

Bobigny, le 21 mars 2023

Monsieur Marc Honoré
Maire d'Achères
Hôtel de ville
8, rue Deschamps-Guérin
78260 Achères

N/Réf : JC/Opération : 1218 – Zac de la Petite Arche à Achères
Objet : Crac au 31 décembre 2022

Monsieur le maire,

J'ai le plaisir de vous adresser ci-joint, pour information, le compte-rendu annuel d'activité à la collectivité arrêté au 31 décembre 2022, relatif à l'opération d'aménagement de la Zac de la Petite Arche à Achères.

J'adresse parallèlement ce compte-rendu à notre concédant, la communauté urbaine Grand-Paris-Seine-et-Oise, pour approbation par son assemblée délibérante.

Vous souhaitant bonne réception du présent envoi et restant à votre entière disposition pour vous apporter toutes précisions sur ce document, je vous prie de croire, Monsieur le maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le directeur général,


Pascal Popelin

Compte rendu annuel à la collectivité

arrêté au 31 décembre 2022

Communauté urbaine Grand-Paris-Seine-et-Oise

Zac de la Petite Arche

Mars 2023

SOMMAIRE

NOTE DE CONJONCTURE	page 3
ELEMENTS ADMINISTRATIFS	page 12
ELEMENTS FINANCIERS	page 14
BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	page 15
DETAIL DES RECETTES ET DEPENSES REALISEES EN 2022	page 18
DETAIL DES RECETTES ET DEPENSES PREVISIONNELLES	page 22
ETAT DES ECARTS ENTRE LE CRAC 2022 ET LE CRAC 2021	page 26
CONCLUSION	page 28
ELEMENTS FONCIERS	page 30
DETAIL DES ACQUISITIONS ET CESSIONS EN 2022	page 31
ETAT DES CONTENTIEUX	page 33

NOTE DE CONJONCTURE

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

Identifiée dans le plan global d'aménagement de la plaine d'Achères comme pouvant recevoir des activités économiques, la Zac de la Petite Arche avait pour vocation initiale d'accueillir des activités tertiaires, susceptibles d'être attirées par la proximité des centres de décision (Paris et La Défense) et la desserte directe vers la capitale.

La ville d'Achères avait également souhaité permettre la réalisation d'une offre résidentielle et de services de qualité, pour répondre aux attentes de la population francilienne et aux souhaits de décohabitation des Achérois.

La commune désirait que ce développement ne se fasse pas au détriment de la qualité de l'environnement et des paysages. C'est pourquoi la réflexion sur le développement et l'aménagement de la Petite Arche s'est accompagnée de la mise en œuvre d'une démarche de qualité environnementale.

Dans un souci de promouvoir la qualité urbaine de la Zac et de limiter au maximum son impact sur l'environnement, une étude urbaine a été confiée, dès 2005, à l'atelier Castro-Denissof & Associés, architectes urbanistes.

Au moyen de l'opération de la Zac de la Petite Arche, la ville d'Achères, a exprimé sa volonté de créer un nouveau quartier mixte, en entrée de ville, à proximité de la gare RER et en bordure de la forêt de Saint-Germain-en-Laye.

Plan de situation



Principes généraux d'aménagement pour la création d'un nouveau quartier entre ville et forêt

- Développer un programme d'activités pour le développement économique de la ville.
- Construire des logements et des services en continuité du tissu urbain existant.
- Créer une place publique marquant l'entrée du quartier et amorçant le mail principal de desserte avec l'insertion d'un projet de transport en commun.
- Aménager un parc de quatre hectares en lien direct avec les futures constructions (la lisière Saint-Jean).
- Affirmer une qualité environnementale ambitieuse.

Le programme

À la suite des réflexions menées en 2014 et 2015 avec la municipalité d'Achères alors nouvellement élue, le programme global des constructions à réaliser dans la zone a été modifié dans le cadre du dossier de réalisation modificatif n° 2, dont l'approbation par le conseil municipal a eu lieu le 13 avril 2016.

Le programme global des constructions s'élève ainsi à 130 000 m² de surface de plancher, et s'établit comme suit :

- bureaux : 66 000 m² de SDP ;
- activités/commerces/tertiaire : 40 700 m² de SDP ;
- logements : 21 600 m² de SDP ;
- ainsi que la réalisation d'un gymnase de 1 700 m².

Le programme des équipements publics prévoit :

- la création et le réaménagement de voies de circulation ;
- la création d'une place publique ;
- l'aménagement d'un espace vert de quatre hectares ;
- les VRD ;
- la création d'un réseau de haies et de mares favorable à l'accueil des espèces protégées, en particulier le crapaud calamite.

Plan de la Zac de la Petite Arche



2. ETAT D'AVANCEMENT AU 31 DECEMBRE 2022

▪ Éléments administratifs actés en 2022

L'avenant n° 10 à la concession d'aménagement, approuvé par délibération du conseil communautaire du 20 octobre 2022, a prorogé la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2023 et modifié la rémunération de l'aménageur.

▪ Etudes et projets menés en 2022

Etudes relatives à l'aménagement des espaces publics

Les études pour la conception des espaces publics se sont achevées en 2021, par la passation du marché pour la réalisation de la 2nde tranche de travaux. Aucune autre étude de maîtrise d'œuvre n'a été conduite au cours de l'année 2022.

