seine-saint-denis
LE DÉPARTEMENT

Direction de l'aménagement et du développement

Service de l'aménagement et des transports

1ère commission

RAPPORT AU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Séance du 15 décembre 2016

OBJET : SITE CGR (STAINS/PIERREFITTE) – APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ À LA COLLECTIVITÉ LOCALE POUR L'ANNÉE 2015 REMIS PAR SEQUANO AMÉNAGEMENT ET DE L'AVENANT N°12 A LA CONVENTION DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.

Mesdames, messieurs,

Le présent rapport a pour objet l'approbation, d'une part, conformément à l'obligation légale, du Compte Rendu Annuel d'Activité à la Collectivité Locale (CRACL) pour l'exercice 2015, dans le cadre de la convention de concession d'aménagement relative au portage du terrain CGR (Stains/ Pierrefitte) liant le Département à Sequano aménagement, et d'autre part, de l'avenant n°12 à la convention de concession d'aménagement, qui propose de proroger la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2017, et constate le nouveau montant de la participation du Département au coût de réalisation de l'opération arrêté au 31 décembre 2015.

I. Description du terrain « CGR »

Situé sur les communes de Stains et de Pierrefitte-sur-Seine, dans le secteur des Tartres nord, le terrain dit « CGR » accueillera en juillet 2017 la nouvelle gare du T11 Express (ex-TEN) de Pierrefitte-Stains, en interconnexion avec la gare RER D existante.

Ce terrain propose aujourd'hui un foncier disponible de 4,1 ha, hors superficies des autres ouvrages qui viendront s'implanter sur ce terrain dans les 2 prochaines années:

- le dernier tronçon de la RD28p à l'ouest, qui sera livré en 2018 par le Département

- le franchissement routier Babeuf à l'est, dont la livraison par Plaine Commune est prévue pour fin novembre 2016

- les espaces publics de la gare du T11 Express, en cours de réalisation par Plaine Commune.

Le terrain CGR fait l'objet d'une concession d'aménagement entre le Département et Séquano aménagement depuis le 11 décembre 2007, suite à reprise de la convention autrefois détenue par la Ville de Stains depuis 1991. Le Conseil général du 13 novembre 2014 a fixé la date d'échéance prévisionnelle de la concession au 31 décembre 2016, la prorogeant ainsi de 2 années.

Au titre de la concession avec Séquano aménagement, le Département est aujourd'hui propriétaire des 2/3 du terrain CGR *(3,2 ha hors emprises des ouvrages précités),* acquis en partie au titre du portage foncier et en partie au titre du prolongement de la RD 28. A l'échéance de la convention de concession, en cas d'absence de cession, le Département devra récupérer à l'euro symbolique le 1/3 du terrain restant, aujourd'hui propriété de Séquano aménagement *(8 890 m2).*

Le terrain CGR, aujourd'hui en friche, 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.

II. Un terrain porté de longue date par le Département

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 M € que le Département a déjà investis pour le portage foncier de ce terrain.

Le programme inscrit dans la convention de concession initiale détenue par la Ville de Stains (1991) vise pour ce terrain 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. Celui-ci 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 CGR, avait dernièrement été défini par Plaine Commune, mais n'a finalement pas abouti, faute d'équilibre financier du projet et de validation politique de la programmation, notamment de la programmation logements.

III. Contexte justifiant la prorogation de la concession jusqu'au 31 décembre 2017

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

Le 10 octobre dernier, ce **terrain a néanmoins été retenu par la Métropole du Grand Paris, parmi 61 sites, dans le cadre de son appel à projets « Inventons la Métropole»**. Plus précisément, ce sont **3,5 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.

3.1. Partie du terrain s'inscrivant dans le cadre de l'appel à projets (3,5 ha)

L'objectif de cet appel à projets, lancé en partenariat avec l'Etat, la SGP et la CDC, est 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 le cadre de l'appel à projets, les orientations données par Plaine Commune sur le terrain CGR s'articulent autour d'un projet de plateforme de compostage industriel de biodéchets porté par la SAS *Les Alchimistes (initialement désigné projet « Compic » porté par les associations Halages et Etudes et Chantiers Ile-de-France)*. Depuis le 1er janvier 2016, les professionnels de la restauration, de l'agro-alimentaire et de la distribution ont en effet l'obligation de valoriser leurs biodéchets.

Cette plateforme de compostage ne nécessitant qu'une emprise d'environ 5000 m2, l'appel à projets lancé par la Métropole devra permettre de retenir un projet plus global à l'échelle de la totalité du terrain, visant par ailleurs à créer une vraie polarité autour 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 de la Ville de Stains dans le cadre de l'appel à projets. Un travail partenarial sera donc conduit entre collectivités jusqu'à septembre 2017, date du choix du groupement de candidats lauréat pour chaque site retenu par un jury auquel le Département participera. Dans ce cadre, les 3,5 ha du terrain CGR auraient vocation à être cédés au groupement lauréat ou à toute autre partie prenante du projet.

- Au regard du calendrier de l'appel à projets, qui offre aujourd'hui une nouvelle opportunité de destination pour le terrain CGR, il est donc proposé, par le présent avenant n°12, d'approuver la prorogation de la convention de concession du terrain CGR d'un an supplémentaire, jusqu'au 31 décembre 2017.

3.2. Reste du terrain CGR (5 420 m2)

Situé à l'ouest du futur tronçon de la RD28p, au sud des terrains actuellement propriété de Saint-Gobain (UCPI), le reste du terrain CGR est aujourd'hui temporairement occupé par le parking du Centre Technique Communautaire (CTC) de Plaine Commune.

Cette partie du terrain CGR, située hors périmètre de l'appel à projets Métropole, devra également trouver à court terme une destination pérenne.

IV. Bilan financier de l'opération et constat du nouveau solde de participation départementale (CRACL 2015)

Le bilan du CRACL 2015 présente un total des produits de 22 520 563 € HT équivalent aux charges. Ce montant est sensiblement supérieur à celui de 22 322 663 € HT affiché dans le CRACL de l'année précédente, notamment en raison de l'anticipation d'une recette de cession foncière, ayant depuis été réalisée début 2016 *(cession à Plaine Commune de 8 810 m2 à l'est du franchissement Babeuf pour réimplantation de la société CDIF).*

La participation financière totale du Département à l'opération « CGR » avait été fixée à 12 166 033 € par l'avenant n°6, approuvé par les élus du Conseil général en 2010. Il s'agit d'une participation à l'équilibre de l'opération, dépendant donc chaque année de l'évolution du coût de celle-ci.

Comme indiqué dans l'avenant n°12 et le CRACL 2015, le solde de la participation totale du Département est affiché à 2 170 000 € HT. A ce montant doivent néanmoins être déduits les 1,9 M € d''avance de trésorerie versée en 2008 et depuis transformée en participation définitive (en 2013).

- Il **reste donc à payer par le Département, à clôture de la concession, la somme de 270 000 €.**

Pour mémoire, le montant restant dû par le Département les années précédentes était bien supérieur à ce montant de 270 000 €. Deux cessions réalisées fin 2015-début 2016 auprès de Plaine Commune sur la partie Est du terrain ont en effet permis de réduire le montant restant dû, qui aurait été de plus d'1 million € fin 2015 sans la perception de recettes de cessions foncières.

Ces 2 cessions ont en effet permis de rapporter plus d'1 million € (1 051 530 €), qui a été intégré au bilan financier de l'opération :

- cession fin 2015 de 6 990 m2 pour réalisation du franchissement routier Babeuf, pour un montant de 258 630 €
- cession début 2016 de 8 810 m2 pour réimplantation de la société CDIF (centre de déchets franciliens), impactée au nord par la réalisation du franchissement Babeuf, pour un montant de 792 900 €.

Une autre cession à Plaine Commune devrait par ailleurs être réalisée d'ici le 1er trimestre 2017 : celle des terrains d'implantation des espaces publics du pôle-gare (8 447 m2) du T11 Express.

