

#### Direction du développement, des mobilités et de l'habitat

Service du développement et des mobilités métropolitaines

1ère commission

#### RAPPORT AU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Séance du 15 février 2018

OBJET: TARTRES NORD/SITE CGR (STAINS ET PIERREFITTE) – APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ POUR L'ANNÉE 2016 REMIS PAR SEQUANO AMÉNAGEMENT ET DE L'AVENANT N°13 À LA CONVENTION DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.

Mesdames, messieurs,

Le présent rapport a pour objet d'approuver :

- le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRAC) pour l'exercice 2016, concernant la convention de concession d'aménagement relative au portage du terrain dit « CGR » (Stains et Pierrefitte) liant le Département à Sequano Aménagement,
- l'avenant n°13 à la convention de concession d'aménagement qui propose de proroger la convention de concession jusqu'au 30 juin 2018, et constate le nouveau montant de la participation du Département au coût de réalisation de l'opération arrêté au 31 décembre 2016.

## I. DESCRIPTION DU TERRAIN « CGR » ET DE LA CONVENTION DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT LIANT LE DÉPARTEMENT ET SEQUANO AMÉNAGEMENT

Situé sur les 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 fin 2016 qui a fait l'objet d'une première cession par le Département. A l'ouest, le dernier tronçon de la RD28p sera livré en 2019 par le Département.

Ce terrain dit « CGR » fait encore l'objet d'une concession d'aménagement, liant le



Département et Sequano aménagement depuis le 11 décembre 2007, suite à la reprise de la convention autrefois détenue par la Ville de Stains depuis 1991. Au titre de la concession, le Département est aujourd'hui propriétaire des 2/3 du terrain CGR (3,2 ha), acquis en partie au titre du portage foncier et en partie au titre du prolongement de la RD 28, Séquano restant propriétaire du tiers restant du terrain  $(8 962 m^2)$ .

A/ Une partie de ce terrain (environ 3,6 hectares sur 4,1ha) a été intégrée à l'appel à projet Inventons la Métropole du Grand Paris. Un opérateur lauréat a officiellement été désigné le 18 octobre 2017 (cf point III.).

B/ Les espaces publics de la gare du T11 Express Pierrefitte-Stains, encore propriétés départementales à ce jour, font actuellement l'objet d'un processus de cession entre le Département et Plaine Commune qui devrait aboutir courant 2018.

C/ Le reste du terrain CGR (5 420 m² environ), situé à l'ouest du futur tronçon de la RD28p, au sud des terrains propriété de Saint-Gobain (UCPI) est aujourd'hui temporairement occupé par le parking du Centre Technique Communautaire (CTC) de Plaine Commune et n'est pas intégré au périmètre de l'appel à projet. Une partie de ce terrain CGR (environ 2000m²), devra accueillir le bassin de rétention provisoire de la RD28p.

Le Conseil général du 13 novembre 2014 avait fixé la date d'échéance prévisionnelle de la concession au 31 décembre 2016, la prorogeant ainsi de 2 années. Le Conseil départemental du 15 décembre 2016 a prorogé d'un an la concession d'aménagement par le biais d'un avenant en fixant la date d'échéance prévisionnelle au 31 décembre 2017. Au regard de l'aboutissement de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » et dans la perspective d'une cession des terrains concernés en 2018 (cf. point III), il est donc proposé dans ce rapport de proroger la convention de concession de six mois par le biais d'un avenant n°13 afin de préparer une clôture au plus près des actes de ventes courant 2018.

## II. UN TERRAIN PORTÉ FINANCIÈREMENT PAR LE DÉPARTEMENT DEPUIS LES ANNÉES 1990

Depuis 1996, bien avant la reprise de la concession par le Département à la Ville de Stains en 2007, le Département aidait déjà financièrement le portage foncier du terrain CGR, dans le cadre de conventions de coopérations foncières avec la Ville de Stains. L'intérêt départemental de ce terrain avait en effet à l'époque été identifié, au regard de sa localisation sur un triangle de développement économique Plaine-Saint-Denis/aéroport du Bourget/Roissy et de son intégration à plusieurs projets de dessertes.

Au total, depuis le milieu des années 1990, ce sont plus de 12 millions d'euros que le Département a déjà investis pour le portage foncier de ce terrain.

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.

Aucune opération d'aménagement n'a par ailleurs été conduite sur le terrain CGR. Aujourd'hui en friche, il a abrité plusieurs entreprises industrielles de la fin des années 1920 au début des années 1990. Il a ensuite connu plusieurs occupations temporaires jusqu'en 2011 (Université Paris 8 et entreprises). Il n'est aujourd'hui plus occupé. Seul un ancien bâtiment industriel subsiste sur le terrain, les autres ayant été démolis ces dernières années.

CGR a néanmoins 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. Il n'a pas abouti, faute d'équilibre financier du projet et de validation politique de la programmation, notamment en logements du fait des besoins d'équipements associés. En dépit des études urbaines précédemment menées, aucun projet ne s'est donc concrétisé jusqu'à aujourd'hui.

## III. L'ABOUTISSEMENT DE L'APPEL À PROJET « INVENTONS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS » JUSTIFIE LA PROROGATION DE LA CONCESSION JUSQU'AU 30 JUIN 2018

En octobre 2016 ce 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 3,6 ha du terrain CGR (sur 4,1 ha) 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.

L'objectif de cet appel à projets, lancé en partenariat avec l'Etat, la MGP, la SGP et la CDC, était de retenir, à l'issue de la procédure en septembre 2017, des groupements proposant des projets innovants et de qualité pour chacun des sites sélectionnés.

