

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 DÉCEMBRE 2024

Le Conseil communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 13/12/2024, s'est réuni au Théâtre de la Nacelle, en séance publique, sous la présidence de ZAMMIT-POPESCU Cécile, Président.

OBJET DE LA DELIBERATION COMPTE RENDU D'ACTIVITES A LA COLLECTIVITE (CRAC) 2023 SUR LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE DE LA PETITE-ARCHE A ACHERES

<u>Date d'affichage de la convocation</u> 13/12/2024	<u>Secrétaire de séance</u> BREARD Jean-Claude
--	--

Etaients présents : 110

AOUN Cédric, ARENOU Catherine, AUFRECHTER Fabien, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BERTRAND Alain, BISCHEROUR Albert, BORDG Michaël, BOURE Denis, BOURSALI Karim, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROUSSE Laurent, BRUNET Yvette, CALLONNEC Gaël, CHAMPAGNE Stéphan, CHARBIT Jean-Christophe, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, COLLADO Pascal, CONTE Karine, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa-Waly, DAZELLE François, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle, DE LAURENS Benoît, DELRIEU Christophe, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, EL ASRI Sabah, EL BELLAJ Jamila, ESCRIBANO-OBEJO Maria, FAVROU Paulette, GARAY François, GAULARD Didier, GIRAUD Lionel, GUILLAUME Cédric, HAFID Karima, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HOULLIER Véronique, JALTIER Alec, JAUNET Suzanne, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, KOENIG-FILISIKA Honorine, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LEBOUUC Michel, LECOILE Gilles, LEFRANC Christophe, LE GOFF Séverine, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LITTIERE Mickaël, LONGEAULT François, MACKOWIAK Ghyslaine, MALAIS Anne-Marie, MARIAGE Joël, MAUREY Daniel, MELSENS Olivier, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise-Guylaine, MERY Philippe, MEUNIER Patrick, MINARIK Annie, MOISAN Bernard, MONNIER Georges, MOREAU Jean-Marie, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NAUTH Cyril, NEDJAR Djamel, NICOLAS Christophe, NICOT Jean-Jacques, OLIVIER Sabine, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PERSIL Albert, PHILIPPE Carole, POURCHE Fabrice, POYER Pascal, PRELOT Charles, PRIMAS Sophie, QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, RIPART Jean-Marie, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Innocente-Félicité, SAUVE Jean-Yves, TANGUY Jacques, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT Bérengère, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

Formant la majorité des membres en exercice (141)

Absent(s) représenté(s) : 23

AIT Eddie a donné pouvoir à ZAMMIT-POPESCU Cécile
BEGUIN Gérard a donné pouvoir à DI BERNARDO Maryse
BERMANN Clara a donné pouvoir à COGNET Raphaël
BLONDEL Mireille a donné pouvoir à HAMARD Patricia
BRUSSEAUX Pascal a donné pouvoir à CHAMPAGNE Stéphan
DE PORTES Sophie a donné pouvoir à MOUTENOT Laurent
DIOP Ibrahima a donné pouvoir à HERVIEUX Edwige
FONTAINE Franck a donné pouvoir à LEFRANC Christophe
GODARD Carole a donné pouvoir à AUFRECHTER Fabien
GRIMAUD Lydie a donné pouvoir à CONTE Karine
HONORE Marc a donné pouvoir à DAZELLE François
JUMEAUCOURT Philippe a donné pouvoir à JOREL Thierry
KAUFFMANN Karine a donné pouvoir à DE LAURENS Benoît
KERIGNARD Sophie a donné pouvoir à VOILLOT Bérengère
KHARJA Latifa a donné pouvoir à LITTIERE Mickaël
KONKI Nicole a donné pouvoir à PERSIL Albert
MADEC Isabelle a donné pouvoir à ARENOU Catherine

PELATAN Gaëlle a donné pouvoir à DEVEZE Fabienne
PIERRET Dominique a donné pouvoir à POURCHE Fabrice
PLACET Evelyne a donné pouvoir à OLIVIER Sabine
SAINZ Luis a donné pouvoir à HAFID Karima
SIMON Josiane a donné pouvoir à REBREYEND Marie-Claude
TELLIER Martine a donné pouvoir à GAULARD Didier