Les 270 000 € restant dus à l'échéance de la concession correspondent à des dépenses de propriété et de gestion du terrain, qui s'alourdissent à chaque année de portage foncier supplémentaire par le Département. Sur ces 270 000 €, 72 100 € restent dus au titre des années précédentes, et 197 900 € correspondent aux dépenses supplémentaires dues au titre de l'année 2015.

Ces dépenses de propriété et de gestion foncières concernent essentiellement les coûts de gestion provisoire du terrain, c'est-à-dire la taxe foncière, les assurances et surtout les frais de gardiennage du terrain, celui-ci ayant été illégalement occupé à 2 reprises ces dernières années. Elles intègrent également la rémunération de Séquano aménagement (de 7 000 à 16 000 €/an), les frais financiers liés aux découverts de trésorerie, et les frais d'études (géomètre) ou d'aménagement (sols, démolitions) lorsque nécessaire.

En conséquence je vous propose de :

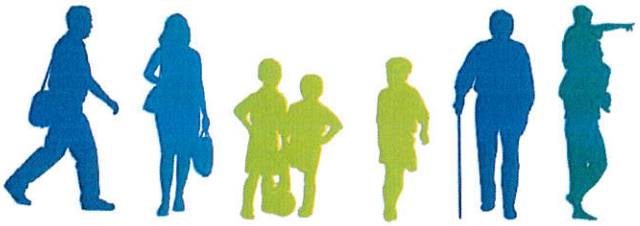
- D'APPROUVER le compte rendu annuel d'activité à la collectivité locale (CRACL) relatif au portage du site CGR (Stains/Pierrefitte) pour l'année 2015. Le CRACL 2015 comprend une note de conjoncture, un bilan financier faisant apparaître l'état des dépenses et recettes réalisées à la fin de l'exercice et celles restant à réaliser ainsi qu'un plan de trésorerie actualisé ; puis le détail des éléments fonciers et contentieux ;

- D'APPROUVER l'avenant n°12 prorogeant la convention de concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2017 et constatant le nouveau montant de la participation départementale au coût de réalisation de l'opération arrêté au 31 décembre 2015 ;

- D'AUTORISER M. le Président à signer l'avenant n°12 prorogeant la convention de concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2017 et constatant le nouveau montant de la participation départementale au coût de réalisation de l'opération arrêté au 31 décembre 2015.

Le Président du Conseil départemental

Stéphane Troussel



DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS

Site CGR à STAINS

Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2015

Mai 2016

ECOPASS ISO 9001 ISO 14001

SEQUANO Aménagement
Autrement la ville

SOMMAIRE

****

NOTE DE CONJONCTURE 3

- PRESENTATION DE L'OPERATION 4
- DONNEES ADMINISTRATIVES 5
- DONNEES FINANCIERES 6

ELEMENTS ADMINISTRATIFS 7

ELEMENTS FINANCIERS 9

BILAN PREVISIONNEL 10

DETAILS DES RECETTES 12

Analyse des recettes HT réalisées en 2015 13

Analyse des recettes HT prévisionnelles 14

DETAILS DES DEPENSES 15

Analyse des dépenses HT réalisées en 2015 16

Analyse des dépenses HT prévisionnelles 17

CONCLUSION 18

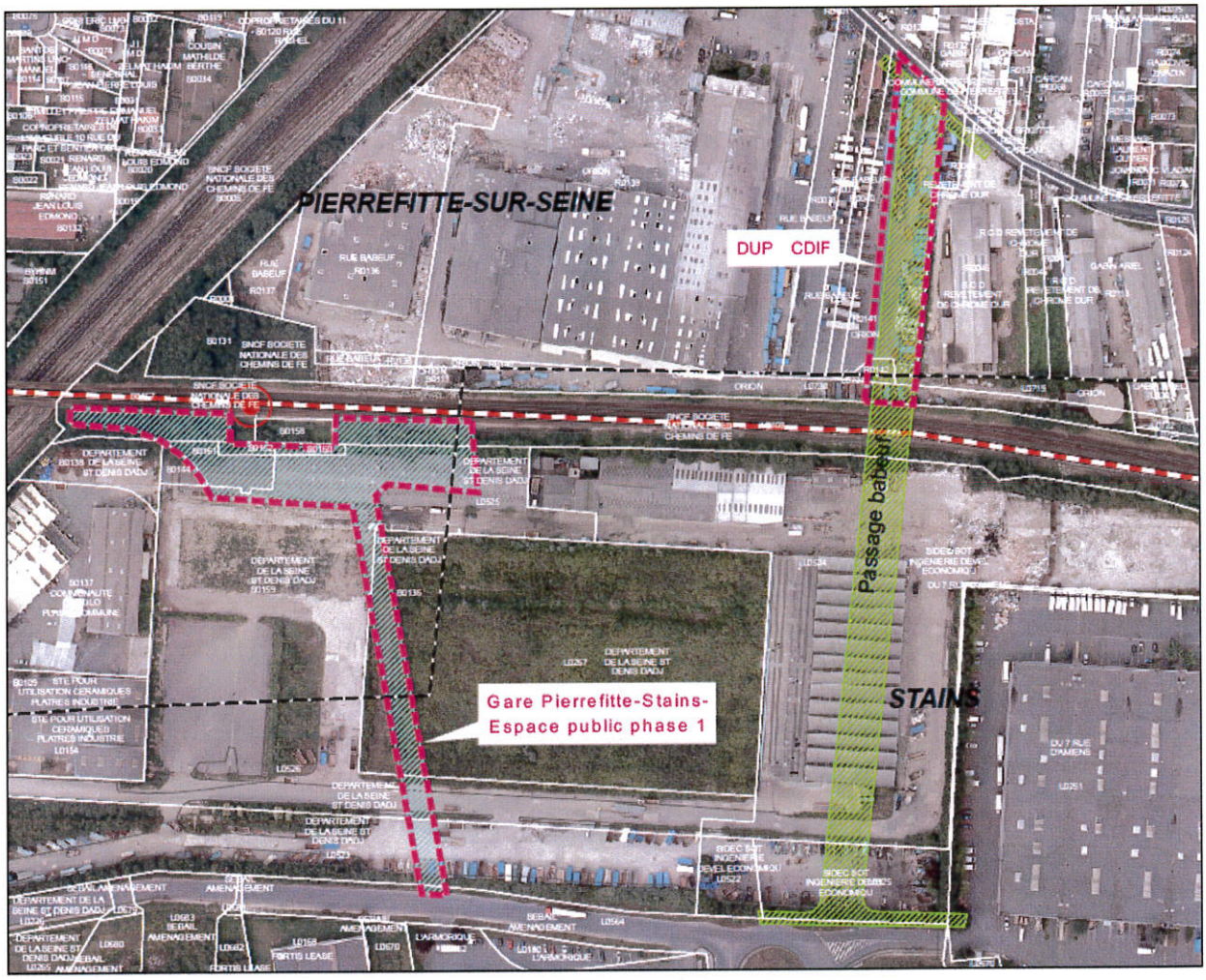
ELEMENTS FONCIERS 20

CONTENTIEUX 22

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 s'échelonner jusqu'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.

Les perspectives de développement induites par ces projets, permettent ainsi de reconsidérer les potentialités du site C.G.R qui devraient prendre toute leur valeur et leur efficacité lors de la réalisation de ces projets.

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 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.

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 arrêté au 31/12/2015 s'élève en dépenses et en recettes à : **22 520 563 € HT**

Dont participation totale du concédant : **2 170 000 € HT**

Avances et Participations

Le bilan 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 en date du 12 décembre 2013.

- de l'annulation du montant de 770 000 € correspondant à la participation 2014 non versée par le Département. Compte tenu des cessions foncières intervenues auprès de l'EPT Plaine Commune, la participation financière du concédant a été revue à la baisse dans le présent compte-rendu.

- du montant de 270 000 € correspondant à la participation du concédant restant à verser avant la clôture de l'opération.