Dans ce cadre, les orientations données par Plaine Commune s'articulent autour d'un programme d'activités économiques et d'une plateforme de compostage industriel de biodéchets sur une surface d'environ 1200 m², 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 afin de voir naître un projet qui réponde 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 et a désigné le projet de la foncière Atland « Urban Valley » lauréat (cf. fiche projet en annexe du présent rapport). Une négociation exclusive avec l'équipe retenue débutera fin 2017-début 2018 et permettra de préciser le projet et les modalités de cession.

Le montage juridique envisagé aujourd'hui par le Département prévoit la cession de l'ensemble des terrains de l'appel à projet à l'EPFIF, qui a manifesté son intérêt pour l'acquisition et le portage foncier des terrains avant une rétrocession à l'équipe-lauréate. Ce montage présente l'avantage pour le Département de ne pas avoir à porter le foncier durant la phase de négociation et de mise au point du projet avec les promoteurs. Il permet également de ne pas avoir à assumer la bonne exécution des conditions souhaitées par Plaine Commune, relatives à ses compétences en aménagement, ce qui aurait été le cas si le Département avait cédé les terrains directement aux promoteurs.

Ce portage foncier par l'EPFIF serait encadré juridiquement par des avenants aux conventions d'action foncière que Plaine Commune et les villes de Stains et Pierrefitte-sur-Seine ont d'ores et déjà avec l'EPFIF. D'un point de vue technique, les 8962 m² dont Séquano est propriétaire seraient vendus courant 2018 à l'EPFIF avant la clôture de la concession fin juin 2018 et l'ensemble des terrains départementaux seraient cédés à l'établissement public foncier au lendemain de la clôture de la concession. La cession préalable de Séquano à l'EPFIF permet également de faire porter le coût de la participation départementale relative aux frais de gestion du foncier sur la vente des terrains estimés par France Domaine en septembre 2017 à 716 960 euros (cf. point IV avec un détail du bilan).

Ce montage nécessite donc de proroger la concession pour une durée de six mois, le temps de mener à bien cette procédure et de faire valider les avenants aux conventions dans les instances délibératives de l'EPFIF et des communes concernées. Dans le cas où le calendrier de cession avec l'EPFIF serait accéléré, la clôture pourra intervenir avant l'échéance de l'avenant.

 Il vous est donc proposé d'approuver l'avenant n°13, joint au présent rapport, afin de proroger la concession de six mois supplémentaires, jusqu'au 30 juin

## IV. BILAN FINANCIER DE L'OPÉRATION ET CONSTAT DU NOUVEAU SOLDE DE PARTICIPATION DÉPARTEMENTALE (CRAC 2016)<sup>1</sup>

Le CRAC 2016 présente un bilan financier prévisionnel de 22 637 777 € (HT) de dépenses et de 22 976 575 € (HT) de recettes, soit un résultat prévisionnel excédentaire de 338 798 €, compte-tenu de la perspective de cession des terrains de Séquano Aménagement à l'EPFIF.

Ce résultat excédentaire prévisionnel a été calculé en fonction :

- des dépenses dues au titre de l'année 2016 d'un montant de 189 227€ avec une répartition des charges de la manière suivante :152 788€ pour la gestion provisoire du foncier, 1 246€ de frais divers, 850€ de frais financiers et 34 344€ pour la rémunération du concessionnaire.
- des dépenses prévisionnelles dues au titre de l'année 2017 d'un montant de 233 181€ comprenant 217 564€ de gestion provisoire du foncier (dont 43 000€ d'impôts eu égard à un rappel d'impôts pour 2016), 3 974€ de frais divers, 2 000€ de frais financiers et 7 773€ pour la rémunération du concessionnaire. Les frais imputés à la gestion du foncier en 2017 comprennent une provision de 40 000€ supplémentaires par rapport aux années précédentes en raison de l'enlèvement des déchets suite à l'occupation illicite du terrain en avril 2017.
- des perspectives de recettes en 2018 relatives à la cession des terrains Séquano à l'EPFIF devant inscrire un produit de 716 960€ et des dépenses prévisionnelles en 2018 d'un montant de 112 794€ au regard de la prorogation de la concession et des frais de gestion jusqu'au 30 juin 2018. Dans le détail, ce montant comprend 102 000€ de gestion provisoire du foncier (dont 20 000€ d'impôts fonciers), 3147€ de frais divers, 4000€ de frais financiers et 3646 € de rémunération pour Séquano Aménagement.

Dans la perspective d'une clôture prochaine de l'opération et au regard du bilan prévisionnel, l'excédent, évalué aujourd'hui à 338 798€, sera réparti à la clôture de la concession de manière égale entre le Département et Séquano Aménagement en vertu de *l'article 3.5* de la convention d'origine², relatif au règlement final de l'opération.

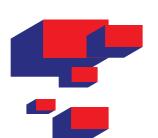
En conséquence je vous propose :

- D'APPROUVER le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) relatif au portage du site CGR (Stains Pierrefitte) pour l'année 2016. Le CRAC 2016 comprend une note de conjoncture, un bilan financier, le détail des éléments fonciers et contentieux ;
- D'APPROUVER l'avenant n°13, dont projet ci-annexé, prorogeant la convention de concession d'aménagement jusqu'au 30 juin 2018, et constatant le nouveau solde prévisionnel excédentaire de l'opération arrêté au 31 décembre 2016, dans une perspective de cession rapide des terrains intégrés à l'appel à projet IMGP ;
- D'AUTORISER M. le Président du Conseil départemental à signer ledit avenant, au nom et pour le compte du Département.

