

Compte rendu annuel à la collectivité

arrêté au 31 décembre 2023

Communauté urbaine Grand-Paris-Seine-et-Oise

Zac de la Petite Arche

Juillet 2024

SOMMAIRE

NOTE DE CONJONCTURE	page 3
ELEMENTS ADMINISTRATIFS	page 11
ELEMENTS FINANCIERS	page 13
BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS	page 14
DETAIL DES RECETTES ET DEPENSES REALISEES EN 2023	page 17
DETAIL DES RECETTES ET DEPENSES PREVISIONNELLES	page 21
ETAT DES ECARTS ENTRE LE CRAC 2023 ET LE CRAC 2022	page 25
CONCLUSION	page 27
ELEMENTS FONCIERS	page 29
DETAIL DES ACQUISITIONS ET CESSIONS EN 2023	page 30
ETAT DES CONTENTIEUX	page 32

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 numéro 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 2023

▪ Éléments administratifs actés en 2023

L'avenant n° 11 à la concession d'aménagement, approuvé par délibération du conseil communautaire du 12 octobre 2023 et signé le 29 novembre 2023, a prorogé la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 30 juin 2024.

▪ Etudes et projets menés en 2023

Etudes relatives à l'aménagement des espaces publics

Les études pour la conception des espaces publics se sont achevées en 2021, avec la passation du marché pour la réalisation de la 2^{nde} tranche de travaux.

Les études portant sur l'aménagement de la lisière Saint-Jean ont été validées par la ville d'Achères en novembre 2023.

Suivi des projets de construction

Séquano – assisté de l'agence Castro-Denissof & Associés, architecte-urbaniste de la Zac – a accompagné, durant l'année 2023, 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. Pour l'année 2023, cet accompagnement a concerné la réalisation du projet de l'hôtel dans l'îlot 9a1, dont la livraison est attendue au 2^e trimestre 2024.

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. 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^{ere} phase de travaux comprenant un immeuble d'activités a démarré au cours 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 et la ville d'Achères a l'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 de 151 appartements, représentant une surface totale de 9 270 m² SDP.
- 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 commune, le 7 janvier 2022, a permis un démarrage des travaux en mars 2022, pour une livraison attendue au mois d'avril 2024.

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 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 dans 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 réflexion programmatique sur le devenir de ces terrains. Cette réflexion s'est poursuivie en 2022 et 2023. Elle a conclu à proposer la réalisation d'une opération de logements, d'une école et d'un équipement culturel. Cette programmation ne pouvant être réalisée dans la cadre de la Zac, elle pourra être développée à compter de 2025 – si la ville en décide – à l'expiration du traité de concession, après la suppression de la Zac à compter du deuxième semestre 2025.

Passation de marchés

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^e trimestre 2024, prévoient la création d'allées plantées, d'une aire de jeux, d'un terrain de pétanque et la pose de mobiliers urbains.

- **Travaux**

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 ville d'Achères prévue en avril 2024.

- **Commercialisations intervenues en 2023**

Services

Îlot 9a1 (hôtel) : une promesse de vente a été signée, le 21 juillet 2021, entre Séquano et la société 3VSI 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 réalisé, la cession de cet îlot est intervenue le 13 janvier 2023.

- **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 2023.

L'avant-projet portant sur l'aménagement de la lisière Saint-Jean a été validé en mars 2023. Séquano a reçu notification, le 1^{er} août 2023, de l'attribution d'une subvention d'un montant maximum de 166 666,66 € HT portant sur ces travaux et reste dans l'attente de la signature de la convention pour le financement du projet d'aménagement du parc de la lisière Saint-Jean.

PRÉVISIONS DE REALISATIONS 2024

▪ **Etudes**

L'ensemble des études portant sur l'aménagement des espaces publics de la Zac de la Petite Arche a été réalisé.

▪ **Travaux**

L'année 2024 sera consacrée à l'achèvement des travaux de la 2nde 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 Grand-Paris-Seine-et-Oise et à la ville d'Achères.

Séquano mettra en œuvre les travaux d'aménagement de la lisière Saint-Jean au cours de l'année 2024. La réception de ces travaux est prévue en octobre 2024, après la plantation des végétaux.

Projet des constructeurs

En 2024, en fonction de l'avancée 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.
- Ville d'Achères – îlot 8b : la livraison du centre technique municipal est prévue au mois d'avril 2024.
- 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 au 2^e trimestre 2024.

▪ **Commercialisation**

Espaces publics : rétrocession des biens de retour

À l'issue des travaux des espaces publics et après leur remise 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

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 vocation à être prorogée jusqu'au 30 juin 2025. L'avenant n° 12 de prorogation au traité de concession est joint au présent Crac.

Séquano établira également durant le 2^e semestre 2024, les actes de transfert de propriété des îlots non commercialisés (îlots 2a1 et 3b) et 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 2024, après la réception de la 2^{nde} phase des travaux d'espaces publics de la Zac.