Un projet d'avenant au traité de concession d'aménagement ayant pour objet :

- de proroger la durée du traité de concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2017
- de fixer 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

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 2016

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

- 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	

Procédures d'urbanisme:

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

Délibération de la collectivité approuvant le dernier CRACL 17 décembre 2015

Financement de l'opération au 31 décembre 2015 :

- Avances de trésorerie de la collectivité	0 €
- Emprunts bancaires	0 €
dont garanti par la collectivité	0 €

Eléments contenus dans le présent CRACL:

- 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 2015	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

ELEMENTS FINANCIERS

BILAN PREVISIONNEL

OPERATION 1087 SITE CGR - STAINS	CRACL 2014 approuvé	Cumul réalisé au 31 décembre 2014	Réalisé 2015	Cumul réalisé au 31 décembre 2015	Prévisions 2016	Prévisions 2017	TOTAL RESTE A REALISER	CRACL 2015
	€ 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 Collectivités	5 748 189	5 489 558	258 630	5 748 188	792 900	1	792 901	6 541 089
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	-	217 339	-	-	-	217 339
Loyers	3 542 255	3 542 255	-	3 542 255			-	3 542 255
Sous total-hors participations	**19 557 663**	**19 299 032**	**258 630**	**19 557 662**	**792 900**	**1**	**792 901**	**20 350 563**
Participation Conseil Départemental	865 000	770 000	-	770 000	- 770 000	270 000	- 500 000	270 000
Participation Conseil Départemental (transformation de l'avance de trésorerie)	1 900 000	1 900 000	-	1 900 000			-	1 900 000
TOTAL DES PRODUITS	**22 322 663**	**21 969 032**	**258 630**	**22 227 662**	**22 900**	**270 001**	**292 901**	**22 520 563**
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	9 604 288	9 604 288	15 555	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			-	1 252
Sous-total coût des terrains	**9 926 140**	**9 926 140**	**15 555**	**9 941 696**	**-**	**-**	**-**	**9 941 696**
Impôts fonciers	1 957 782	1 897 782	29 940	1 927 722	28 000	28 000	56 000	1 983 722
Assurances	302 332	295 332	- 0	295 331	2 000	2 000	4 000	299 331
Gestion provisoire du foncier	3 508 826	3 188 826	154 061	3 342 886	160 000	160 000	320 000	3 662 886
Sous-total gestion provisoire	**5 768 940**	**5 381 940**	**184 001**	**5 565 940**	**190 000**	**190 000**	**380 000**	**5 945 940**
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	66 725	47 025	420	47 445	3 000	2 823	5 823	53 267
Frais sur ventes	61 144	61 144	-	61 144			-	61 144
Autres taxes	46 519	44 528	354	44 882	37	4 482	4 519	49 400
Sous-total frais divers	**174 387**	**152 697**	**774**	**153 470**	**3 037**	**7 305**	**10 341**	**163 811**
Frais financiers sur emprunt	3 826 349	3 826 349	-	3 826 349			-	3 826 349
Frais financiers court terme	36 122	15 122	7 273	22 395	13 000	1 000	14 000	36 395
Sous total Frais financiers	**3 862 470**	**3 841 470**	**7 273**	**3 848 743**	**13 000**	**1 000**	**14 000**	**3 862 743**
Rémunération proportionnelle	860 259	845 960	16 300	862 260	6 769	6 877	13 646	875 905
Rémunération forfaitaire	-	-		-			-	-
Rémunération sur acquisitions	-	-		-			-	-
Rémunération de commercialisation	-	-		-			-	-
Rémunération de liquidation	-	-	-	-			-	-
Sous total Rémunération	**860 259**	**845 960**	**16 300**	**862 260**	**6 769**	**6 877**	**13 646**	**875 905**
TOTAL DES CHARGES	**22 322 663**	**21 878 674**	**223 902**	**22 102 576**	**212 806**	**205 181**	**417 987**	**22 520 563**

Débit / Crédit de TVA	- 40 831	- 2 224	39 461
Clients	1 080 356	1 103 256	270 001
Tiers fournisseurs	- 29 752	- 242 558	- 205 181
Créditeurs et débiteurs divers	-		
Soldes intermédiaires de trésorerie	- 884 687	858 475	104 281
TVA collectée		-	-
Emprunts encaissés			
Avances de trésorerie reçues			
Total encaissements temporaires	-	-	-
TVA déductible		38 607	39 461
Remboursements emprunts			
Remboursement avances			
Total décaissements temporaires	-	38 607	39 461
Trésorerie annuelle	- 884 687	819 867,34	64 820
Trésorerie cumulée	- 884 687	- 64 820	- 0

DETAILS DES RECETTES

Analyse des recettes HT réalisées en 2015

1) PARTICIPATION CONSEIL DEPARTEMENTAL 93

Aucune participation du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis au coût de réalisation de l'opération d'aménagement n'a été versée en 2015.

SOUS-TOTAL PARTICIPATION CONSEIL DEPARTEMENTAL 93	0 €

2) CESSION PLAINE COMMUNE

En 2015, un terrain d'une superficie d'environ 6.990 m², composé des parcelles cadastrées section L n° 757 d'une superficie de 847 m² et n° 760 d'une superficie 6 143 m², a été cédé à l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune, en vue de la réalisation d'un passage routier au-dessus des voies ferrées limitant le site CGR au nord.

Conformément aux accords pris avec le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, en contrepartie de la prise en charge par 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.

Ce pont accompagnera l'arrivée de la gare Tramway Express Nord de Pierrefitte – Stains sur le site.

SOUS-TOTAL CESSION PLAINE COMMUNE	258 630 €

Analyse des recettes HT prévisionnelles

1) CESSION PLAINE COMMUNE

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

Conformément aux accords pris avec le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, cette cession aura lieu moyennant le prix de 792 900 € HT, correspondant à un prix de 90 €/m² validé par France Domaine dans son avis du 30 novembre 2015.

SOUS-TOTAL CESSION PLAINE COMMUNE	**792 900 €**
Dont recettes prévues en 2016 :	**792 900 €**

2) CESSION COLLECTIVITES

Dans l'attente d'une décision sur les modalités de la rétrocession des terrains constituant des biens de reprise de l'opération, la recette a été estimée à 1 € dans le présent CRAC.

SOUS-TOTAL CESSION COLLECTIVITES	**1 €**
Dont recettes prévues en 2016 :	**0 €**

3) 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 et s'élève à **2 170 000 €.**

Compte tenu :

- de la transformation en 2013 en participation définitive de l'avance de trésorerie versée en 2008 par le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis pour un montant de 1 900 000 €
- de l'annulation du montant de 770 000 € correspondant à la participation 2014 non versée par le Département

le solde de la participation sera versé en 2017 pour un montant de 270 000 €.

SOUS-TOTAL PARTICIPATION CONSEIL DEPARTEMENTAL 93	**-500 000 €**
Dont recettes prévues en 2016 :	**-770 000 €**

DETAILS DES DEPENSES

Analyse des dépenses HT réalisées en 2015

1) ACQUISITION

Les dépenses réalisées en 2015 sur ce poste correspondent aux frais d'acte complémentaire de fusion relatif à la parcelle cadastrées section L n° 524.

SOUS-TOTAL ACQUISITION	15 555 €

2) GESTION PROVISOIRE

Les dépenses réalisées en 2015 sur ce poste correspondent aux frais suivants :

- Taxe foncière : 29 940 €
- Frais de gardiennage : 154 061 €

SOUS-TOTAL GESTION PROVISOIRE	184 001 €

3) FRAIS DIVERS

Les principales dépenses pour ce poste concernent des frais relatifs au dépôt des déclarations préalables à la division des terrains cédés.

SOUS-TOTAL FRAIS DIVERS	774 €

4) 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. Le taux d'agios moyen pour l'année 2015 a été d'environ 1,1%. La trésorerie de cette opération au 31/12/2015 est négative de 884 687 €.

SOUS-TOTAL FRAIS FINANCIERS	7 273 €

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.