Le Président du Conseil départemental

#### **Stéphane Troussel**

- 1 Tous les montants indiqués sont exprimés hors taxes.
- 2 « Lorsque le bilan de clôture des opérations fait apparaître un excédent, celui-ci sera réparti par moitié entre la commune et la société », Convention de concession entre la ville de Stains et la Sidec en vue de l'aménagement du site CGR rue d'Amiens, signée à Bobigny par les deux parties le 27 juin 1991.









### PIERREFITTE – STAINS – TARTRES NORD (PÔLE GARE)

**Urban Valley** 

Atland, mandataire du projet, épaulé d'architectes de l'Atelier WOA, propose le développement d'un pôle d'activités orienté vers les activités éco-industrielles.

Le projet, qui s'étend sur 26 750m2 sur deux îlots, est développé en 3 phrases. La phase 1 prévoit la construction de bureaux, d'un composteur industriels et l'aménagement d'un parc arboré. La seconde phase permettra la création d'un parc à vocation agricole, pédagogique et récréative. Quant à la dernière phase, les projets de développement restent ouverts : elle pourra évoluer selon le contexte réglementaire, économique, technique et social.



Crédits: Atland - Atelier WOA

Ce programme évolutif en ossature bois se distingue par un parti pris architectural marqué. Les toitures sont végétalisées.

### Les lauréats

**Mandataire**: Atland

**Concepteurs**: Atelier WOA

**Promoteur**: Atland

Autres : VIZEA (AMO HQE); Innovia Développement (Maîtrise d'oeuvre d'exécution);

Quadriconsult (Bureau de Contrôle et Coordonnateur SPS)

### **Les autres finalistes**

Projet Carré des Ateliers

<u>Mandataire</u>: ALSEI <u>Promoteur</u>: ALSEI

Concepteurs: Atelier 4+ Paris (architecte); Atelier Mathilde MarAn (paysagiste)

**Projet Spirit Tartes Business Cluster** 

<u>Mandataire</u>: Spirit Entreprises <u>Promoteurs</u>: Spirit Entreprises

**Concepteurs**: Studio d'architecture Ory et associés (architecte coordinateur); Hervieu Follacci

architectes urbanistes; Land'act



### **DEPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS**

### Site CGR à STAINS

Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2016

Novembre 2017





## **SOMMAIRE**

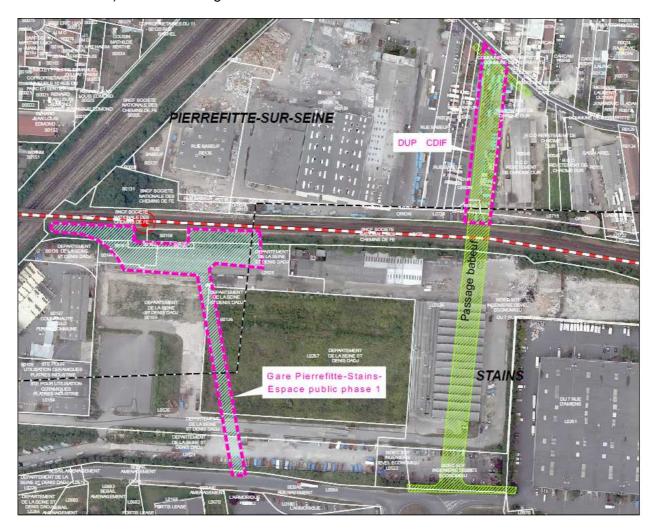
\*\*\*\*\*

NOTE DE CONJONCTURE
PRESENTATION DE L'OPERATION4
DONNEES ADMINISTRATIVES6
DONNEES FINANCIERES7
ELEMENTS ADMINISTRATIFS8
ELEMENTS FINANCIERS10
BILAN PREVISIONNEL11
DETAILS DES RECETTES13
Analyse des recettes HT réalisées en 201614
Analyse des recettes HT prévisionnelles15
DETAILS DES DEPENSES
Analyse des dépenses HT réalisées en 201617
Analyse des dépenses HT prévisionnelles18
CONCLUSION20
ELEMENTS FONCIERS22
CONTENTIEUX24

NOTE DE CONJONCTURE

#### PRESENTATION DE L'OPERATION

Le site « CGR » est situé dans l'environnement 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 le RD 28 prolongé (Voirie Départementale EPINAY / VILLETANEUSE / PIERREFITTE) desservant la gare et dont les travaux doivent se terminer en 2017.



En 2015, un terrain d'une superficie d'environ 6.990 m², a été cédé à l'Etablissement Public Territorial 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 accompagnera l'arrivée de la gare Tramway Express Nord de Pierrefitte – Stains sur le site.

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

Par ailleurs, début 2016, un terrain d'une superficie d'environ 8 810 m², situé à l'est du passage Babeuf, a été cédé à l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune, en vue de la relocalisation de l'entreprise CDIF.

Le site bénéficiera dès 2017 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.

En octobre 2016, le site a été retenu dans le cadre de **l'Appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris ».** 

Le périmètre opérationnel est composé de deux emprises situées aux abords immédiats du pôle-gare de Pierrefitte-Stains du T11Express



#### Calendrier:

- Lundi 10 octobre 2016 : dévoilement des sites sélectionnés et lancement international de l'appel à projets.
- 13 janvier 2017: Dépôt des candidatures par les acquéreurs potentiels et leurs groupements.
- 7 février 2017 : le comité d'organisation sélectionne 3 groupements de réponses par site, seuls habilités à rentrer dans la phase finale de l'appel à projets.
- 31 août 2017 : remise de l'offre finale, qui ouvre une phase de dialogue et de compléments.
- 18 Septembre 2017 : jury de désignation du projet lauréat.
- 18 octobre 2017 : Annonce du projet lauréat : URBAN VALLEY société ATLAND

#### **DONNEES 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 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 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 Seine-Saint-Denis au coût de réalisation de l'opération arrêté au 31 décembre 2015 et ses modalités de versement.

