</sup>, a été cédé à l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune, en vue de la relocalisation de l'entreprise CDIF. Conformément à l'accord entre l'EPT Plaine Commune et le Département de la Seine-Saint-Denis, cette cession a eu lieu moyennant un prix de 792 900 € HT, validé par France Domaine dans son avis en date du 30 novembre 2015.

Les terrains situés sur la commune de Stains et restant propriété de Séquano Aménagement (en bleu et vert foncé) dont la désignation est la suivante :

- Parcelles de terrain nu cadastrées section L n°758a et 758b, d'une superficie totale de 715 m<sup>2</sup>
- Parcelles de terrain nu cadastrées section L n°522a et 522b, d'une superficie totale de 764 m<sup>2</sup>
- Parcelle bâtie cadastrée section L n°762, d'une superficie de 7 483 m<sup>2</sup> sur laquelle est implanté un entrepôt en l'état de ruine d'une surface de plancher d'environ 2 284 m<sup>2</sup>

constituent les biens de reprise de l'opération devant être cédés à l'euro symbolique au Département de Seine-Saint-Denis conformément à l'avis de France Domaine en date du 27 septembre 2017.



### **Contentieux Séquano Aménagement c/SCI LES 3J**

Dans le cadre du contentieux engagé avec la SCI LES 3 J, relatif aux impayés de frais de gestion de l'ensemble immobilier sis 3 rue d'Amiens à STAINS pour les années 1998 à 2008, un jugement en date du 4 avril 2011 a condamné la SCI LES 3J à payer la somme de 12 270 € + 3 000 € à Séquano Aménagement.

Les sommes dues n'ayant pu être recouvrées, Séquano Aménagement a pris une hypothèque judiciaire sur le bien de la SCI les 3 J en date du 17 février 2012 pour une durée expirant le 17 février 2022 pour un montant de 18 683,08 €.

Ce bien a été exproprié par l'Etablissement Public Plaine Commune en 2015.

Ainsi, l'ordonnance d'expropriation a eu pour effet d'éteindre les droits du créancier et de les reporter sur l'indemnité due à l'exproprié.

Nous avons saisi en ce sens l'expropriant ainsi que la Caisse des Dépôts et Consignations dans l'hypothèse où l'indemnité devant revenir à l'exproprié aurait été consignée.

Dans l'hypothèse où Séquano Aménagement venait à récupérer cette somme, elle s'engage à reverser la somme correspondante au Département de Seine-Saint-Denis, dans un délai de quinze jours à compter de la réception par elle dudit versement.

## **Conclusion**

La concession d'aménagement arrive à échéance au 30 juin 2018.

Il convient donc de procéder à la clôture du traité de concession.

En conséquence, il est demandé au Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis :

- De décider de l'acquisition des terrains propriété de Séquano Aménagement à la date de la clôture du traité de concession moyennant le prix d'un euro
- D'approuver la conformité du bilan de réalisation au programme prévisionnel de la concession d'aménagement
- D'approuver le constat de l'achèvement de l'opération
- D'approuver le bilan de clôture de l'opération
- De procéder au versement du solde de la participation du concédant à l'équilibre global de l'opération pour un montant de 330 000 € (non assujetti à TVA) avant le 31 décembre 2018.
- D'approuver la substitution du Département de Seine-Saint-Denis à Séquano Aménagement dans l'ensemble des droits et obligations détenus par cette dernière au titre de sa mission d'aménageur, notamment dans toutes procédures et instances contentieuses.

et de donner quitus à l'aménageur Séquano Aménagement pour l'ensemble des missions réalisées au titre de cette opération d'aménagement

## ELEMENTS ADMINISTRATIFS

## FICHE ADMINISTRATIVE

### Concédant

**CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA SEINE-SAINT-DENIS**

### Convention de concession d'aménagement:

- Date de signature 27 juin 1991
- Durée initiale 5 ans
- Prorogation jusqu'au 30 juin 2018