SOUS-TOTAL REMUNERATION SOCIETE	16 300 €

Analyse des dépenses HT prévisionnelles

1) GESTION PROVISOIRE

Les dépenses imputées sur ce poste correspondent aux taxes foncières et assurances. Les montants prévisionnels ont été estimés au regard des dépenses réalisée en 2015 et tiennent compte des dépenses pour la gestion du site : provision pour frais de gardiennage pour l'essentiel.

SOUS-TOTAL GESTION PROVISOIRE	**380 000 €**
Dont dépenses prévues en 2016 :	**190 000 €**

2) FRAIS DIVERS

Ce poste correspond à des provisions de taxes et de frais divers en vue de la clôture de l'opération. La diminution de 11 513 € en 2016 du poste « autres taxes » correspond à la taxe sur les salaires relative à l'annulation du mémoire de 770 000 €

SOUS-TOTAL FRAIS DIVERS	**10 341 €**
Dont dépenses prévues en 2016 :	**3 037 €**

3) 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 FINANCIERS	**14 000 €**
Dont dépenses prévues en 2016 :	**13 000 €**

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	**13 646 €**
Dont dépenses prévues en 2016 :	**6 769 €**

CONCLUSION

La concession d'aménagement arrive à échéance au 31 décembre 2016.

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.

Un projet d'espaces publics accompagnant l'arrivée de la gare Tramway Express Nord sur le site est en cours de réalisation sous maitrise d'ouvrage de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune.

Dans l'attente des décisions concernant les modalités de rétrocession des terrains restant propriété de l'aménageur, le présent CRAC établi au 31 décembre 2015 prend en compte uniquement les dépenses nécessaires pour les années 2016 et 2017 et est ainsi arrêté à la somme de **22 520 563 € HT.**

Compte tenu de la recette prévisionnelle de 792 900 € correspondant à la vente d'un terrain à l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune, en vue de la relocalisation de l'entreprise CDIF, la participation du concédant au coût de réalisation de l'opération s'élève à **2 170 000 €,** en diminution de 595 000 € par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2014. Elle est entièrement affectée à l'équilibre général de l'opération.

Un projet d'avenant n°12 au traité de concession est joint en annexe afin de fixer le nouveau montant de la participation et de proroger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2017.

ELEMENTS FONCIERS

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

TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2015

N° d'ordre	Biens			ancien propriétaire		modalités d'acquisition / date				Prix	
	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 2015

N° d'ordre	Biens			nouveau propriétaire		modalités de cession / date				Prix HT	
	Nature	surface	Dénomination	nom	adresse	PV	CO	CS	acte notarié		
	Un terrain non bâti destiné à la réalisation d'une partie de l'ouvrage routier dit "franchissement Babeuf" au-dessus des voies ferrées de la Grande Ceinture et de la Tangentielle Nord désormais dénommée "Tram Express Nord" sis au lieudit 3 rue d'Amiens et avenue du Colonel Roy Tanguy	**6 143 m² 847 m²**	**L 760 L 757**	**Communauté d'Agglomération Plaine Commune**	**21 avenue Jules Rimet 93200 SAINT-DENIS**				**27/11/2015**	**258 630 €**	

CONTENTIEUX

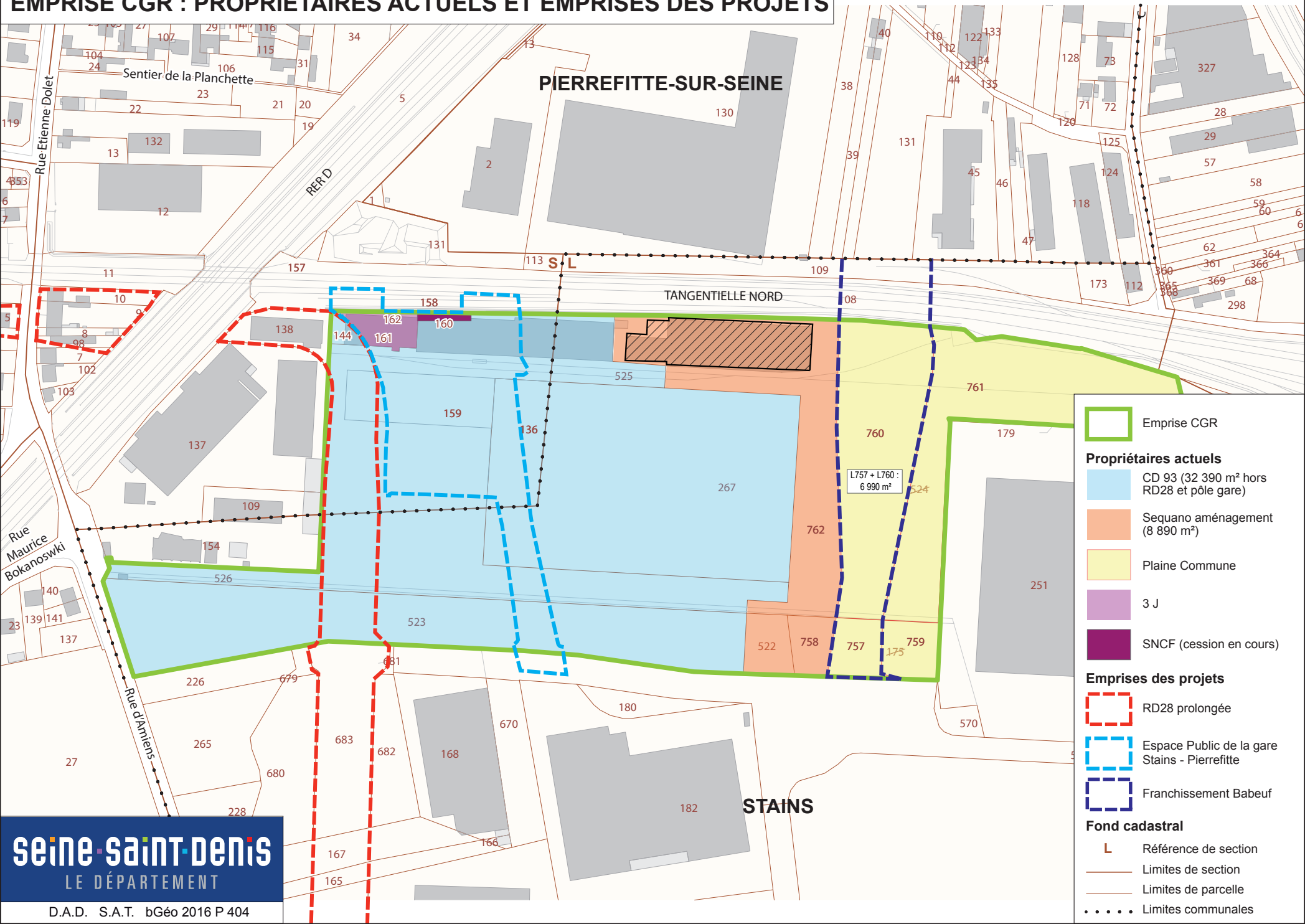
ETAT DES DOSSIERS CONTENTIEUX EN COURS AU 31-12-2015

Légendes :
CAA = Cour Administrative d'Appel
TI = Tribunal d'Instance
TA = Tribunal Administratif
TC = Tribunal de commerce
TGI = Tribunal de Grande Instance

Avocat de Séquano Aménagement : Maître LEPAGE 76 RUE D ANJOU 93000 BOBIGNY

Dossier	Procédure	Nature du contentieux	Etat de la procédure
Impayés de la SCI LES 3 J aux frais de gestion de l'ensemble immobilier sis 3 rue d'Amiens à STAINS pour les années 1998 à 2008	**TGI BOBIGNY Cour d'Appel de Paris**	**Séquano Aménagement c/SCI LES 3J**	**Jugement en date du 4 avril 2011 condamnant la SCI à payer la somme de 12 270 € + 3000 € à Séquano Aménagement. Déclaration d'appel de la SCI La société Séquano n'a pu recouvrer les sommes dues, aussi une hypothèque définitive au profit de Séquano a été réalisée sur le bien de la SCI les 3 J en date du 22/02/2012 pour une durée expirant le 17 février 2022 et pour un montant de 18,683,08€. Dossier en cours.**