#### **DONNEES FINANCIERES**

Conformément à la convention de concession, Séquano Aménagement a procédé à l'actualisation annuelle du bilan de la convention de concession.

Le bilan financier prévisionnel arrêté au 31/12/2016 s'élève :

en dépenses : 22 637 777 € HT en recettes : 22 976 575 € HT

soit un résultat prévisionnel excédentaire de : 338 798 €

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.

Un projet d'avenant n° 13 au traité de concession d'aménagement 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
- de modifier la rémunération de l'aménageur

est joint en annexe et devra être approuvé avec le présent CRAC par l'Assemblée départementale.

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 31 décembre 2017

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

emberations de la confectivité relatives à la convention de concession d'amenagement.	
- Approbation du dossier de création de ZAC	27 juin 1991
- 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	

#### Procédures d'urbanisme:

- Approbation du dossier de DUP
- Arrêté de DUP
- Validité de la DUP
- Arrêté de cessibilité
- Ordonnance d'expropriation

#### Déli

Délibération de la collectivité approuvant le dernier CRAC	15 décembre 2016
Financement de l'opération au 31 décembre 2016 :	
- Avances de trésorerie de la collectivité	0€
- Emprunts bancaires	0€
dont garanti par la collectivité	0€
Eléments contenus dans le présent CRAC:	
- 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
- Etat des recettes et dépenses réalisées au cours de l'année 2016	X
- Recettes et dépenses prévisionnelles	X
- Tableau des acquisitions et cessions réalisées au cours de l'année	X
- Rapport spécial relatif à l'exercice de prérogative de puissance publique	X
- Etat des contentieux en cours	X





OPERATION 1087 SITE CGR - STAINS	CRACL 2015	Cumul réalisé au 31 décembre 2015	Réalisé 2016	Cumul réalisé au 31 décembre 2016	Prévisions 2017	Prévisions 2018	TOTAL RESTE A REALISER	CRACL 2016
	€HT	€HT	€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 terrains à l'EPFIF	6 541 089	5 748 188	792 900	6 541 088	-	716 960	716 960	7 258 048
Cession constructions	-	-	-	-	-		-	-
Subventions taxables	9 966 033	9 966 033	-	9 966 033	-		-	9 966 033
Subventions non taxables	-	-	-	-	-		-	-
Produits Financiers	-	-	-	-	-		-	-
Produits Divers	217 339	217 339	9 053	226 392	-		-	226 392
Loyers	3 542 255	3 542 255	-	3 542 255	-		-	3 542 255
Sous total-hors participations	20 350 563	19 557 662	801 953	20 359 615	-	716 960	716 960	21 076 575
Participation Conseil Départemental	270 000	770 000	- 770 000	-			-	-
Participation Conseil Départemental	1 900 000	1 900 000	_	1 900 000	_		_	1 900 000
(transformation de l'avance de trésorerie)	1 300 000	1 300 000	-		_		-	
TOTAL DES PRODUITS	22 520 563	22 227 662	31 953	22 259 615	-	716 960	716 960	22 976 575
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
Sous-total études préalables	187 646	187 646	-	187 646	-	-	-	187 646
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	1 252	1 252	-	1 252	1 870		1 870	3 122
Sous-total coût des terrains	9 941 696	9 941 696	_	9 941 696	1 870	_	1 870	9 943 566
Impôts fonciers	1 983 722	1 927 722	-	1 927 722	43 000	20 000	63 000	1 990 722
Assurances	299 331	295 331	1 642	296 973	2 000	2 000	4 000	300 973
Gestion provisoire du foncier	3 662 886	3 342 886	151 146	3 494 033	172 564	80 000	252 564	3 746 597
Sous-total gestion provisoire	5 945 940	5 565 940	152 788	5 718 728	217 564	102 000	319 564	6 038 292
Travaux mise en état des sols + démolitions	346 828	346 828	102 7 00	346 828	217 004	102 000	- 010 004	346 828
	340 626	340 626	-	340 020			-	340 626
Dépollution  Maîtrise d'œuvre démolition	- 28 804	28 804	-	20.004			-	20.004
Honoraires divers	20 004	20 004	-	28 804		-	-	28 804
		075.000	-		-		-	275 222
Sous-total aménagements des sols	375 632	375 632	•	375 632	-	-	-	375 632
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
Sous-total VRD	1 167 189	1 167 189	-	1 167 189	-	-	-	1 167 189
Travaux superstructure	-	-	-	-			-	-
Honoraires superstructure	-	-	-	-			-	-
Sous-total superstructures	-	-	-	-	-	-	-	-
Communication	-	-	-	-			-	-
Frais divers	53 267	47 445	-	47 445	3 974	2 000	5 974	53 419
Frais sur ventes	61 144	61 144	210	61 354			-	61 354
Autres taxes	49 400	44 882	1 036	45 917		1 147	1 147	47 064
Sous-total frais divers	163 811	153 470	1 246	154 716	3 974	3 147	7 121	161 837
Frais financiers sur emprunt	3 826 349	3 826 349	-	3 826 349			-	3 826 349
Frais financiers court terme	36 395	22 395	850	23 245	2 000	4 000	6 000	29 245
Sous total Frais financiers	3 862 743	3 848 743	850	3 849 593	2 000	4 000	6 000	3 855 593
Rémunération proportionnelle	875 905	862 260	34 344	896 603	7 773	3 646	11 419	908 022
Rémunération forfaitaire	_	_	<u>-</u>	<u>-</u>				_
Rémunération sur acquisitions	_	_	-	_			_	_
Rémunération de commercialisation	_	_	-	_			_	_
Rémunération de liquidation	_	_	_	_			_	.
Sous total Rémunération	875 905	862 260	34 344	896 603	7 773	3 646	11 419	908 022
TOTAL DES CHARGES	22 520 563	22 102 576	189 227	22 291 803	233 181	112 794	345 974	22 637 777