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

- Approbation du dossier de création de ZAC
- Approbation du dossier de réalisation
- Approbation du dossier du programme des équipements publics
- Approbation de la convention de concession d'aménagement 27-juin-91
- Approbation de l'avenant n°1 6 juin 1996
- Prorogation de la convention jusqu'au 27/06/2004*
- Approbation de l'avenant n°2 20 décembre 2000
- Versement d'avances de la collectivité*
- Approbation de l'avenant n°3 24 juin 2004
- Prorogation de la convention jusqu'au 31/12/2010*
- Approbation de l'avenant n°4 11 décembre 2007
- Transfert de l'opération de la Ville de Stains au Conseil Général*
- Approbation de l'avenant n°5 18 décembre 2008
- Fixation de la participation du Conseil Général*
- Approbation de l'avenant n°6 11 février 2010
- Constat du nouveau montant de la participation du Conseil Général + transfert fusion*
- Approbation de l'avenant n°7 10 février 2011
- Prorogation de la convention jusqu'au 31/12/2012*
- Approbation de l'avenant n°8 27 juin 2013
- Prorogation de la convention jusqu'au 31/12/2014*
- Approbation de l'avenant n°9 12 décembre 2013
- Constat du nouveau montant de la participation du Conseil Général*
- Approbation de l'avenant n°10 13 novembre 2014
- Prorogation de la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2016.*
- Approbation de l'avenant n°11 17 décembre 2015
- Constat du nouveau montant de la participation du Conseil Départemental*
- Approbation de l'avenant n°12 15 décembre 2016
- Prorogation de la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2017*
- Constat du nouveau montant de la participation du Conseil Départemental*
- Approbation de l'avenant n°13 15 février 2018
- Prorogation de la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 30 juin 2018*
- Constat du nouveau montant de la participation du Conseil Départemental*
- Modification de la rémunération de l'aménageur*

### Délibération de la collectivité approuvant le dernier CRAC

15 février 2018

### Financement de l'opération au 31 décembre 2016 :

Néant

# BILAN DE CLOTURE

OPERATION 1087 SITE CGR - STAINS	BILAN DE CLOTURE
	€ HT
Cession Charges Foncières Logements Locatifs	-
Cession Charges Foncières Logements Accession	-
Cession Charges Foncières Activité et Commerces	83 847
Cession Collectivités	6 541 088
Cession terrains au concédant	1
Subventions taxables	9 966 033
Subventions non taxables	-
Produits Financiers	-
Produits Divers	226 392
Loyers	3 542 255
<b>Sous total-hors participations</b>	<b>20 359 616</b>
Participation Conseil Départemental	330 000
Participation Conseil Départemental (transformation de l'avance de trésorerie)	1 900 000
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>22 589 616</b>
Géomètres	50 322
Etudes de sols et sondages	8 004
Diagnostics et expertises	3 225
Honoraires divers	79 599
Honoraires architecte - urbaniste	46 497
<b>Sous-total études préalables</b>	<b>187 646</b>
Acquisitions	9 619 843
Acquisition collectivité	-
Frais d'acquisition	320 600
Indemnité d'éviction et autres	-
Frais juridiques divers	3 170
<b>Sous-total coût des terrains</b>	<b>9 943 614</b>
Impôts fonciers	1 927 722
Assurances	300 683
Gestion provisoire du foncier	3 762 682
<b>Sous-total gestion provisoire</b>	<b>5 991 087</b>
Travaux mise en état des sols + démolitions	346 828
Dépollution	-
Maîtrise d'œuvre démolition	28 804
Honoraires divers	-
<b>Sous-total aménagements des sols</b>	<b>375 632</b>
Travaux VRD	880 667
Honoraires VRD	119 498
Branchements et concessionnaires	167 024
<b>Sous-total VRD</b>	<b>1 167 189</b>
Travaux superstructure	-
Honoraires superstructure	-
<b>Sous-total superstructures</b>	<b>-</b>
Communication	-
Frais divers	51 875
Frais sur ventes	61 354
Autres taxes	51 442
<b>Sous-total frais divers</b>	<b>164 671</b>
Frais financiers sur emprunt	3 826 349
Frais financiers court terme	26 158
<b>Sous total Frais financiers</b>	<b>3 852 507</b>
Rémunération proportionnelle	907 271
Rémunération forfaitaire	-
Rémunération sur acquisitions	-
Rémunération de commercialisation	-
Rémunération de liquidation	-
<b>Sous total Rémunération</b>	<b>907 271</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>22 589 616</b>