Suivi des projets de construction

Séquano, assisté par l'agence Castro-Denissof & Associés, architectes-urbanistes de la Zac, a accompagné – durant l'année 2022 – les promoteurs et constructeurs dans l'élaboration et la réalisation de leurs projets, afin de veiller au respect des différentes préconisations architecturales, paysagères et environnementales validées pour l'ensemble de la Zac.

Les projets en cours sont les suivants :

- **Sofonep – îlots 9b et 8a.** La société Sofonep a obtenu un permis de construire le 26 août 2019, pour la construction de 20 984 m² de SDP à destination de bureaux et 1 456 m² de SDP à destination d'activités. En 2022, les travaux n'ont pas été engagés par l'acquéreur, retardé – dans un premier temps – par la crise sanitaire du Covid, puis par l'apathie du marché de l'immobilier de bureaux en Île-de-France. Selon le permis de construire modificatif déposé en mairie d'Achères le 31 mai 2022 et obtenu le 26 juillet 2022, le chantier sera réalisé en plusieurs phases. Une 1^{ère} phase de travaux comprenant un immeuble d'activités et un immeuble de bureaux devrait démarrer au cours du 1^{er} trimestre 2023 et se terminer à la fin de l'année 2025 ;
- **AB Group - îlot 9a2.** Une promesse de vente a été signée avec la société AB Group (devenue depuis Yuman Immobilier) le 6 février 2019 pour la cession de l'îlot 9a2, en vue de la construction d'une résidence d'étudiants de 6 105 m² de SDP, soit 237 chambres. Le permis de construire a été délivré le 2 décembre 2019. L'acte de vente a été signé le 26 juin 2020. Les travaux ont débuté en octobre 2020 et la résidence étudiante a été inaugurée le 2 juin 2022 ;
- **Domitys – Sofonep - îlot 3a.** La société Domitys a déposé un permis de construire le 29 avril 2019, délivré le 31 octobre 2019. L'acte de vente a été signé le 2 juillet 2020. Les travaux pour la réalisation d'une résidence seniors de 151 appartements représentant une surface totale de 9 270 m² SDP ont débuté durant le mois d'août 2020 et se sont poursuivis en 2021 et 2022. La livraison est attendue au 1^{er} semestre 2023.
- **Ville d'Achères – îlot 8b.** La ville d'Achères a obtenu un permis de construire le 18 février 2021, afin de réaliser son centre technique municipal. L'acquisition du terrain par la ville d'Achères, le 7 janvier 2022, a permis un démarrage des travaux en mars 2022, pour une livraison attendue au 4^e trimestre de l'année 2023.

Une réflexion sur le devenir des îlots restant à commercialiser (îlots 2a1 et 3b), ainsi que de la réserve foncière, a été initiée en septembre 2020 avec la ville d'Achères et la communauté urbaine Grand-Paris-Seine-et-Oise. En effet, la programmation actuelle de l'opération de la Petite Arche impose des projets d'activités et de bureaux pour les îlots encore libres. L'échec de la consultation de 2019 portant sur la vente de 20 000 m² de surface de plancher de droits à construire attachés à l'îlot 3b à destination de bureaux, ainsi que l'apathie du marché francilien de l'immobilier de bureaux, ont conduit Séquano à proposer, fin 2021, une nouvelle réflexion programmatique. Cette réflexion s'est poursuivie en 2022 et devrait pouvoir aboutir dans le courant de l'année 2023.

Passation de marchés

Les marchés de travaux pour la réalisation de la 2nde phase des espaces publics ont été attribués en novembre 2021. Aucune autre consultation n'a été lancée au cours de l'année 2022.

▪ **Travaux**

Les dernières réserves portant sur la 1^{ère} phase des espaces publics ont été levées en novembre 2021. Le procès-verbal de remise des ouvrages de la 1^{ère} phase des espaces publics de la Zac a été signé par la communauté urbaine Grand-Paris-Seine-et-Oise le 19 septembre 2022.

Les travaux pour la réalisation de la 2nde phase des espaces publics de la Zac ont débuté en décembre 2021 et se sont poursuivis en 2022.

▪ **Commercialisations intervenues en 2022**

Services

Îlot 9a1 (hôtel) : une promesse de vente a été signée, le 21 juillet 2021 entre Séquano et la société 3VSJ, pour un montant de 850 k€ HT. Le permis de construire pour la réalisation d'un programme immobilier hôtelier de 4 335 m² (118 chambres) comprenant au rez-de-chaussée un restaurant d'une surface de 200 m² a été délivré par la ville d'Achères le 16 septembre 2022. L'ensemble des conditions suspensives étant réalisées, la signature de la cession de l'îlot 9a1 est intervenue le 13 janvier 2023.

Activités

Îlot 8b (centre technique municipal) : un acte de vente a été signé le 7 janvier 2022 entre Séquano et la ville d'Achères pour un montant de 500 k€ HT. La ville d'Achères prévoit de réaliser dans cet îlot son centre technique municipal pour une surface de 3 029 m², conformément au permis de construire accordé par la ville d'Achères le 18 février 2021.