Débit / Crédit de TVA 50 174 5 492 21 029 716 960 Clients 37 709 270 889 Tiers fournisseurs 112 794 Créditeurs et débiteurs divers Soldes intermédiaires de trésorerie 29 220 716 625 196 TVA collectée Emprunts encaissés Avances de trésorerie reçues Total encaissements temporaires 44 682 21 029 TVA déductible Remboursements emprunts Remboursement avances Total décaissements temporaires 44 682 21 029 604 166 29 Trésorerie annuelle 265 397

29

265 369

Trésorerie cumulée

Résultat prévisionnel excendentaire

338 798

338 798



## Analyse des recettes HT réalisées en 2016

#### 1) PARTICIPATION CONSEIL DEPARTEMENTAL 93

Compte tenu des cessions foncières intervenues auprès de l'EPT Plaine Commune, la participation financière du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis au coût de réalisation de l'opération d'aménagement a été revue à la baisse en 2016 et le mémoire de 770 000 € correspondant à la participation 2014 a été annulé.

**SOUS-TOTAL PARTICIPATION CONSEIL DEPARTEMENTAL 93** 

- 770 000 €

#### 2) **CESSION PLAINE COMMUNE**

En 2016, un terrain d'une superficie d'environ 8 810 m², composé des parcelles cadastrées section L n° 759 d'une superficie de 1 012 m² et n° 761 d'une superficie 7 798 m², a été cédé à l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune, en vue de la relocalisation de l'entreprise CDIF.

Conformément à l'accord entre Plaine Commune et le Département de Seine-Saint-Denis, cette cession a eu lieu moyennant un prix de 90 €/m², validé par France Domaine dans son avis en date du 30 novembre 2015.

**SOUS-TOTAL CESSION PLAINE COMMUNE** 

792 900 €

#### 3) PRODUITS DIVERS

Remboursement du prorata de taxes foncières par Plaine Commune, à la signature de l'acte de cession des terrains.

**SOUS-TOTAL PRODUITS DIVERS** 

9 053 €

## Analyse des recettes HT prévisionnelles

#### 1) CESSION A L'EPFIF

A la demande du concédant, les terrains situés sur la commune de Stains et restant propriété de Séquano Aménagement seront cédés en 2018 à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) pour un montant de 716 960 € HT, conformément à l'avis de France Domaine en date du 27 septembre 2017 :

- Parcelle de terrain nu cadastrée section L n°758, d'une superficie de 715 m²
- Parcelle de terrain nu cadastrée section L n°522, d'une superficie de 764 m²
- Parcelle bâtie cadastrée section L n°762, d'une superficie de 7 483 m² sur laquelle est implanté un entrepôt en l'état de ruine d'une surface de plancher d'environ 2 284 m².

SOUS-TOTAL CESSION EPFIF		<b>716 960 €</b>
	Dont recettes prévues en 2017 :	0€



## Analyse des dépenses HT réalisées en 2016

#### 1) **GESTION PROVISOIRE**

Les dépenses réalisées en 2016 sur ce poste correspondent aux frais suivants :

Assurances: 1 642 €Frais de gardiennage : 151 146 €

#### **SOUS-TOTAL GESTION PROVISOIRE**

152 788 €

#### 2) FRAIS DIVERS

Ce poste correspond aux frais de publications d'annonces et de communication, aux frais sur ventes ainsi qu'au paiement de taxes diverses.

#### **SOUS-TOTAL FRAIS DIVERS**

1 246 €

#### 3) FRAIS FINANCIERS

Ce poste correspond aux frais financiers liés aux découverts de trésorerie, et calculés suivant les conditions financières de la convention signée avec la Caisse des Dépôts et Consignations.

#### **SOUS-TOTAL FRAIS FINANCIERS**

850 €

#### 4) REMUNERATION SOCIETE

Ce poste correspond à la rémunération de Séquano Aménagement, calculée conformément aux conditions prévues par la Convention de Concession d'Aménagement et ses avenants.

#### **SOUS-TOTAL REMUNERATION SOCIETE**

34 344 €

## Analyse des dépenses HT prévisionnelles

#### 1) COUT DES TERRAINS

Les dépenses imputées sur ce poste correspondent aux frais juridiques engagés auprès de DS Avocats dans le cadre de la procédure d'expulsion suite à l'occupation illicite du terrain en avril 2017.

SOUS-TOTAL COUT DES TERR	AINS	1 870 €
	Dont dépenses prévues en 2017 :	1 870 €

#### 2) **GESTION PROVISOIRE**

Les dépenses imputées sur ce poste correspondent aux taxes foncières et assurances. Les montants prévisionnels tiennent compte des dépenses nécessaires à la gestion du site, notamment les frais de gardiennage.

Ce poste comprend également une provision de 40 K€ pour l'enlèvement des déchets suite à l'occupation illicite du terrain en avril 2017.

SOUS-TOTAL GESTION PROVI	SOUS-TOTAL GESTION PROVISOIRE	
	Dont dépenses prévues en 2017 :	217 564 €

#### 3) FRAIS DIVERS

Ce poste correspond à des provisions de taxes et de frais divers en vue de la clôture de l'opération.