EMPRISE CGR : PROPRIÉTAIRES ACTUELS ET EMPRISES DES PROJETS



seine-saint-denis
LE DÉPARTEMENT

D.A.D. S.A.T. bGéo 2016 P 404

INVENTONS LA METROPOLE DU GRAND PARIS
DOSSIER DE SITE CANDIDAT

PLAINE COMMUNE
SITE TARTRES NORD – POLE-GARE PIERREFITTE-STAINS DU T11 EXPRESS

1) Descriptif du site et de son environnement

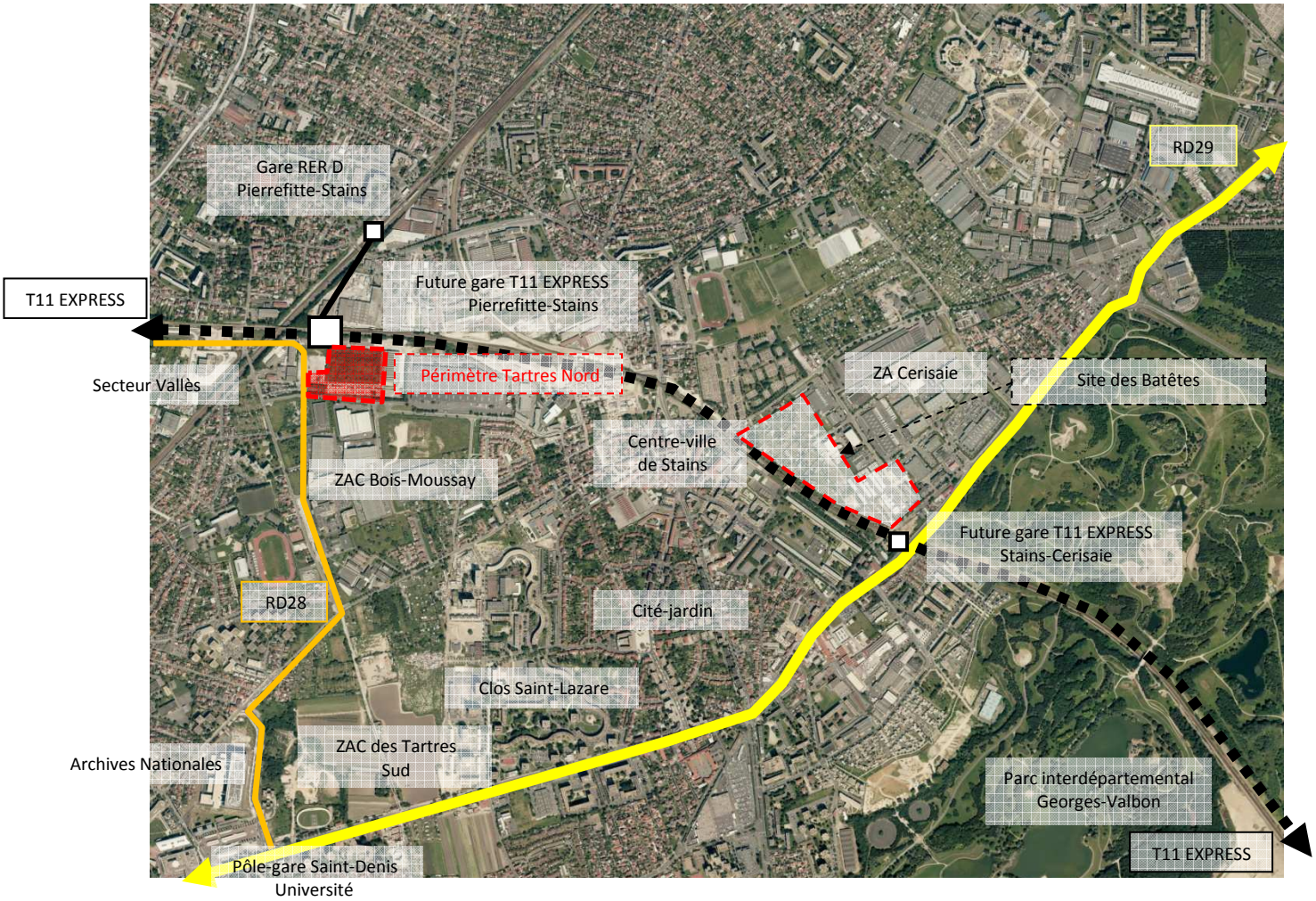
Un site marqué par les coupures urbaines :

Le site proposé se trouve en limite des villes de Pierrefitte-sur-Seine et de Stains, à proximité immédiate du futur pôle gare Pierrefitte-Stains du Tram 11 Express (Tangentielle Légère Nord), à l'articulation de tissus urbains hétérogènes, marqués par de coupures urbainesfortes liées aux infrastructures ferroviaires et routières du secteur.

Le site, d'une superficie de 3,5 hectares environ, est ainsi délimité :

- au nord, par les voies de la Grande Ceinture et du Tram 11 Express;
- à l'est, par le « franchissement Babeuf », en cours de réalisation, qui permettra une liaison nord-sud tous gabarits de part et d'autre de la Grande Ceinture ;
- au sud, par la rue Rol-Tanguy qui constitue la limite nord de la ZAC du Bois-Moussay ;
- à l'ouest, par la nouvelle RD28 qui relie le pôle-gare Saint-Denis Université de la ligne 13 au centre-ville de Villetaneuse au niveau du campus de l'université Paris 13, de la station Villetaneuse Université du Tram Express 11 ;

En tenant compte des voies SNCF de la LGV Nord, support du trafic Transilien / RER D et TGV, le secteur souffre actuellement d'un enclavement géographique important.



Situation du périmètre des Tartres Nord dans le territoire de Stains et Pierrefitte-sur-Seine

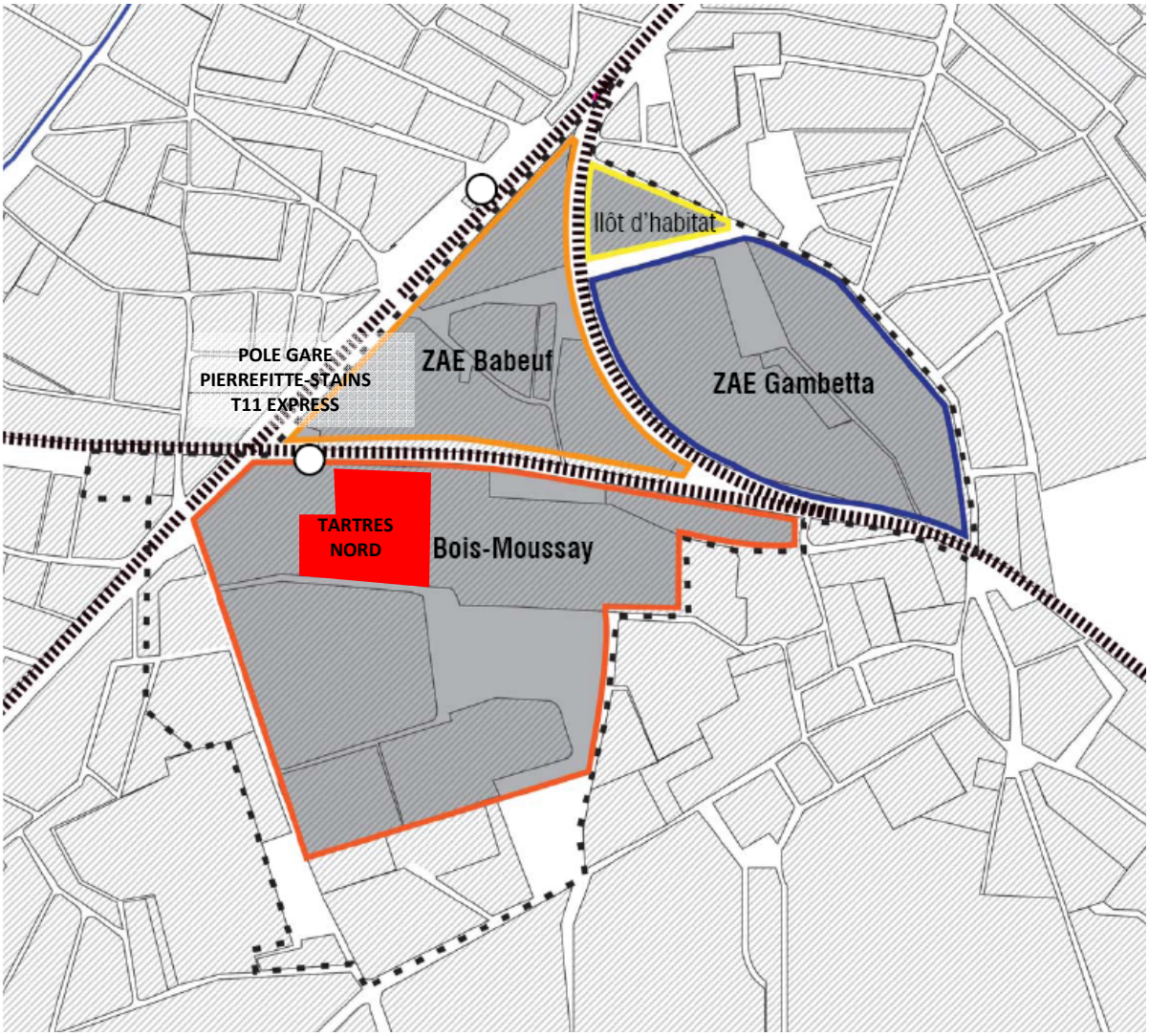
Un secteur historiquement tourné vers l'activité économique :