▪ **Communication**

Il n'a pas été engagé de nouvelles démarches de communication durant l'année écoulée. Les outils (plaquettes, logos, panneaux) réalisés les années précédentes ont été utilisés pour satisfaire les besoins.

▪ **Financier**

Les conventions de financement du dispositif régional « 100 quartiers innovants et écologiques » relatives à l'aménagement de l'allée des Cheminots, de l'avenue Jacques-Chirac, de la place Simone-Veil et au réaménagement de la rue Camille-Jenatzy, ont été signées en octobre 2019. Ces conventions prévoient un financement à hauteur de 30 % des travaux réalisés, soit un montant maximum de 1 658 250 €. Aucune demande d'acompte n'a été transmise au cours de l'année 2022.

Les études pour la conception d'un projet d'aménagement sur la lisière Saint-Jean n'ayant pas été conduites en 2022, la convention s'y rapportant n'a pas été signée en 2022. À la demande de la ville d'Achères, une provision de 500 k€ HT pour l'aménagement du parc de la Lisière Saint-Jean est maintenue dans le bilan de l'opération.

3. PRÉVISIONS DE REALISATIONS 2023

▪ Etudes

Espaces publics et VRD

Lors du comité de pilotage de l'opération du 7 février 2023, la ville d'Achères, en accord avec le concédant, a demandé la reprise des études du projet d'aménagement de la lisière Saint-Jean. Le 1^{er} semestre de l'année 2023 permettra de définir – en lien avec la ville d'Achères en qualité de futur gestionnaire – un projet d'aménagement pour le parc de la Lisière Saint-Jean. A l'issue des études de conception, Séquano déposera auprès de la région Île-de-France les éléments nécessaires à la signature de la convention de financement dans le cadre du dispositif régional « 100 quartiers innovants et écologiques ».

▪ Travaux

L'année 2023 sera consacrée à l'achèvement des travaux de la 2nde phase des espaces publics. La réception de ces travaux est programmée au mois de mars 2023. En suivant, Séquano dressera un procès-verbal de remise en gestion des ouvrages, qui sera soumis à la communauté urbaine Grand Paris Seine-et-Oise et à la ville d'Achères.

Séquano engagera les consultations nécessaires à la désignation des entreprises pour la réalisation d'un programme de travaux d'aménagement sur la lisière Saint-Jean entre les mois de septembre et décembre de l'année 2023.

Projet des constructeurs

En 2023, en fonction du rythme des travaux, Séquano coordonnera les interfaces de travaux des constructeurs et des espaces publics.

- **Sofonep – îlots 9b et 8a** : le chantier pour la réalisation du programme de bureaux a démarré au début de l'année 2023. L'acquéreur réalisera dans un premier temps les bâtiments, nécessaires aux besoins de la société Igienair, une 1^{ère} tranche devant être livrée au début de l'année 2025. Le reste du programme locatif de bureaux sera réalisé dans un second temps, pour une livraison prévue en décembre 2025.
- **Ville d'Achères – îlot 8b** : la livraison du centre technique municipal de la ville d'Achères est prévue pour le 4^e trimestre de l'année 2023.
- **Société 3VJSJ – îlot 9a1** : le chantier pour la réalisation d'un programme hôtelier de 4 335 m² a débuté après la cession de l'îlot 9a1 le 13 janvier 2023. La livraison de l'hôtel de 118 chambres et d'un restaurant est attendue pour l'été 2024.

▪ Commercialisation

Espaces publics : rétrocession des biens de retour

A l'issue des travaux des espaces publics et après leurs remises en gestion aux collectivités concernées, Séquano, conformément à l'avenant n° 8 du traité de concession, préparera l'ensemble des éléments nécessaires au transfert de propriété de l'assiette foncière qui supporte les ouvrages publics réalisés dans le cadre de la Zac de la Petite Arche.

Îlots non commercialisés : cession des biens de reprise

Dans le cadre de la clôture de la Zac de la Petite Arche prévue au 31 décembre 2023, conformément au traité de concession et à ses avenants, le concédant préparera, durant le 2nd semestre de l'année 2023,

les éléments nécessaires au transfert des îlots non commercialisés (îlots 2a1 et 3b) et de la réserve foncière.

- **Éléments administratifs et financiers**

Les soldes des conventions de financement du dispositif régional « 100 quartiers innovants et écologiques » relatives à l'aménagement de l'allée des Cheminots, de l'avenue Jacques-Chirac, de la place Simone-Veil et au réaménagement de la rue Camille-Jenatzy seront appelés au 2^e trimestre de l'année 2023, après la réception de la 2nde phase des travaux d'espaces publics de la Zac.

Une nouvelle convention de financement sera sollicitée, avant le 4 avril 2023, auprès du dispositif régional « 100 quartiers innovants et écologiques », pour l'aménagement de la lisière Saint-Jean. Cette subvention sera appelée après l'achèvement des travaux de la lisière, au plus tard avant la clôture de l'opération.

A la demande du concédant, la clôture de l'opération est programmée au 31 décembre 2023. Séquano transmettra au 2nd semestre de l'année 2023 l'ensemble des éléments administratifs, contractuels et financiers (bilan de clôture) nécessaires aux opérations de clôture de l'opération d'aménagement.