## 1087 - SITE CGR - STAINS

## BILAN DE CLOTURE (retrocession foncier au CD 93)

OPERATION 1087 SITE CGR - STAINS	CRACL 2016	Cumul réalisé au 31 décembre 2016	Réalisé 2017	Cumul réalisé au 31 décembre 2017	RESTE A REALISER en 2018	BILAN DE CLOTURE
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT
Cession Charges Foncières Logements Locatifs	-	-	-	-	-	-
Cession Charges Foncières Logements Accession	-	-	-	-	-	-
Cession Charges Foncières Activité et Commerces	83 847	83 847	-	83 847	-	83 847
Cession Collectivités	7 258 048	6 541 088	-	6 541 088	-	6 541 088
Cession terrains au concédant	-	-	-	-	1	1
Subventions taxables	9 966 033	9 966 033	-	9 966 033	-	9 966 033
Subventions non taxables	-	-	-	-	-	-
Produits Financiers	-	-	-	-	-	-
Produits Divers	226 392	226 392	-	226 392	-	226 392
Loyers	3 542 255	3 542 255	-	3 542 255	-	3 542 255
<b>Sous total-hors participations</b>	<b>21 076 575</b>	<b>20 359 615</b>	<b>-</b>	<b>20 359 615</b>	<b>1</b>	<b>20 359 616</b>
Participation Conseil Départemental	-	-	-	-	330 000	330 000
Participation Conseil Départemental (transformation de l'avance de trésorerie)	1 900 000	1 900 000	-	1 900 000	-	1 900 000
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>22 976 575</b>	<b>22 259 615</b>	<b>-</b>	<b>22 259 615</b>	<b>330 001</b>	<b>22 589 616</b>
Géomètres	50 322	50 322	-	50 322	-	50 322
Etudes de sols et sondages	8 004	8 004	-	8 004	-	8 004
Diagnostics et expertises	3 225	3 225	-	3 225	-	3 225
Honoraires divers	79 599	79 599	-	79 599	-	79 599
Honoraires architecte - urbaniste	46 497	46 497	-	46 497	-	46 497
<b>Sous-total études préalables</b>	<b>187 646</b>	<b>187 646</b>	<b>-</b>	<b>187 646</b>	<b>-</b>	<b>187 646</b>
Acquisitions	9 619 843	9 619 843	-	9 619 843	-	9 619 843
Acquisition collectivité	-	-	-	-	-	-
Frais d'acquisition	320 600	320 600	-	320 600	-	320 600
Indemnité d'éviction et autres	-	-	-	-	-	-
Frais juridiques divers	3 122	1 252	1 918	3 170	-	3 170
<b>Sous-total coût des terrains</b>	<b>9 943 566</b>	<b>9 941 696</b>	<b>1 918</b>	<b>9 943 614</b>	<b>-</b>	<b>9 943 614</b>
Impôts fonciers	1 990 722	1 927 722	-	1 927 722	-	1 927 722
Assurances	300 973	296 973	1 710	298 683	2 000	300 683
Gestion provisoire du foncier	3 746 597	3 494 033	160 207	3 654 240	108 442	3 762 682
<b>Sous-total gestion provisoire</b>	<b>6 038 292</b>	<b>5 718 728</b>	<b>161 917</b>	<b>5 880 645</b>	<b>110 442</b>	<b>5 991 087</b>
Travaux mise en état des sols + démolitions	346 828	346 828	-	346 828	-	346 828
Dépollution	-	-	-	-	-	-
Maîtrise d'œuvre démolition	28 804	28 804	-	28 804	-	28 804
Honoraires divers	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total aménagements des sols</b>	<b>375 632</b>	<b>375 632</b>	<b>-</b>	<b>375 632</b>	<b>-</b>	<b>375 632</b>
Travaux VRD	880 667	880 667	-	880 667	-	880 667
Honoraires VRD	119 498	119 498	-	119 498	-	119 498
Branchements et concessionnaires	167 024	167 024	-	167 024	-	167 024
<b>Sous-total VRD</b>	<b>1 167 189</b>	<b>1 167 189</b>	<b>-</b>	<b>1 167 189</b>	<b>-</b>	<b>1 167 189</b>
Travaux superstructure	-	-	-	-	-	-
Honoraires superstructure	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total superstructures</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Communication	-	-	-	-	-	-
Frais divers	53 419	47 445	1 991	49 435	2 439	51 875
Frais sur ventes	61 354	61 354	-	61 354	-	61 354
Taxe sur les salaires	-	-	-	-	4 950	-
Taxe organique	-	-	-	-	528	-
Autres taxes	47 064	45 917	47	45 964	5 478	51 442
<b>Sous-total frais divers</b>	<b>161 837</b>	<b>154 716</b>	<b>2 038</b>	<b>156 753</b>	<b>7 917</b>	<b>164 671</b>
Frais financiers sur emprunt	3 826 349	3 826 349	-	3 826 349	-	3 826 349
Frais financiers court terme	29 245	23 245	914	24 158	2 000	26 158
<b>Sous total Frais financiers</b>	<b>3 855 593</b>	<b>3 849 593</b>	<b>914</b>	<b>3 850 507</b>	<b>2 000</b>	<b>3 852 507</b>
Rémunération proportionnelle	908 022	896 603	6 451	903 055	4 216	907 271
Rémunération forfaitaire	-	-	-	-	-	-
Rémunération sur acquisitions	-	-	-	-	-	-
Rémunération de commercialisation	-	-	-	-	-	-
Rémunération de liquidation	-	-	-	-	-	-
<b>Sous total Rémunération</b>	<b>908 022</b>	<b>896 603</b>	<b>6 451</b>	<b>903 055</b>	<b>4 216</b>	<b>907 271</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>22 637 777</b>	<b>22 291 803</b>	<b>173 238</b>	<b>22 465 041</b>	<b>124 575</b>	<b>22 589 616</b>