Absent(s) non représenté(s) : 3

DE JESUS-PEDRO Nelson, SMAANI Aline, SOUSSI Elsa

Absent(s) non excusé(s) : 5

ANCELOT Serge, BENHACOUN Ari, DAUGE Patrick, OURS-PRISBIL Gérard, VOYER Jean-Michel

130 POUR :

AIT Eddie, AOUN Cédric, ARENOU Catherine, AUFRECHTER Fabien, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BEGUIN Gérard, BERMANN Clara, BERTRAND Alain, BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BORDG Michaël, BOURE Denis, BOURSALI Karim, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROUSSE Laurent, BRUNET Yvette, BRUSSEAU Pascal, CALLONNEC Gaël, CHAMPAGNE Stéphan, CHARBIT Jean-Christophe, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, COLLADO Pascal, CONTE Karine, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa-Waly, DAZELLE François, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DELRIEU Christophe, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Ibrahima, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, EL ASRI Sabah, EL BELLAJ Jamila, ESCRIBANO-OBEJO Maria, FAVROU Paulette, FONTAINE Franck, GARAY François, GAULARD Didier, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GRIMAUD Lydie, GUILLAUME Cédric, HAFID Karima, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HONORE Marc, HOULLIER Véronique, JALTIER Alec, JAUNET Suzanne, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, JUMEAUCOURT Philippe, KAUFFMANN Karine, KERIGNARD Sophie, KOENIG-FILISKA Honorine, KONKI Nicole, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LEBOUIC Michel, LECOILE Gilles, LEFRANC Christophe, LE GOFF Séverine, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LONGEAULT François, MACKOWIAK Ghyslaine, MADEC Isabelle, MALAIS Anne-Marie, MARIAGE Joël, MAUREY Daniel, MELSENS Olivier, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise-Guylaine, MERY Philippe, MEUNIER Patrick, MINARIK Annie, MOISAN Bernard, MONNIER Georges, MOREAU Jean-Marie, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NEDJAR Djamel, NICOLAS Christophe, NICOT Jean-Jacques, OLIVIER Sabine, PELATAN Gaëlle, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PERSIL Albert, PHILIPPE Carole, PIERRET Dominique, POURCHE Fabrice, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRELOT Charles, PRIMAS Sophie, QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, RIPART Jean-Marie, SAINZ Luis, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Innocente-Félicité, SAUVE Jean-Yves, SIMON Josiane, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT Bérengère, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

0 CONTRE

1 ABSTENTION :

NAUTH Cyril

2 NE PREND PAS PART :

KHARJA Latifa, LITTIERE Mickaël

EXPOSÉ

Par délibération de son Conseil municipal du 13 février 2004, la commune d'Achères a confié à la Société anonyme d'économie mixte d'Ingénierie et de Développement Economique (SIDEDEC) l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Petite-Arche sur son territoire suivant la convention publique d'aménagement signée le 22 mars 2004. En cours de contrat, la société d'économie mixte dénommée Sequano s'est substituée aux droits et obligations de la SIDEDEC.

À la suite de la création de la Communauté urbaine, la compétence développement économique lui a été transférée par la commune.

Le programme de construction prévoit la construction :

- d'une surface de plancher de 66 000 m² de bureaux,
- de 40 700 m² d'activité/commerces/services,
- de 21 600 m² de logement,
- d'un gymnase de 1 700 m².

La ZAC de la Petite-Arche est donc une opération d'aménagement mixte dont la vocation principale est le développement économique.

Les missions de la société Sequano définies à l'article 2 du traité comprennent notamment la réalisation d'acquisitions, d'équipements et infrastructures, d'études, travaux et cessions concourant à réaliser un aménagement homogène et cohérent avec le quartier de la gare, favorisant la création d'activités économiques de qualité, un espace répondant à l'esprit de la loi SRU favorisant la mixité fonctionnelle et un espace respectant les principes du développement durable.