Il est à noter que plusieurs opérations de construction ne seront pas achevées à cette date (centre technique municipal, hôtel, programme de bureaux). La réalisation des travaux de finition des espaces publics aux abords de ces immeubles ne pourra donc pas être assurée par le concessionnaire. Ces aménagements devront être réalisés par la communauté urbaine Grand-Paris-Seine-et-Oise, ou la ville d'Achères, selon les compétences dévolues à chaque collectivité.

Il convient enfin de noter que les périodes de garantie des marchés de travaux qui feront l'objet d'une réception au printemps 2023 ne seront pas forcloses à l'échéance du traité.

La clôture de la concession au 31 décembre 2023 entraînera, en conséquence, le transfert de l'ensemble des obligations contractuelles associées au traité de concession, notamment les engagements cités ci-dessus, au concédant. Il en est de même pour les obligations liées à la procédure de Zac (en particulier les engagements liés aux CCCT annexés aux actes de vente des terrains dont les constructions ne sont pas achevées) jusqu'à sa suppression.

ÉLÉMENTS ADMINISTRATIFS

Fiche administrative

Concédant	Communauté urbaine Grand-Paris-Seine-et-Oise
Convention de concession d'aménagement :	
- Date de signature	22-mars-04
- Durée initiale	7 ans
- Prorogation jusqu'au	31-déc.-23
<u>Délibérations de la collectivité relatives à la convention de concession d'aménagement :</u>	
- Approbation du dossier de création de Zac	26-oct.-06
- Approbation du dossier de réalisation	31-janv.-08
- Approbation du dossier de réalisation modificatif	19-mai-10
- Approbation du dossier de réalisation modificatif n°2	13-avr-16
- Approbation de la convention de concession d'aménagement	13-févr.-04
- Approbation de l'avenant n°1	14-déc.-06
Extension de la mission d'aménagement au périmètre de la nouvelle Zac	
Modification de la convention publique d'aménagement en traité de concession	
- Approbation de l'avenant n°2	25-sept.-08
Prorogation de la durée de la concession d'aménagement au 31/12/2013	
Modification de l'article 15 "Financement des opérations"	
- Approbation de l'avenant n°3	7-oct.-09
Substitution de Séquano à la Sidec	
Délégation du droit de préemption urbain à Séquano	
- Approbation de l'avenant n°4	21-oct.-10
Modification des modalités de perception de la rémunération	
- Approbation de l'avenant n°5	14-sept-11
Constatation du nouveau montant de participation de la commune	
Prorogation de la durée du traité de concession au 31/12/2016	
- Approbation de l'avenant n°6	13-avr-16
Intégration des modifications du DRM2 y compris le nouveau PEP	
Prorogation de la durée du traité de concession au 31/12/2021	
- Approbation de l'avenant n°7	9-nov-17
Modifications des modalités de perception de la rémunération	
- Approbation de l'avenant n°8	26-sept-19
Substitution à compter du 1 ^{er} janvier 2020 de la commune d'Achères au profit de la CU GPSEO en qualité de concédant	
- Approbation de l'avenant n°9	23-sept-21
Prorogation de la durée du traité de concession au 31/12/2022	
- Approbation de l'Avenant n°10	20-oct-22
Prorgation de la durée du traité de concession au 31/12/2023 et modification de la rémunération	
Financement de l'opération au 31 décembre 2022 :	
- Avances de trésorerie de la collectivité	0 €
- Emprunts bancaires	0 €
<i>dont garanti par la collectivité</i>	0 €

Éléments contenus dans le présent Crac :

- Synthèse du programme de l'opération d'aménagement
- Note de conjoncture
- Dernier bilan prévisionnel approuvé et bilan prévisionnel actualisé
- Plan de trésorerie de l'opération
- Etat des recettes et dépenses réalisées au cours de l'année 2022
- Recettes et dépenses prévisionnelles de l'année 2023
- Tableau des acquisitions et cessions réalisées au cours de l'année
- Rapport spécial relatif à l'exercice de la prérogative de puissance publique
- Etat des contentieux en cours