166 787

200 144  
168 817,31  
5 064,52

Débit / Crédit de TVA	4 462	28 134
Clients	-	330 001
Tiers fournisseurs	19 311	143 886
Créditeurs et débiteurs divers	-	-
<b>Saldes intermédiaires de trésorerie</b>	<b>190 577</b>	<b>214 249</b>
TVA collectée	-	-
Emprunts encaissés	-	-
Avances de trésorerie reçues	-	-
<b>Total encaissements temporaires</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
TVA déductible	-	23 672
Remboursements emprunts	-	-
Remboursement avances	-	-
<b>Total décaissements temporaires</b>	<b>-</b>	<b>23 672</b>
Trésorerie annuelle	190 577	190 577
Trésorerie cumulée	190 577	0



## Délibération n° du 28 juin 2018

### **CLÔTURE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT ENTRE LE DÉPARTEMENT ET SÉQUANO AMÉNAGEMENT SUR LE SITE CGR À STAINS ET PIERREFITTE-SUR-SEINE**

#### **Le Conseil départemental,**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbain »,

Vu la loi n° 2002-1 du 2 janvier 2002 tendant à moderniser le statut des SEML,

Vu la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement,

Vu le décret n°2009-889 relatif aux concessions d'aménagement et notamment son article 5,

Vu la délibération du Conseil départemental n°2015-IV-15 en date du 2 avril 2015 lui donnant délégation,

Vu la convention de concession d'aménagement de l'opération d'aménagement CGR à Stains, entre la commune de Stains et la SIDEC, signée le 27 juin 1991 et ses avenants n°1 du 25 juin 1996, n° 2 du 17 avril 2001, n° 3 du 8 juillet 2004,

Vu sa délibération n°8-3 du 11 décembre 2007 approuvant l'avenant n°4 à la convention de concession entre le Département et la SIDEC et la convention d'avance de trésorerie remboursable,

Vu l'avenant n° 4 du 13 décembre 2007 ayant pour objet le transfert de l'opération au département de la Seine-Saint-Denis et substituant ce dernier à la Commune en tant que concédant de l'opération,

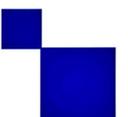
Vu la délibération n°2008-II-68/2 du 18 décembre 2008 du Conseil général approuvant le compte-rendu annuel à la collectivité locale 2007 et l'avenant n°5 à la convention de concession,

Vu l'avenant n°5 du 22 avril 2009 constatant le montant de la participation du Département à l'opération,

Vu la délibération n°2010-II-02 du 11 février 2010 du Conseil général approuvant le CRACL de l'année 2008 et l'avenant n°6 à la convention de concession,