SOUS-TOTAL FRAIS DIVERS		7 121 €
	Dont dépenses prévues en 2017 :	3 974 €

#### 4) FRAIS FINANCIERS

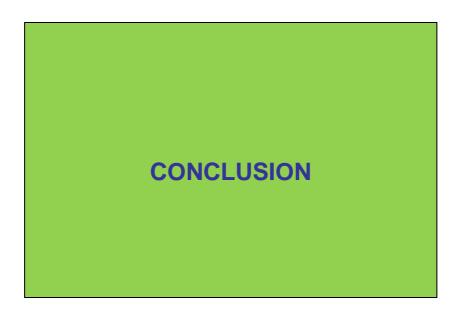
Ce poste correspond à une provision pour frais financiers liés aux découverts de trésorerie, et calculés suivant les conditions financières de la convention signée avec la Caisse des Dépôts et Consignations.

SOUS-TOTAL FRAIS FINANCIE	RS	6 000 €
	Dont dépenses prévues en 2017 :	2 000 €

#### 5) REMUNERATION SOCIETE

Ce poste correspond à la rémunération de Séquano Aménagement, calculée conformément aux conditions prévues par la Convention de Concession d'Aménagement et ses avenants.et tenant compte du projet d'avenant n° 13 joint aux présentes.

SOUS-TOTAL REMUNERATION	SOCIETE	11 419 €
	Dont dépenses prévues en 2017 :	7 773 €



La concession d'aménagement arrive à échéance au 31 décembre 2017.

Le bilan financier prévisionnel arrêté au 31/12/2016 s'élève :

en dépenses : 22 637 777 € HT en recettes : 22 976 575 € HT

soit un résultat prévisionnel excédentaire de : 338 798 €

A la clôture de l'opération, le résultat excédentaire sera réparti par moitié entre le concédant et l'aménageur, conformément à l'article 3.5. du traité de concession d'aménagement.

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), desservant la gare.

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

Compte tenu des perspectives de développement induites par le projet **URBAN VALLEY de la société ATLAND** retenu dans le cadre de l'**Appel à projets** « **Inventons la Métropole du Grand Paris** », le présent CRAC établi au 31 décembre 2016 prend en compte uniquement les dépenses nécessaires à la gestion du foncier et à la clôture de l'opération en juin 2018.

Sur demande du concédant, la propriété des immeubles figurant dans le patrimoine immobilier de la SEM sera transférée à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) avant clôture du traité de concession.

Compte tenu de cette cession, la participation du concédant au coût de réalisation de l'opération s'élève à 1 900 000 €. Elle est entièrement affectée à l'équilibre général de l'opération et a été versée dans sa totalité.

Un projet d'avenant n°13 au traité de concession est joint en annexe afin de proroger la durée de la concession 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.

.



**OPERATION N° 1087** Désignation : STAINS SITE CGR

#### TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2016

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

#### TABLEAU DETAILLE DES CESSIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2016

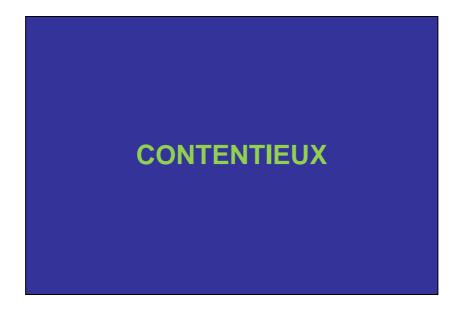
N°	Biens			nouveau	oropriétaire	re modalités de cession / date				Prix HT	
d'ordre	Nature	surface	Dénomination	nom	adresse	PV	CO	CS	acte notarié		
	Terrains nus sis 3	8 810 m²	L n° 759	PLAINE	21 rue Jules				8 et 4/3/2016	792 900 €	
	rue d'Amiens et		L n° 761	COMMUNE	Rimet						
	avenue du Colonel				93218 SAINT						
	Roy Tanguy				DENIS						
•			n°cadastre			PV : promesse	CO: compromis	CS: conditions	-		
			n odddono			de vente	de vente	suspensives			

**OPERATION N° 1087** Désignation : STAINS SITE CGR

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

réalisées pendant la durée de l'exercice 2016

référence de l'acte accordant la délégation : modalités d'acquisition / date N° ancien propriétaire Biens Prix EXP jugement d'ordre Nature surface Dénomination nom adresse PRE accord principal IC (3) **NEANT** n°cadastre PRE: préemption EXP: expropriation IC : indemnités



#### **ETAT DES DOSSIERS CONTENTIEUX EN COURS AU 31-12-2016**

#### <u>Légendes</u> :

CAA = Cour Administrative d'Appel

TI = Tribunal d'Instance

TA = Tribunal Administratif

TC = Trib unal de commerce

TGI = Tribunal de Grande Instance

Dossier	Procédure	Nature du contentieux	Etat de la procédure
Impayés de la SCI LES 3 J aux	TGI BOBIGNY	Séquano Aménagement c/SCI LES 3J	Jugement en date du 4 avril 2011 condamnant la SCI à payer la somme de 12 270 €
frais de gestion de l'ensemble	Cour d'Appel de Paris		+ 3000 € à Séquano Aménagement.
immobilier sis 3 rue d'Amiens à			
STAINS pour les années 1998 à			La société Séquano n'a pu recouvrer les sommes dues, aussi une hypothèque
2008			définitive au profit de Séquano a été réalisée sur le bien de la SCI les 3 J en date
			du 22 février 2012 pour une durée expirant le 17 février 2022 et pour un montant
			de 18,683,08 €.
			Ce bien a été exproprié par l'Etablissement Public Territorial 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.
			Sequano Aménagement saisira 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.