ÉLÉMENTS FINANCIERS

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS

1218 – ZAC DE LA PETITE ARCHE – ACHERES - CRAC 2022

Postes	Crac 2021	Cumul réalisé au 31 décembre 2021	Réalisé 2022	Cumul réalisé au 31 décembre 2022	Prévisions 2023	TOTAL RESTE A REALISER	Crac 2022
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT		€ HT	€ HT
Cessions Charges Foncières Logements Locatifs	1 708 970	1 708 970	-	1 708 970	-	-	1 708 970
Cessions Charges Foncières Logements Accession	8 088 724	8 088 724	-	8 088 724	-	-	8 088 724
Cessions Charges Foncières Activité-Commerces	11 410 501	10 060 501	500 000	10 560 501	850 000	850 000	11 410 501
Cessions Charges Foncières Collectivités	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total Cessions charges foncières	21 208 195	19 858 195	500 000	20 358 195	850 000	850 000	21 208 195
Cessions Constructions	-	-	-	-	-	-	-
Subventions taxables	-	-	-	-	-	-	-
Subventions non taxables	1 742 400	583 276	-	583 276	759 124	759 124	1 342 400
Produits Financiers	526	526	6 496	7 021	-	-	7 021
Autres produits	37 483	37 483	-	37 483	-	-	37 483
Loyers	70 000	70 000	-	70 000	-	-	70 000
Sous-total Hors Participations	23 058 603	20 549 479	506 496	21 055 975	1 609 124	1 609 124	22 665 099
Participations affectées aux coûts des équipements publics	-	-	-	-	-	-	-
Participations affectées au déficit de l'opération	200 000	200 000	-	200 000	-	-	200 000
Apport en nature du concédant	-	-	-	-	-	-	-
Participation constructeurs	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS	23 258 603	20 749 479	506 496	21 255 975	1 609 124	1 609 124	22 865 099
Géomètres	173 480	153 480	7 758	161 238	25 000	25 000	186 238
Etudes de sols et sondages	353 751	337 251	-	337 251	10 000	10 000	347 251
Diagnostics et expertises	260 934	247 898	-	247 898	5 000	5 000	252 898
Honoraires divers	520 037	507 537	-	507 537	5 000	5 000	512 537
Honoraires architecte - urbaniste	664 766	589 766	11 479	601 245	20 000	20 000	621 245
Frais divers	15 000	-	-	-	7 500	7 500	7 500
Sous-total études préalables et honoraires	1 987 968	1 835 932	19 237	1 855 169	72 500	72 500	1 927 669
Acquisitions	1 219 547	1 219 547	-	1 219 547	-	-	1 219 547
Acquisition collectivité	600 000	600 000	-	600 000	-	-	600 000
Frais d'acquisition	37 144	22 144	-	22 144	7 500	7 500	29 644
Indemnités d'éviction et autres	-	-	-	-	-	-	-
Frais de relogement	-	-	-	-	-	-	-
Frais juridiques divers	463 198	68 198	2 380	70 578	15 000	15 000	85 578
Sous-total coût des terrains	2 319 889	1 909 889	2 380	1 912 269	22 500	22 500	1 934 769
Impôts fonciers	90 780	70 780	3 376	74 156	3 500	3 500	77 656
Assurances	-	-	-	-	-	-	-
Honoraires	-	-	-	-	-	-	-
Gestion provisoire du foncier	188 114	174 114	-	174 114	7 000	7 000	181 114
Sous-total gestion provisoire	278 894	244 894	3 376	248 270	10 500	10 500	258 770
Travaux mise en état des sols	382 410	356 191	-	356 191	18 218	18 218	374 409
Dépollution	1 042 184	734 184	218 000	952 184	90 000	90 000	1 042 184
Maîtrise d'œuvre dépollution	72 392	72 392	-	72 392	-	-	72 392
Honoraires divers	30 356	29 740	-	29 740	-	-	29 740
Sous-total aménagements des sols	1 527 341	1 192 507	218 000	1 410 507	108 218	108 218	1 518 725
Travaux VRD	8 352 015	5 182 685	1 441 885	6 624 570	1 880 127	1 880 127	8 504 696
Honoraires	1 543 420	1 149 036	133 887	1 282 923	225 000	225 000	1 507 923
Branchements et concessionnaires	2 027 900	1 718 724	24 118	1 742 842	120 000	120 000	1 862 842
Sous-total VRD	11 923 336	8 050 445	1 599 890	9 650 335	2 225 127	2 225 127	11 875 462
Communication	197 990	177 990	-	177 990	-	-	177 990
Frais divers	73 447	53 447	2 836	56 283	24 986	24 986	81 269
Frais sur ventes	164 841	164 841	-	164 841	-	-	164 841
Fonds de concours versés	851	851	-	851	-	-	851
Autres taxes	32 898	29 817	3 126	32 943	-	-	32 943
Sous-total Frais divers	470 027	426 946	5 962	432 908	24 986	24 986	457 894
Frais financiers sur emprunt	910 385	910 385	-	910 385	-	-	910 385
Frais financiers court terme	168 390	168 390	-	168 390	-	-	168 390
Sous-total frais financiers	1 078 775	1 078 775	-	1 078 775	-	-	1 078 775
Rémunération proportionnelle	1 510 033	1 510 033	-	1 510 033	-	-	1 510 033
Ajustement mini / maxi	507 257	507 257	-	507 257	-	-	507 257
Rémunération sur acquisitions	-	-	-	-	-	-	-
Rémunération de commercialisation	595 746	595 746	-	595 746	-	-	595 746
Rémunération forfaitaire (dont clôture)	200 000	-	100 000	100 000	100 000	100 000	200 000
Sous-total Rémunération	2 813 036	2 613 036	100 000	2 713 036	100 000	100 000	2 813 036
TOTAL DES CHARGES	22 399 266	17 352 424	1 948 844	19 301 268	2 563 831	2 563 831	21 865 099

1218 – ZAC DE LA PETITE ARCHE – ACHERES – TRESORERIE

	Cumul réalisé au 31 décembre 2022	Prévisions 2023
Crédit de TVA	198 040	516 307
Clients	- 428 506	1 180 618
Fournisseurs	- 121 448	- 2 685 278
Créditeurs et débiteurs divers	- 195 000	- 195 000
Soldes intermédiaires de trésorerie	2 501 620	- 1 183 354
TVA collectée		170 000
Emprunts encaissés	5 000 000	
Avances de trésorerie reçues		
Total encaissement temporaires	5 000 000	170 000
TVA déductible		488 266
Remboursements emprunts	5 000 000	
Remboursements avances		
Total décaissements temporaires	5 000 000	488 266
Trésorerie annuelle	2 501 620	- 1 501 620
Trésorerie cumulée	2 501 620	1 000 000

La trésorerie de l'opération de l'opération est positive au 31 décembre 2022 et le restera jusqu'à la fin de l'opération.