Vu l'avenant n°6 du 21 mai 2010 constatant le montant de ladite participation et portant substitution de la société Séquano Aménagement à la SIDEC,

Vu sa délibération du 10 février 2011 approuvant le compte rendu annuel à la collectivité



relatif à l'opération CGR pour l'année 2009 et l'avenant n°7,

Vu l'avenant n° 7, prolongeant la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2012,

Vu sa délibération du 1<sup>er</sup> décembre 2011 approuvant le compte rendu annuel à la collectivité relatif à l'opération CGR pour l'année 2010,

Vu sa délibération du 20 décembre 2012 approuvant le compte rendu annuel à la collectivité relatif à l'opération CGR pour l'année 2011,

Vu la délibération n°2013-VI-42 du 27 juin 2013 du Conseil général portant approbation de l'avenant n°8 à la convention de concession,

Vu l'avenant n°8, prolongeant la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2014,

Vu la délibération du Conseil général n°2013-XII-80 du 12 décembre 2013 approuvant le compte rendu annuel à la Collectivité de l'année 2012 et l'avenant n°9 à la convention de concession,

Vu l'avenant n°9 rappelant le montant de la participation du Conseil général au coût de l'opération arrêté au 31 décembre 2012 à 12 166 033 € HT, dont 2 670 000 € HT à verser en fin de concession et transformant l'avance de 1 900 000 € consentie par le Département en 2008 en participation définitive 2013.

Vu la délibération du Conseil général n°2014-XII-69 du 13 novembre 2014 approuvant le compte rendu annuel à la collectivité relatif à l'opération CGR pour l'année 2013 et l'avenant n°10 à la convention de concession,

Vu l'avenant n°10, prorogeant la convention de concession de deux ans, jusqu'au 31 décembre 2016,

Vu sa délibération n°6-1 du 17 décembre 2015 approuvant le compte rendu annuel à la collectivité relatif à l'opération CGR pour l'année 2014 et l'avenant n°11 à la convention de concession,

Vu l'avenant n°11 constatant le nouveau montant de la participation départementale au coût de réalisation de l'opération arrêté au 31 décembre 2014,

Vu la délibération du Conseil général n°2016-XII-79 du 15 décembre 2016 approuvant le compte rendu annuel à la collectivité relatif à l'opération CGR pour l'année 2015 et l'avenant n°12 à la convention de concession d'aménagement,

Vu l'avenant n°12 prorogeant la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2017,

Vu la délibération du Conseil général n° 2018-II-05 du 15 février 2018 approuvant le compte-rendu annuel à la collectivité pour l'année 2016 et l'avenant n°13 de la convention de concession d'aménagement.

Vu l'avenant n°13 prorogeant la convention de concession d'aménagement jusqu'au 30 juin 2018,

Vu le rapport de son Président,

La première commission consultée,

### **après en avoir délibéré**

- RECONNAÎT la conformité du bilan de réalisation au programme prévisionnel de la concession d'aménagement ;

- APPROUVE le constat de l'achèvement de l'opération ;
- APPROUVE le dossier et le bilan de clôture de l'opération, ci-annexés ;
- APPROUVE la substitution du département de la Seine-Saint-Denis à Séquano Aménagement dans l'ensemble des droits et obligations détenus par cette dernière au titre de sa mission d'aménageur, notamment dans toutes procédures et instances contentieuses ;
- DÉCIDE l'acquisition des terrains propriété de Séquano Aménagement à la date de la clôture du traité de concession moyennant le prix d'un euro (hors taxes) ;
- APPROUVE le versement de la participation du Département à Séquano Aménagement pour la réalisation de l'opération d'un montant de 330 000 euros ;
- DONNE QUITUS à l'aménageur Séquano Aménagement pour l'ensemble des missions réalisées au titre de cette opération d'aménagement ;
- AUTORISE le Président du Conseil départemental à signer au nom et pour le compte du Département tous actes, pièces et documents relatifs à cette acquisition.

Pour le Président du Conseil départemental  
et par délégation,  
le Directeur général des services,

**Olivier Veber**

Adopté à l'unanimité :

Adopté à la majorité :

Voix contre :

Abstentions :

Date d'affichage du présent acte, le

Date de notification du présent  
acte, le

Certifie que le présent acte est  
devenu exécutoire le

*Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication.*