En raison de la proximité de la Grande Ceinture et de la ligne Nord, le site a été le support depuis la seconde moitié du XIXème siècle,d'un développementindustriel important.

Le site est aujourd'hui bordé de plusieurs zones d'activités, anciennes et récentes :

- **le « triangle ferroviaire » :** la ZA Babeuf est enclavée dans un triangle délimité par les voies SNCF Nord, la Grande Ceinture et la bretelle de raccordement, Cette zone est occupé en majorité par des entreprises industrielles ;
- **Pierrefitte 2** est une ancienne usine reconvertie en parc d'activités pour TPE, constitué de 11 bâtiments datant des années 50. Elle accueille une trentaine d'entreprises pour environ 80 emplois.
- **Les Studios Sets**(audiovisuel, plateaux de tournage) ;

- **ZAE Gambetta** (45 entreprises / 71 salariés) est située à Stains, en limite de la ville et en bordure des voies ferrées. Le reste de la zone est constitué de grandes emprises comportant des activités de stockage ou liées aux éco-industries.
- La **ZAC du Bois Moussay** est plus récente. Elle est située à Stains, en limite immédiate du site proposé. Cette zone a été développée par Sebail Aménagement autour de la clinique de l'Estrée,et accueille des activités TPE/PME variées et qualitatives. Elle compte actuellement 120 entreprises et 1400 salariés, ainsi qu'un restaurant de l'ESAT Marville. 12 000 m² sont encore en cours de développement.

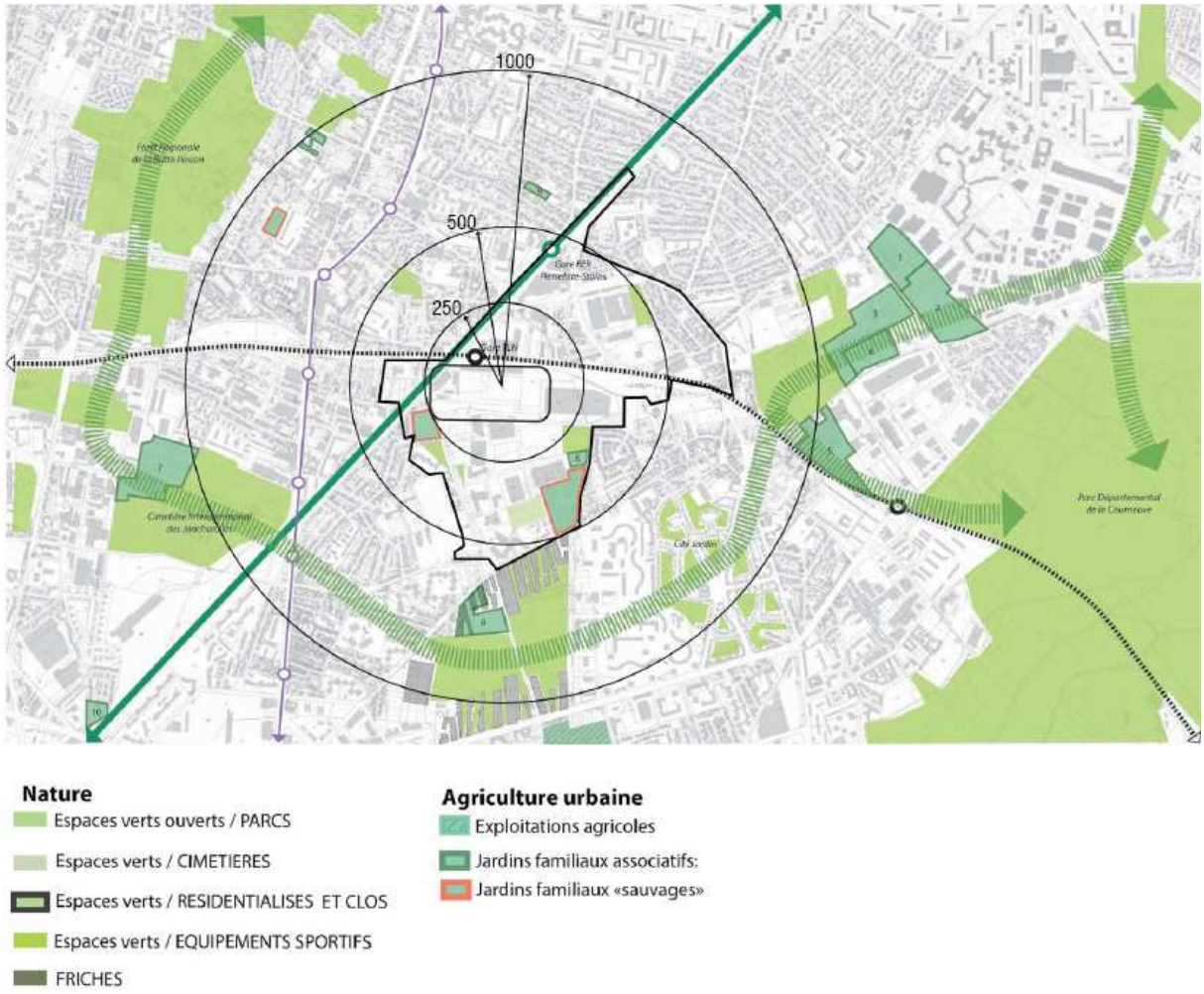


Situation du site au sein des zones d'activités du secteur (extrait diagnostic – Katalyse, 2014)

Un site au cœur d'une trame verte dense

Le site est situé dans **un territoire riche d'espaces verts**, à usage de loisirs ou agricoles :

- deux grands espaces verts majeurs : la Butte Pinson et le parc interdépartemental Georges-Valbon
- des activités maraichères : la Fosse Sablonnière, cœur des Tartres
- des jardins familiaux, en plusieurs grandes emprises à Stains et à Pierrefitte
- des sites développant une activité maraichère et un projet social et solidaire (association Territoire à Saint-Denis, la Ferme des Possibles à Stains)



Situation du site au sein de la trame verte du secteur (extrait diagnostic – Katalyse 2014)

Des investissements importants à conforter et à valoriser :

Le secteur **fait l'objet d'investissements publics importants**:

- la phase 1 du T11 Express, la gare Pierrefitte-Stains et les espaces publics d'intermodalité attenants ;
- la « route des Universités » (RD28) réalisée par le CD 93, dont le dernier tronçon est prévu pour mi-2018. Cette voie structurante reliera à terme le pôle-gare de Saint-Denis Université de la ligne 13, le pôle-gare Pierrefitte-Stains et la gare Villetaneuse-Université du T11 Express, située à proximité immédiate du campus de Paris 13 et du T8 ;
- le franchissement Babeuf, ouvrage permettant un franchissement tous gabarits au dessus du T11 Express, sous maîtrise d'ouvrage Plaine Commune et financé par convention avec le STIF.