#### **DEPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS**

#### **AVENANT N°13**

# A LA CONVENTION DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LE DEPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS ET SEQUANO AMENAGEMENT

« SITE CGR A STAINS »

#### **ENTRE LES SOUSSIGNEES**

Le	<b>DEPART</b>	<b>EMENT</b>	DE SEINE-S	SAINT-DENIS	3 représenté	par son	Président,	, Monsieur	Stéphane
TR	OUSSEL,	spéciale	ment habilité	aux termes	d'une délibé	ration du	Conseil de	épartement	al en date
du .			,						

Ci-après désignée, « la Collectivité contractante » ou « la Collectivité concédante » ou « le Département de Seine Saint-Denis »

D'UNE PART,

#### ET

La société dénommée Séquano Aménagement, société anonyme d'économie mixte, au capital de 10 444 872 €, dont le siège social est à BOBIGNY en l'hôtel du Département, 3 Esplanade Jean Moulin, et ses bureaux 15/17 Promenade Jean Rostand – CS 70045 – 93022 Bobigny Cedex, identifiée au SIREN sous le n°301 852 042, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY,

La société dénommée SÉQUANO Aménagement est représentée par Monsieur Pascal POPELIN, agissant en qualité de Directeur général, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'administration du 13 novembre 2017

Ci-après désignée « SEQUANO Aménagement » ou « la Société » ou « l'Aménageur »,

D'AUTRE PART,

#### **PREAMBULE**

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 Général, l'aménagement du site « CGR » sis à STAINS situé dans l'environnement de la future gare tangentielle Nord à PIERREFITTE-STAINS. Ce site présente des potentialités de développement dans un environnement élargi.

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 Seine-Saint-Denis.

Par délibération de la Commission permanente du Conseil Général du 11 décembre 2007, il a été décidé le transfert de cette opération au profit du Conseil Général 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 Général 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 Général 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 Général 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 Général 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 Général a approuvé l'avenant n° 9 ayant pour objet de constater le nouveau montant de la participation financière du Conseil Général de Seine-Saint-Denis au coût de réalisation de l'opération arrêté au 31 décembre 2012 et les modalités de versement, conformément à l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme.

Suivant délibération en date du 13 novembre 2014, la Commission permanente du Conseil Général a approuvé l'avenant n° 10 ayant pour objet de proroger la durée du traité de 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 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 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 2015 et ses modalités de versement.

Compte tenu des perspectives de développement induites par le projet URBAN VALLEY de la société ATLAND retenu le 18 septembre 2017 dans le cadre de l'Appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris », la propriété des immeubles figurant dans le patrimoine immobilier de la SEM sera transférée à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) avant clôture du traité de concession, sur demande du concédant.

Le présent avenant a 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.

#### **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT:**

#### Article 1 – Prorogation du Traité de Concession

La durée du Traité de Concession d'Aménagement est prorogée jusqu'au 30 juin 2018.

#### Article 2 - Participation de la Collectivité Concédante au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la participation globale de la Collectivité Concédante au coût de réalisation de l'opération d'aménagement est destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits de l'opération.

Le montant de la participation du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis s'établit dans le bilan financier prévisionnel ci-annexé arrêté au 31 décembre 2016, à la somme de 1 900 000 € et a été versé en totalité.

#### Article 3 - Rémunération de l'aménageur

L'article 3.4 du Traité de Concession d'Aménagement intitulé « COUT DE FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE » est modifié comme suit :

« Pour couvrir les frais généraux engendrés par sa mission définie à l'article 1.2., la SOCIETE est autorisée à majorer le coût de revient de l'opération d'un montant égal à 3% de la somme des dépenses et des recettes TTC, hors frais financiers et hors produit de la vente des terrains à l'EPFIF prévue en 2018. »

#### Article 4 - Entrée en Vigueur

Le présent avenant est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le Département de Seine-Saint-Denis le notifiera à la Société en lui faisant connaître la date à laquelle, il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Il prendra effet à compter de la date de la réception par la société de cette notification.

#### Article 5 - Dispositions inchangées

Toutes les autres dispositions de la convention initiale et de ses avenants non modifiées par le présent avenant restent inchangées.

Fait à Bobigny, en quatre exemplaires originaux, le

Pour le DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS Monsieur Stéphane TROUSSEL Président