DETAIL DES RECETTES ET DÉPENSES
RÉALISÉES EN 2022

Analyse des recettes HT réalisées en 2022

Les recettes réalisées au titre de l'année 2022 s'élèvent à **506 496 € HT**.

1. CESSION CHARGES FONCIERES ACTIVITES

Ce poste correspond à la recette suivante :

- 500 000 € HT correspondant à la cession de l'îlot 8b à la ville d'Achères pour la réalisation de son centre technique municipal.

SOUS-TOTAL CHARGES FONCIERES

500 000 € HT

2. PRODUITS FINANCIERS

Ce poste correspond à la recette suivante :

- 6 496 € de produits financiers perçus dans le cadre du séquestre de la cession de l'îlot 9a2.

SOUS-TOTAL PRODUITS FINANCIERS

6 496 €

Analyse des dépenses HT réalisées en 2022

Les dépenses réalisées au titre de l'année 2022 s'élèvent à **1 948 844 € HT**.

1. ÉTUDES PRÉALABLES

Ce poste correspond aux dépenses suivantes :

- 7 758 € HT au titre des frais de géomètre ;
- 11 479 € HT au titre des honoraires de l'architecte-urbaniste, pour le suivi des clauses architecturales des travaux des constructeurs.

SOUS-TOTAL ETUDES PREALABLES

19 237 € HT

2. COUT DES TERRAINS

Ce poste correspond aux honoraires de conseils juridiques relatifs à la clôture de la concession d'aménagement.

SOUS-TOTAL COUT DES TERRAINS

2 380 € HT

3. GESTION PROVISOIRE

Ce poste correspond à la somme suivante :

- 3 376 € de taxe foncière pour l'année 2022 ;

SOUS-TOTAL GESTION PROVISOIRE

3 376 €

4. AMÉNAGEMENT DES SOLS

Ce poste correspond aux remboursements des coûts de dépollution de l'îlot 2b, conformément au terme de l'acte de vente, pour les besoins des travaux de la clinique de la Zac.

SOUS-TOTAL AMÉNAGEMENT DES SOLS

218 000 € HT

5. VRD

Ce poste correspond aux dépenses suivantes :

- 1 441 885 € HT au titre de la réalisation des travaux d'aménagement des espaces publics de la phase 2 de la Zac. Ces travaux correspondent à la réalisation de l'allée de la lisière Saint-Jean, au prolongement de l'avenue Jacques-Chirac et à la requalification de la rue Camille-Jenatzy ;
- 133 887 € HT d'honoraires de maîtrise d'œuvre liés au suivi des travaux de VRD et de

coordonnateur de sécurité et de protection de la santé ;

- 24 118 € HT de prestations de raccordement électrique des infrastructures d'éclairage public et de mise en œuvre des postes d'alimentation électrique des îlots à bâtir.

SOUS-TOTAL VRD

1 599 890 € HT

6. FRAIS DIVERS

Ce poste correspond aux dépenses suivantes :

- 2 836 € HT de consommations électriques pour l'alimentation de l'éclairage public de la Zac ;
- 3 126 € de taxe C3S.

SOUS-TOTAL FRAIS DIVERS

5 962 € HT

7. REMUNERATION

Ce poste correspond à la rémunération forfaitaire et annuelle de l'aménageur d'un montant de 100 000 €, conformément à l'avenant n° 10.

SOUS-TOTAL REMUNERATION

100 000 €

**DÉTAIL DES
RECETTES ET DÉPENSES
PRÉVISIONNELLES**

Analyse des recettes HT prévisionnelles

Le total des recettes restant à réaliser s'élève à **1 609 124 € HT** jusqu'au 31 décembre 2023.

1. CESSIONS DE CHARGES FONCIERES

En 2023, la recette de cession de droits à construire correspond à la cession de l'îlot 9a1 pour la réalisation d'un hôtel, intervenue le 13 janvier 2023.

SOUS TOTAL CESSIONS CHARGES FONCIERES

850 000 € HT

Dont recettes en 2023 :

850 000 € HT

2. SUBVENTIONS

Un solde prévisionnel de 759 124 € au titre du dispositif « 100 quartiers innovants et écologiques » porté par la région Ile-de-France est inscrit au bilan. Le versement est prévu à la fin des travaux d'aménagement des espaces publics et se ventile comme suit :

- 76 633 € au titre des travaux d'aménagement de la place Simone-Veil ;
- 489 315 € au titre des travaux de réalisation de l'avenue Jacques-Chirac ;
- 109 026 € au titre de l'aménagement des allées transversales de la Zac ;
- 84 150 € au titre de l'aménagement de la lisière Saint-Jean, dans le cadre d'une convention à signer avec la région Île-de-France.