Ces investissements, ainsi que la mise en service d'une nouvelle offre de transports en commun (T11 Express et réseau des lignes bus réorganisées), font de ce site un lieu stratégique de l'arc Nord de Plaine Commune et doivent être valorisés à travers le développement de l'ensemble de la zone.

Un site à fort potentiel, à l'articulation de grands secteurs de projets :

Le site se trouve à **la charnière entre la ZAC des Tartres Sud**, opération d'envergure située aux limites des communes de Stains, Pierrefitte-sur-Seine et Saint-Denis, et **le secteur Vallès**, à Pierrefitte-sur-Seine :

ZAC des Tartres Sud :créée en juin 2011, la ZAC, est entrée en phase opérationnelle. Elle s'étend sur **33 hectares** et répond aux enjeux suivants :

- insertion urbaine du futur quartier et des quartiers limitrophes en tenant compte des infrastructures de transport qui vont le desservir : ligne de métro 13 et son prolongement à terme, T11 Express et RD 28 ;
- accompagnement du développement de l'Université Paris 8 de manière à favoriser toutes les synergies avec les secteurs alentours, notamment le renforcement des équipements sportifs et de formation ;
- Création de deux quartiers articulés autour d'un cœur vert inconstructible (présence du cône de bruit de l'aéroport du Bourget) et d'espaces publics diversifiés représentant 22 ha environ ;
- développement d'un habitat diversifié (1600 logements environ dont 30 % de logements sociaux, et 650 logements spécifiques) ;
- intégration d'une dimension environnementale et paysagère s'inscrivant dans un réseau d'échanges à l'échelle de Plaine Commune, du Département, voire de la Région.

Secteur Vallès : ce secteur de Pierrefitte, constitué actuellement d'un tissu hétérogène pavillonnaire et de petites activités, offre un potentiel de construction de 1200 logements environ. Le **secteur est intégré dans le périmètre de l'étude urbaine du NPNRU Fauvettes-Joncherolles qui sera menée en 2016/2017**, avec comme enjeux la constitution d'une façade

urbaine sur l'ex-RN1 et le T5 et la composition d'un schéma urbain fondé sur une intensification urbaine et une mixité fonctionnelle.

Le site se trouve également à équidistance des campus universitaires de Paris 13 et de Paris 8, à côté duquel **les Archives Nationales** sont installées depuis 2013.

2) Pilotage

Pilotes de l'opération :

- M. Azzedine Taïbi – Maire de Stains / azzedine.taibi@stains.fr

  contact : Claude Poirier – secrétariat du maire / claude.poirier@stains.fr / 01 49 71 82 80
- M. Blaise Tane – Plaine Commune, Département du Développement Urbain et Social, Direction de l'Aménagement, Secteur Nord

  contact : blaise.tane@plainecommune.com.fr / 01 55 93 58 08

Partenaires de l'opération :

- Ville de Pierrefitte
- la SEM Séquano Aménagement
- le Conseil Départemental du 93
- la SNCF?
- Sebail Aménagement (aménageur de la ZAC du Bois-Moussay) ?
- Université Paris 8 / université Paris 13
- Archives Nationales
- Porteur de projet de composteur industriel.

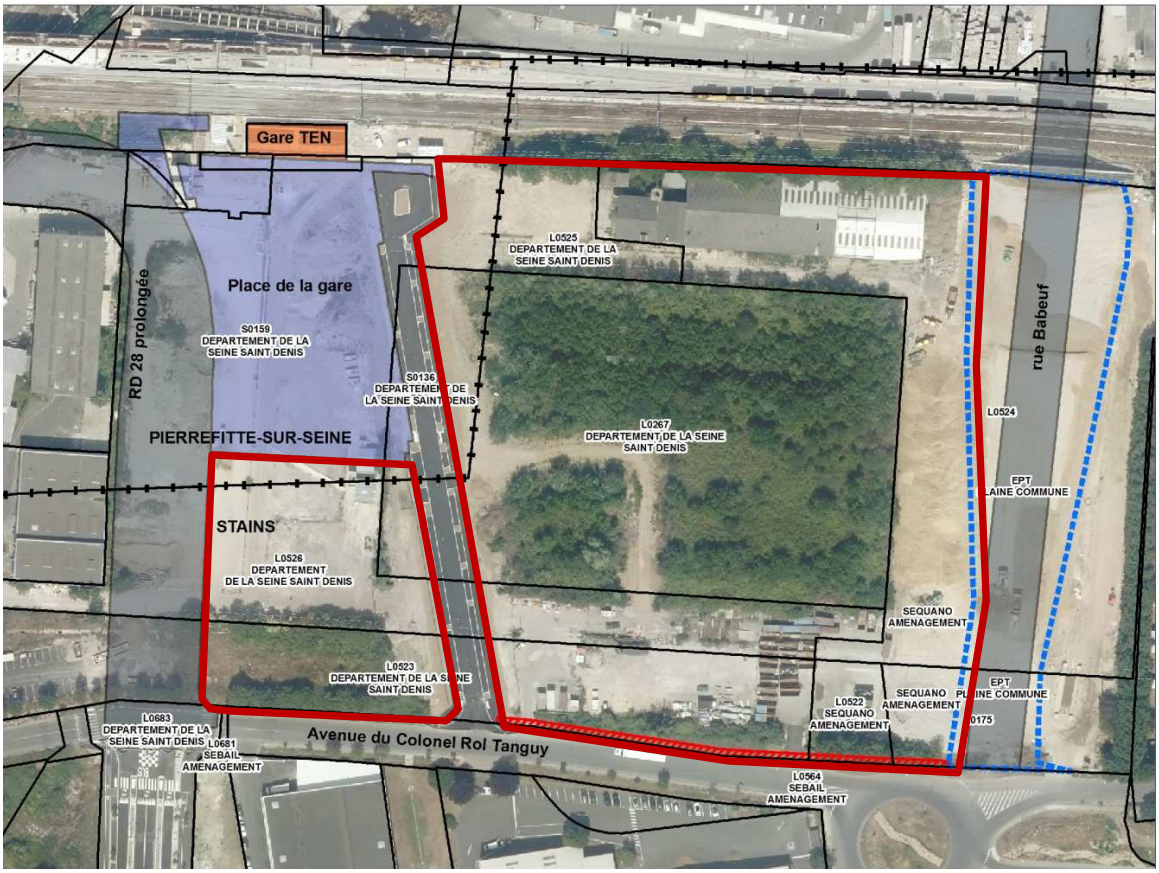
3) Le foncier

Le site des Tartres Nord bénéficie de réelles opportunités foncières :

- emprise constituée de terrains nus ou quasi nus, à proximité immédiate de la gare ;
- assiette foncière 3,5 ha à la géométrie favorable ;
- pas de difficultés liées à du remembrement.

- propriétaires exclusivement publics (Conseil Départemental 93 / Séquano), avec lesquels les Villes et Plaine Commune sont engagées dans une démarche partenariale, à l'échelle du T11 Express et dans la perspective de l'aménagement du site.

Situation et définition du périmètre de l'emprise proposée à la consultation et identification du ou des propriétaires du terrain :



Plan du parcellaire et périmètre de l'appel à projets sur la photographie aérienne 2015

Calendrier d'acquisition ou de mise à disposition du terrain le cas échéant :

Le foncier est maîtrisé dans sa totalité. Le délai de sa libération (démolition des derniers bâtiments) a l'avantage du court terme. Les possibilités d'aménagement sont conditionnées par des études de sols plus précises (géotechniques et pollutions) et par les usages futurs du site (plans de gestions à définir). Toutefois, les études menées dans le cadre de la réalisation des projets limitrophes du site, en particuliers les travaux du parvis de la gare, n'ont pas conduits à des surcoûts significatifs.