Pour Séquano Aménagement Monsieur Pascal POPELIN Directeur général

Annexe : bilan financier prévisionnel au 31/12/2016

#### 1087 - SITE CGR - STAINS

#### CRACL 2016 AVEC PROROGATION AU 30/06/2018

OPERATION 1087 SITE CGR - STAINS	CRACL 2015	Cumul réalisé au 31 décembre 2015	Réalisé 2016	Cumul réalisé au 31 décembre 2016	Prévisions 2017	Prévisions 2018	TOTAL RESTE A REALISER	CRACL 2016
	€HT	€ HT	€ 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 terrains à l'EPFIF	6 541 089	5 748 188	792 900	6 541 088	-	716 960	716 960	7 258 048
Cession constructions	-	-	-	-	-		-	-
Subventions taxables	9 966 033	9 966 033	-	9 966 033	-		-	9 966 033
Subventions non taxables	-	-	-	-	-		-	-
Produits Financiers	-	-	-	-	-		-	-
Produits Divers	217 339	217 339	9 053	226 392	-		-	226 392
Loyers	3 542 255	3 542 255	-	3 542 255	-		-	3 542 255
Sous total-hors participations	20 350 563	19 557 662	801 953	20 359 615	-	716 960	716 960	21 076 575
Participation Conseil Départemental	270 000	770 000	- 770 000	-			-	-
Participation Conseil Départemental (transformation de l'avance de trésorerie)	1 900 000	1 900 000	-	1 900 000	-		-	1 900 000
(transformation de l'avance de tresorerie)								
TOTAL DES PRODUITS	22 520 563	22 227 662	31 953	22 259 615	-	716 960	716 960	22 976 575
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
Sous-total études préalables	187 646	187 646	-	187 646	-	-	-	187 646
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	1 252	1 252	-	1 252	1 870		1 870	3 122
Sous-total coût des terrains	9 941 696	9 941 696	-	9 941 696	1 870	-	1 870	9 943 566
Impôts fonciers	1 983 722	1 927 722	-	1 927 722	43 000	20 000	63 000	1 990 722
Assurances	299 331	295 331	1 642	296 973	2 000	2 000	4 000	300 973
Gestion provisoire du foncier	3 662 886	3 342 886	151 146	3 494 033	172 564	80 000	252 564	3 746 597
Sous-total gestion provisoire	5 945 940	5 565 940	152 788	5 718 728	217 564	102 000	319 564	6 038 292
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	-	-	-	-	-		-	-
Sous-total aménagements des sols	375 632	375 632		375 632	_	_	_	375 632
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
Sous-total VRD	1 167 189	1 167 189		1 167 189	_	_	_	1 167 189
Travaux superstructure	-			-			-	-
Honoraires superstructure	-	_	_	_			_	_
Sous-total superstructures	_	_	_	_	_	_	_	_
Communication	_	_	_				_	-
Frais divers	53 267	47 445	_	47 445	3 974	2 000	5 974	53 419
Frais sur ventes	61 144	61 144	210	61 354	30.4		-	61 354
Autres taxes	49 400	44 882	1 036	45 917	_	1 147	1 147	47 064
Sous-total frais divers	163 811	153 470	1 246	154 716	3 974	3 147	7 121	161 837
Frais financiers sur emprunt	3 826 349	3 826 349	-	3 826 349				3 826 349
Frais financiers sur emprunt	36 395	22 395	850	23 245	2 000	4 000	6 000	29 245
Sous total Frais financiers	3 862 743	3 848 743	850	3 849 593	2 000	4 000	6 000	3 855 593
Rémunération proportionnelle	875 905	862 260	34 344	896 603	7 773	3 646	11 419	908 022
Rémunération forfaitaire	-		-	-	, ,,,	3 040		-
Rémunération sur acquisitions	_	_	_	_			_	_
Rémunération de commercialisation	_	_	_	_			_	_
Rémunération de liquidation	_	_	_	_			_	_
Sous total Rémunération	875 905	862 260	34 344	896 603	7 773	3 646	11 419	908 022
TOTAL DES CHARGES	22 520 563	22 102 576	189 227	22 291 803	233 181	112 794	345 974	22 637 777
					Pási	Itat prévisionne	l excédentaire	338 798
					I/C3U	at previsionine	· Oxocuciitane	000 190

Débit / Crédit de TVA	5 492	50 174	21 029
Clients	-	-	716 960
Tiers fournisseurs -	37 709 -	270 889 -	112 794
Créditeurs et débiteurs divers	-		
Soldes intermédiaires de trésorerie	29 -	220 716	625 196
TVA collectée		-	_
Emprunts encaissés			
Avances de trésorerie reçues			
Total encaissements temporaires	-	-	-
TVA déductible		44 682	21 029
Remboursements emprunts			
Remboursement avances			
Total décaissements temporaires	-	44 682	21 029
Trésorerie annuelle	29 -	265 397	604 166
Trésorerie cumulée	29 -	265 369	338 798
11 SSSTOTIC CUITAICC	23	200 000	530 730



#### Délibération n° du 15 février 2018

TARTRES NORD/SITE CGR (STAINS ET PIERREFITTE) – APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ POUR L'ANNÉE 2016 REMIS PAR SEQUANO AMÉNAGEMENT ET DE L'AVENANT N°13 À LA CONVENTION DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

#### Le Conseil départemental,

Vu le code général des collectivités territoriales,

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

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

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

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

Vu sa délibération 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 prorogeant la convention de concession d'un an, jusqu'au 31 décembre 2017,

Vu la convention de concession 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 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, la convention d'avance de trésorerie remboursable, l'avenant n° 5 du 22 avril 2009,

Vu la décision du jury de l'appel à projet d'Inventons la Métropole du Grand Paris (IMGP) pour le site « Tartres Nord » de désigner comme lauréat l'équipe Atland qui s'engage à l'acquisition du terrain,

Vu le rapport de son président,

La première commission consultée,



#### après en avoir délibéré

- APPROUVE le compte rendu annuel à la collectivité relatif au portage du site CGR (Stains Pierrefitte) pour l'année 2016 qui comprend une note de conjoncture, un bilan financier, le détail des éléments fonciers et contentieux et constate le nouveau solde prévisionnel excédentaire de l'opération arrêté au 31 décembre 2016 ;
- APPROUVE l'avenant n°13, dont projet ci-annexé, prorogeant la convention de concession d'aménagement jusqu'au 30 juin 2018 et constatant le nouveau solde prévisionnel excédentaire de l'opération arrêté au 31 décembre 2016, dans une perspective de cession rapide des terrains intégrés à l'appel à projet IMGP :
- AUTORISE M. le Président du Conseil départemental à signer ledit avenant, au nom et pour le compte du Département.

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

Certifie que le présent acte est acte, le

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.