Par délibération successives de 2023 puis de 2024, le Conseil communautaire a approuvé l'avenant n°11 prorogeant la durée de la concession d'aménagement au 30 juin 2024 puis l'avenant n°12 prorogeant sa durée jusqu'au 30 juin 2025,

Conformément à l'article 16 du traité de concession d'aménagement et du code de l'urbanisme, l'aménageur doit fournir à l'autorité concédante un compte rendu d'activité annuel à la collectivité (CRAC) comportant :

- Le bilan prévisionnel actualisé des activités faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

1) Bilan de l'activité 2023 au 31 décembre 2023

Les travaux d'aménagement de la ZAC de la Petite-Arche démarrés en 2004 se sont poursuivis en 2023 avec notamment :

- Etudes :
 - o Les études pour la conception des espaces publics se sont achevées en 2021, avec la passation du marché pour la réalisation de la 2nde tranche de travaux. Les études portant sur l'aménagement de la lisière Saint-Jean ont été validées par la commune d'Achères en novembre 2023.
- Travaux :
 - o 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 2023. Ils s'achèveront, en lien avec la livraison du centre technique municipal de la commune d'Achères prévue en avril 2024.
- Suivi des projets de construction :
 - o 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 surface de plancher (SDP) à destination de bureaux et 1 456 m² de SDP à destination d'activités. 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 a démarré au cours du 1^{er} trimestre 2023. Cette première phase doit se terminer à la fin de l'année 2024. La société Sofonep a

déposé un permis de construire modificatif le 15 septembre 2023 afin de faire évoluer la destination du bâtiment C. Après échange avec l'urbaniste de la ZAC, celui-ci a émis un avis positif sur ce permis de construire modificatif accordé le 23 janvier 2024. Le bâtiment C du programme immobilier développera, à terme, 16 629 m² à destination de bureaux, 1 637 m² à destination de commerces et 1 456 m² à destination d'artisanat ;

- Domitys - Sofonep - îlot 3a : La société Domitys a livré en novembre 2023 la résidence senior composée de 151 appartements, représentant une SDP de 9 270 m².
 - Ville d'Achères – îlot 8b : La commune 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 commune, le 7 janvier 2022, a permis un démarrage des travaux en mars 2022, pour une livraison attendue au mois d'avril 2024.
- Commercialisations intervenues en 2023 :
- 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 commune d'Achères le 16 septembre 2022. L'ensemble des conditions suspensives étant réalisé, la cession de cet îlot est intervenue le 13 janvier 2023.
 - Une réflexion sur le devenir des îlots restant à commercialiser (îlots 2a1 et 3b) et de la réserve foncière a été initiée en septembre 2020 avec la commune d'Achères et la Communauté urbaine. En effet, la programmation actuelle de l'opération de la Petite-Arche impose des projets d'activités et de bureaux dans les îlots encore libres. L'échec de la consultation de 2019 portant sur la vente de 20 000 m² de SDP 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 réflexion programmatique sur le devenir de ces terrains. Cette réflexion s'est poursuivie en 2022 et 2023.
- Passation de marché :
- Une consultation portant sur les travaux d'aménagement de la lisière Saint-Jean a été lancée en décembre 2023. Ces travaux, dont la réalisation est prévue au 2^{ème} trimestre 2024, prévoient la création d'allées plantées, d'une aire de jeux, d'un terrain de pétanque et la pose de mobiliers urbains.

2) Prévisions de réalisation pour 2024

L'année 2024 devrait quant à elle être caractérisée par la réalisation des actions et travaux suivants :

- Travaux :
- Une consultation portant sur les travaux d'aménagement de la lisière Saint-Jean a été lancée en décembre 2023. Ces travaux, dont la réalisation est prévue au 2^{ème} trimestre 2024, prévoient la création d'allées plantées, d'une aire de jeux, d'un terrain de pétanque et la pose de mobiliers urbains. La réception de ces travaux est prévue en octobre 2024, après la plantation des végétaux.
 - L'année 2024 sera consacrée à l'achèvement des travaux de la 2^{nde} phase des espaces publics. La réception de ces travaux est prévue en avril 2024. Après la réception, Séquano dressera un procès-verbal de remise en gestion des ouvrages, qui sera soumis à la Communauté urbaine et à la commune d'Achères.
- Suivi des projets de construction :
- 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.
 - Commune d'Achères – îlot 8b : La livraison du centre technique municipal est prévue au mois d'avril 2024.
 - Société 3VSJ – Îlot 9a1 : Le chantier pour la réalisation d'un programme hôtelier de 4335 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 au 2^{ème} trimestre 2024.
- Clôture de la ZAC, biens de reprise et biens de retour :