4) Orientations et innovations envisagées

Le projet s'appuiera sur le projet de compostage industriel de biodéchets en cours de développement à l'initiative d'associations d'éducation populaire et d'insertion par l'activité économique (Halage et Etudes&Chantiers Ile-de-France).

Le projet de compostage répond aux contraintes réglementaires nouvelles issues du Grenelle II et de la loi sur la transition énergétique. Depuis le 1er janvier 2016, les professionnels de la restauration, de l'agro-alimentaire et de la distribution ont l'obligation de valoriser leurs bi-déchets. Le gisement captable dans le territoire de Plaine Commune est estimé actuellement à 4600 tonnes/an, et pourrait atteindre à partir de 2025 7500 à 20 000 tonnes/an (obligation pour les ménages).

La plateforme de compostage, d'une capacité de 20 tonnes/jours, nécessite une emprise de 5000 m² environ qui reste à définir avec le porteur de projet. Le bâtiment fera l'objet d'un soin particulier tant en termes d'insertion urbaine, de qualité architecturale que de performance énergétique et d'empreinte environnementale.

Le procédé industriel se déroule dans des bâtiments en dépression d'air et le compostage se fait en réacteur fermé : le projet n'apporte pas de nuisances olfactives au voisinage.

La dégradation et la maturation de la matière organique produit également de la chaleur pouvant être récupérée par d'autres équipements ou activités, complémentaires ou autres. C'est ce pôle d'activités qu'il convient de définir dans le cadre de l'appel à projet métropolitain.

Attentes en termes d'innovation :

Le projet doit permettre l'émergence et conforter une polarité nouvelle aux abords du pôle-gare de Pierrefitte-Stains, faisant lien entre les territoires des deux communes. La nouvelle offre en transports en commun (T11 Express, RD28) doit contribuer à l'émergence de nouveaux modes de mobilité.

Le projet doit tirer parti du tissu et des dynamiques économiques existantes pour parvenir à une mixité fonctionnelle, en appui au développement des structures de l'économie sociale et solidaire.

Le projet doit s'inscrire dans la dynamique du secteur, et contribuer à renforcer l'implantation d'une filière spécialisée dans les éco-industries et dans l'agriculture urbaine, visant la mise en œuvre de nouveaux modes productifs, en synergie avec le tissu économique (économie circulaire) et dans la perspective d'économies des ressources et de l'émergence de nouveaux usages.

Le projet sera le support d'actions pédagogiques de sensibilisation et d'éducation à l'environnement.

Orientations programmatiques attendues :

Le projet devra composer avec les contraintes du site et œuvrer à l'atténuation des coupures urbaines actuelles.

Le futur pôle-gare de Pierrefitte-Stains, par l'importance attendue de nouveaux flux de voyageurs, constitue un levier fondamental du développement du secteur et du renforcement des dynamiques économiques existantes.

Le bâtiment-voyageur et son parvis constitue une porte d'entrée du site : ses abords immédiats doivent accueillir une programmation à même de créer une animation et une attractivité nouvelles, à destination des habitants, des entreprises et des étudiants.

Le projet, à quasi équidistance des campus de Paris 8 et Paris 13, cherchera à développer des synergies entre le tissu économique et les universités, en termes tant d'innovations quede développement de services et d'équipements mutualisés.

Le projet prévoira la trame viaire (motorisée, piétonnière) nécessaire au fonctionnement du site, en tenant compte des principales polarités du secteur et en préservant les perméabilités visuelles vers l'espace public et le grand paysage.

5) Contexte réglementaire

Les règles d'urbanisme applicables :

Le site est à cheval sur la limite communale de Pierrefitte-sur-Seine et Stains. Il est donc concerné par deux PLU différents. Les zonages existants sont toutefois cohérents entre eux :

- pour la partie stanoise : zone UE, zone mixte, à vocation économique, autorisant la construction de logements, et une certaine densité (hauteur des constructions limitées à 15m)
- pour la partie pierrefittoise : zone Uid, zone mixte, à vocation économique, autorisant la construction de logements et une certaine densité (70% d'emprise au sol, R+5)

1. **Calendrier prévisionnel**

- Date d'ouverture du chantier envisageable : accompagner la mise en service du T11 Express (2017/2018) et du projet Compiq.
- Date souhaitée de livraison du projet : 2020

DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS

AVENANT N°12

A LA CONVENTION DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

ENTRE LE DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS ET SEQUANO AMENAGEMENT

« SITE CGR A STAINS »

PROJET

ENTRE LES SOUSSIGNEES

Le DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS représenté par son Président, Monsieur Stéphane TROUSSEL, spécialement habilité aux termes d'une délibération 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 **SEQUANO AMENAGEMENT**, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 9.726.252 €, dont le siège est à BOBIGNY (93000), Hôtel du Département 3 Esplanade Jean Moulin, et dont les bureaux sont à BOBIGNY (93000), Immeuble Carré Plaza, 15/17 Promenade Jean Rostand, identifiée au SIREN sous le numéro 301 852 042 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY, représentée par Madame Isabelle VALLENTIN, Directrice Générale, nommée à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 7 févier 2012 et renouvelée dans ses fonctions aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 2 décembre 2014.

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

D'AUTRE PART,

PROJET

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 la 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 la 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 la 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 la 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 la Seine-Saint-Denis au coût de réalisation de l'opération arrêté au 31 décembre 2014 et ses modalités de versement.

PROJET

Le présent avenant a pour objet de de proroger la durée du traité 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.

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 31 décembre 2017.

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 la Seine-Saint-Denis s'établit dans le bilan ci-annexé, arrêté au 31 décembre 2015, à la somme de **2 170 000 €.**

L'échéancier de versement de la participation est le suivant :

- **Déjà versé** : 1 900 000 € HT.
- **2016** : 0 € HT.
- **2017** : 270 000 € HT.

Article 3 – 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 4 – 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, le
En quatre exemplaires originaux,

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

Pour SEQUANO Aménagement
Madame Isabelle VALLENTIN
Directrice Générale

Délibération n° du 15 décembre 2016

SITE CGR (STAINS/PIERREFITTE) – APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ À LA COLLECTIVITÉ LOCALE POUR L'ANNÉE 2015 REMIS PAR SEQUANO AMÉNAGEMENT ET DE L'AVENANT N°12 A LA CONVENTION DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Le Conseil départemental,

Vu le code général des collectivités territoriales,

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

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

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

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

Vu la 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 du 27 juin 2013 approuvant 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 12 décembre 2013 approuvant le compte rendu annuel à la collectivité 2012 relatif à l'opération CGR pour l'année 2012 et l'avenant n°9,

Vu l'avenant n°9 rappelant le montant de la participation du Département 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. L'avance de 1 900 000 € consentie par le Département en 2008 est transformée en participation définitive 2013.

Vu la délibération 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,

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

Vu la délibération 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,

Vu le rapport de son président,

La 1ère commission consultée,

après en avoir délibéré

- APPROUVE le compte rendu annuel d'activité à la collectivité locale (CRACL) relatif au portage du site CGR (Stains/ Pierrefitte) pour l'année 2015. Le CRACL 2015 comprend une note de conjoncture, un bilan financier faisant apparaître l'état des dépenses et recettes réalisées à la fin de l'exercice et celles restant à réaliser ainsi qu'un plan de trésorerie actualisé puis le détail des éléments fonciers et contentieux ;

- APPROUVE l'avenant n°12 prorogeant la convention de concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2017 et constatant le nouveau montant de la participation départementale au coût de réalisation de l'opération arrêté au 31 décembre 2015 ;

- AUTORISE M. le Président du Conseil départemental à signer l'avenant n°12 prorogeant la convention de concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2017 et constatant le nouveau montant de la participation départementale au coût de réalisation de l'opération arrêté au 31 décembre 2015.

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

Valéry Molet

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.