SOUS TOTAL SUBVENTIONS

759 124 €

Dont recettes en 2023 :

759 124 €

Analyse des dépenses HT prévisionnelles

Le total des dépenses prévisionnelles restant à réaliser sur l'opération s'élève à **2 563 831 € HT**.

1. ÉTUDES PRÉALABLES

Ce poste est constitué principalement des études architecturales, urbaines et programmatiques, des travaux de géomètre nécessaires aux rétrocessions foncières, des études de pollution et de l'intervention d'un AMO pour le volet développement durable de l'opération d'aménagement.

SOUS TOTAL ETUDES PREALABLES	72 500 € HT
Dont dépenses en 2023 :	72 500 € HT

2. COUT DES TERRAINS

Le foncier de la Zac étant maîtrisé par l'aménageur, une provision, d'un montant de 7 500 € HT, correspondant aux frais notariés de transfert de propriété est conservée. Cette provision sera mobilisée lors des rétrocessions foncières.

Une provision de 15 000 € HT est maintenue pour les frais juridiques divers de l'opération, notamment en vue de la clôture de l'opération au 31 décembre 2023.

SOUS TOTAL COUT DES TERRAINS	22 500 € HT
Dont dépenses en 2023 :	22 500 € HT

3. GESTION PROVISoire

Ce poste regroupe les taxes foncières et les frais de gestion provisoire du site (clôtures, gardiennage, dispositifs anti-intrusion, entretien, ramassage des dépôts sauvages...).

SOUS TOTAL GESTION PROVISoire	10 500 € HT
Dont dépenses en 2023 :	10 500 € HT

4. AMENAGEMENTS DES SOLS

Il est prévu, conformément à l'acte de vente, la prise en charge d'une partie des coûts de dépollution des îlots 9b et 8a dans la limite de 90 000 € HT.

Une provision d'un montant de 18 218 € HT est maintenue pour l'entretien de la zone de compensation écologique.

SOUS TOTAL AMENAGEMENTS DES SOLS	108 218 € HT
Dont dépenses en 2023 :	108 218 € HT

5. VRD

Ce poste est constitué des dépenses relatives aux travaux d'aménagement des espaces publics de la Zac et aux honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux études et au pilotage de ces travaux.

Il se décompose comme suit :

- 1 262 290 € HT correspondant à la fin des travaux de la 2nde phase d'aménagement des espaces publics ;
- 500 000 € HT pour l'aménagement de la lisière Saint-Jean ;
- 117 837 € HT correspondant aux révisions des coûts de travaux résultant de l'évolution des coûts des matériaux ;
- 220 000 € HT au titre des honoraires de maîtrise d'œuvre relatifs au suivi des travaux des espaces publics ;
- 5 000 € HT de dépenses en coordinateur SPS ;
- 120 000 € HT de travaux concessionnaires.

SOUS TOTAL VRD

2 225 127 € HT

Dont dépenses en 2023 :

2 225 127 € HT

6. FRAIS DIVERS

Ce poste correspond aux missions de concertation, de communication. Une provision d'un montant de 24 986 € HT est maintenue pour l'année 2023 et sera mobilisée en fonction des besoins.

SOUS TOTAL FRAIS DIVERS

24 986 € HT

Dont dépenses en 2023 :

24 986 € HT

7. RÉMUNERATION

Ce poste correspond à la rémunération du concessionnaire, conformément aux termes du traité de concession et de ses avenants.

SOUS-TOTAL REMUNERATION

100 000 €

Dont dépenses en 2023 :

100 000 €

**ÉTAT DES ÉCARTS ENTRE LE
CRAC 2021 ET LE CRAC 2022**

ANALYSE DES ECARTS

	CRACL 2021	CRACL 2022	Ecart
(en € H.T.)			
CESSIONS CHARGES FONCIERES	21 208 195 €	21 208 195 €	- 0 €
AUTRES RECETTES	1 850 408 €	1 456 904 €	- 393 504 €
PARTICIPATION VILLE	200 000 €	200 000 €	- €
TOTAL PRODUITS H.T.	23 258 603 €	22 865 099 €	- 393 504 €
ETUDES PREALABLES	1 987 968 €	1 927 669 €	- 60 300 €
COUT DES TERRAINS	2 319 889 €	1 934 769 €	- 385 120 €
GESTION PROVISOIRE	278 894 €	258 770 €	- 20 124 €
AMENAGEMENTS DES SOLS	1 527 341 €	1 518 725 €	- 8 616 €
VRD	11 923 336 €	11 875 462 €	- 47 874 €
FRAIS DIVERS	470 027 €	457 894 €	- 12 133 €
FRAIS FINANCIERS	1 078 775 €	1 078 775 €	- 0 €
REMUNERATION	2 813 036 €	2 813 036 €	0 €
TOTAL CHARGES H.T.	22 399 266 €	21 865 099 €	- 534 167 €
RESULTAT	859 337 €	1 000 000 €	140 663 €

RECETTES

Le montant global prévisionnel des recettes s'élève à 22 865 099 € HT.