- La rétrocession des biens de retour par Séquano aux collectivités concernées sera appuyée par l'ensemble des éléments nécessaires au transfert de propriété de l'assiette foncière qui supporte les ouvrages publics réalisés.
- La cession des biens de reprise par Séquano aux collectivités concernées sera appuyée par les éléments nécessaires au transfert des îlots non commercialisés (îlots 2a1 et 3b) et de la réserve foncière.
- Compte tenu de l'échéance de réception des travaux de la lisière Saint-Jean, la clôture de la concession initialement prévue au 30 juin 2024 a été prorogée jusqu'au 30 juin 2025.

3) Bilan financier prévisionnel

Le CRAC 2023 fait apparaître un montant de dépenses de 21 825 861 €HT, soit une diminution de 39238 €HT par rapport au CRAC 2022. Cette diminution s'explique principalement par la suppression de provisions pour divers postes, compte tenu de la clôture de l'opération prorogée au 30 juin 2025.

Le CRAC 2023 fait apparaître un montant total des recettes de 23 035 861 €HT. Les recettes globales augmentent de 170 762 €HT par rapport au CRAC 2022. Cette augmentation s'explique par la hausse de la subvention de la Région Île-de-France au titre de l'aménagement de la lisière Saint-Jean qui a été notifiée à Séquano en août 2023 et aux produits financiers en raison de la trésorerie positive de l'opération.

Ainsi, le bilan prévisionnel de l'opération, établi au 31 décembre 2023, prévoit, à la clôture de l'opération, un excédent prévisionnel de 1 210 000 €, qui était auparavant de 1 000 000 € au 31 décembre 2022.

Un solde prévisionnel de 841 641 € 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 ;
- 166 667 € au titre de l'aménagement de la lisière Saint-Jean, dans le cadre d'une convention à signer avec la région Île-de-France.]

Il est donc proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver le compte rendu d'activités 2023 présenté par la société Sequano Aménagement,
- d'ajouter que ce compte-rendu n'a pas d'incidence budgétaire.

Ceci exposé, il est proposé la délibération suivante :

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 1521-1 et suivants et L. 1523-2-4,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-4 et L. 300-5, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants,

VU les statuts de la Communauté urbaine,

VU la délibération du Conseil municipal de la commune d'Achères 13 février 2004 confiant à la SIDEC l'aménagement de la zone d'aménagement concerté Petite-Arche,

VU le traité de concession d'aménagement signé le 22 mars 2004 et l'ensemble de ses avenants,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2023_10_12_24 du 12 octobre 2023 portant approbation de l'avenant n°11 ayant pour objet de proroger la durée du traité de concession d'aménagement jusqu'au 30 juin 2024,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2024-06-27_15 en date du 27 juin 2024 portant approbation de l'avenant n°12 ayant pour objet de proroger la durée du traité de concession d'aménagement jusqu'au 30 juin 2025,

VU le compte rendu d'activité à la collectivité, arrêté au 31 décembre 2023, présenté par la société Séquano Aménagement à la Communauté urbaine,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1: APPROUVE le compte rendu d'activités 2023 présenté par la société Séquano Aménagement.

ARTICLE 2 : AJOUTE que ce compte-rendu n'a pas d'incidence budgétaire.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Acte publié ou notifié le : 24/12/2024
Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le : 23/12/2024
Exécutoire le : 24/12/2024 (Articles L. 2131-1 et L. 5211-3 du Code Général des Collectivités Territoriales)
<u>Déla</u> de recours : 2 mois à compter de la date de publication ou de notification <u>Voie de recours</u> : Tribunal Administratif de Versailles (Articles R.421-1 et R. 421-5 du Code de Justice Administrative).

POUR EXTRAIT CONFORME,
Aubergenville, le 19 décembre 2024

Le Président

ZAMMIT-POPESCU Cécile