Les recettes globales prévisionnelles diminuent de 393 504 € par rapport au Crac 2021. Cette diminution s'explique par l'actualisation de la subvention de la région Île-de-France au titre du financement des aménagements des espaces publics, en lien avec le montant des marchés de travaux signés.

DÉPENSES

Le montant total des dépenses s'élève à 21 865 099 € HT.

Les dépenses globales prévisionnelles diminuent de 534 167 € HT.

Cette diminution s'explique principalement par :

- la suppression de la provision liée au précontentieux portant sur la rupture de la promesse de vente de l'îlot 9a1 pour un montant de 385 120 € HT ;
- la suppression de provisions de divers postes, compte tenu de la clôture de l'opération au 31 décembre 2023, pour un montant de 149 047 € HT.

CONCLUSION

Le présent Crac, établi au 31 décembre 2022, fait apparaître un montant de dépenses en diminution de 534 167 € HT et de recettes en diminution de 393 504 € HT. Ainsi, le bilan prévisionnel de l'opération, établi au 31 décembre 2022 prévoit, à la clôture de l'opération, un excédent prévisionnel de 1 000 000 €. Pour mémoire, il s'établissait, prévisionnellement, à 859 338 € au 31 décembre 2021.

En dépenses, la provision de 385 120 € HT, destinée à couvrir le risque financier d'une procédure précontentieuse liée à la rupture de la promesse de vente pour la cession de l'îlot 9a1 introduit par Eiffage Immobilier, a été supprimée. En effet, Eiffage Immobilier n'a pas poursuivi la procédure depuis son courrier du 5 août 2020 qui avait suivi la rupture de la promesse de vente.

La participation totale de la commune à l'opération, arrêtée à 200 000 € et déjà versée, reste inchangée.

La clôture du traité de concession est prévue au 31 décembre 2023. En coordination avec les services de la communauté urbaine Grand-Paris-Seine-et-Oise et de la ville d'Achères, Séquano préparera l'ensemble des éléments administratifs et financiers nécessaires à la clôture de l'opération. En amont de cette clôture et conformément au traité de concession et ces avenants, Séquano se rapprochera des collectivités destinataires afin de concrétiser les transferts de propriété des biens de retour et de reprise.

Il convient de noter que plusieurs opérations de construction ne seront pas achevées à la date de clôture de l'opération (centre technique municipal, hôtel, programme de bureaux). La réalisation des travaux de finition des espaces publics aux abords de ces immeubles ne pourra donc pas être assurée par le concessionnaire. Ces aménagements devront être réalisés par la communauté urbaine Grand-Paris-Seine-et-Oise ou la ville d'Achères, selon les compétences dévolues à chaque collectivité.

Consécutivement à la demande de la ville d'Achères début 2023, Séquano conduira les études nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement programmés sur la lisière Saint-Jean. Sous réserve de la validation de ces études par la ville, d'un appel d'offres travaux fructueux et sans aléa majeur lors de la réalisation de ces travaux, l'objectif de livraison de ces aménagements est fixé à la fin de l'année 2023.

Il convient enfin de noter que les périodes de garantie des marchés de travaux qui feront l'objet d'une réception au printemps 2023 ne seront pas forcloses à l'échéance du traité.

La clôture de la concession au 31 décembre 2023 entraînera, en conséquence, le transfert de l'ensemble des obligations contractuelles associées au traité de concession, notamment les engagements cités ci-dessus au concédant. Il en est de même pour les obligations liées à la procédure de Zac (en particulier les engagements liés aux CCCT annexés aux actes de vente des terrains dont les constructions ne sont pas achevées) jusqu'à sa suppression.

ÉLÉMENTS FONCIERS

DÉTAIL DES ACQUISITIONS ET CESSIONS

Récapitulatif des acquisitions, des cessions et de l'exercice du droit de préemption en 2022

TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2022

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

n° cadastre AMI : amiable PRE : préemption XP : expropriation IC : indemnités

TABLEAU DETAILLE DES CESSIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2022

N° d'ordre	Nature	Biens		nouveau propriétaire		modalités de cession / date				Prix HT
		surface	Dénomination	nom	adresse	PV	CO	CS	acte notarié	
	Propriété non bâtie La Petite Arche, un terrain à bâtir dénommé "Ilot 8b » et les droits à construire attachés audit terrain pour une surface de plancher de 3 029.55 m² à destination d'activités (Centre Technique Municipal de la Commune)	5 182 m²	AB 369	Ville d'Achères	Hôtel de Ville 8 rue Deschamps Guérin 78260 Achères				07/01/2022	500 000,00 €

n° cadastre PV : promesse de vente CO : compromis de vente CS : conditions suspensives

OPERATION N ° 1218

Désignation : **Zac de la Petite Arche à Achères**

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

réalisées pendant la durée de l'exercice 2022

référence de l'acte accordant la délégation :

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

n° cadastre PRE : préemption XP : expropriation IC : indemnités

ETAT DES CONTENTIEUX

Zac de la Petite Arche à Achères
Etat des dossiers contentieux en cours au 31/12/2022

Légendes :

CAA = Cour Administrative d'Appel

TA = Tribunal Administratif

TC = Tribunal de commerce

TJ = Tribunal Judiciaire

Dossier	Procédure	Nature du contentieux	Etat de la procédure
Néant			