Le solde de la dernière subvention relative aux aménagements de la lisière Saint-Jean sera appelé auprès du dispositif régional « 100 quartiers innovants et écologiques », après l'achèvement des travaux d'aménagement de la lisière Saint-Jean.

Afin de permettre la réalisation des derniers travaux des espaces publics (en lien avec la livraison du centre technique municipal) et des aménagements de la lisière Saint-Jean et d'assurer la clôture de la présente concession d'aménagement dans de bonnes conditions, un projet d'avenant n°12 ayant pour objet la prorogation du traité de concession pour une durée d'un an est joint au présent Crac. Il convient de noter que la rémunération du concessionnaire pour l'année 2024 reste inchangée à 50 000 € tel que défini à l'avenant n°11 du traité de concession, et sera fixée à 15 000 € pour l'année 2025 dans l'avenant n°12.

Il est précisé que plusieurs opérations de construction ne seront pas achevées à la date de clôture de l'opération, prévue le 30 juin 2025 : les bâtiments de l'îlot 8a/9b, propriété de Sofonep. Cette situation impliquera que la réalisation des travaux de reprise des espaces publics – éventuellement dégradés par les chantiers aux abords de ces immeubles – ne pourra pas être assurée par le concessionnaire.

Enfin, les périodes de garantie des marchés de travaux, qui feront l'objet d'une réception à l'automne 2024, ne seront pas forcloses à l'échéance du traité et feront l'objet d'une information spécifique. Elles pourront néanmoins être transférées.

La clôture de la concession entraînera donc le transfert de l'ensemble des obligations contractuelles associées au traité de concession et notamment les engagements cités ci-dessus. Il en est de même pour les obligations liées à la procédure de Zac (notamment 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	30-juin-24
<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
Prorogation de la durée du traité de concession au 31/12/2023 et modification de la rémunération	
- Approbation de l'Avenant n°11	12-oct-23
Prorogation de la durée du traité de concession au 30/06/2024 et modification de la rémunération	
Délibération de la collectivité approuvant le dernier Crac 2022	12-oct-23
Financement de l'opération au 31 décembre 2023 :	
- 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**

Bilan financier arrêté au 31 décembre 2023

Postes	Crac 2022	Cumul réalisé au 31 décembre 2022	Réalisé 2023	Cumul réalisé au 31 décembre 2023	Prévisions 2024	TOTAL RESTE A REALISER	Crac 2023
	€ HT	€ 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	10 560 501	850 000	11 410 501	-	-	11 410 501
Cessions Charges Foncières Collectivités	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total Cessions charges foncières	21 208 195	20 358 195	850 000	21 208 195	-	-	21 208 195
Cessions Constructions	-	-	-	-	-	-	-
Subventions taxables	-	-	-	-	-	-	-
Subventions non taxables	1 342 400	583 276	-	583 276	841 641	841 641	1 424 916
Produits Financiers	7 021	7 021	78 224	85 245	-	-	85 245
Autres produits	37 483	37 483	10 022	47 505	-	-	47 505
Loyers	70 000	70 000	-	70 000	-	-	70 000
Sous-total Hors Participations	22 665 099	21 055 975	938 245	21 994 220	841 641	841 641	22 835 861
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	22 865 099	21 255 975	938 245	22 194 220	841 641	841 641	23 035 861
Géomètres	186 238	161 238	4 666	165 904	10 000	10 000	175 904
Etudes de sols et sondages	347 251	337 251	-	337 251	-	-	337 251
Diagnostics et expertises	252 898	247 898	-	247 898	-	-	247 898
Honoraires divers	512 537	507 537	-	507 537	5 000	5 000	512 537
Honoraires architecte - urbaniste	621 245	601 245	5 190	606 435	4 000	4 000	610 435
Frais divers	7 500	-	-	-	-	-	-
Sous-total études préalables et honoraires	1 927 669	1 855 169	9 856	1 865 025	19 000	19 000	1 884 025
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	29 644	22 144	-	22 144	15 700	15 700	37 844
Indemnités d'éviction et autres	-	-	-	-	-	-	-
Frais de relogement	-	-	-	-	-	-	-
Frais juridiques divers	85 578	70 578	1 800	72 378	5 000	5 000	77 378
Sous-total coût des terrains	1 934 769	1 912 269	1 800	1 914 069	20 700	20 700	1 934 769
Impôts fonciers	77 656	74 156	1 647	75 803	2 000	2 000	77 803
Assurances	-	-	-	-	-	-	-
Honoraires	-	-	-	-	-	-	-
Gestion provisoire du foncier	181 114	174 114	4 580	178 694	-	-	178 694
Sous-total gestion provisoire	258 770	248 270	6 227	254 497	2 000	2 000	256 497
Travaux mise en état des sols	374 409	356 191	-	356 191	8 000	8 000	364 191
Dépollution	1 042 184	952 184	-	952 184	90 000	90 000	1 042 184
Maîtrise d'œuvre dépollution	72 392	72 392	-	72 392	-	-	72 392
Honoraires divers	29 740	29 740	-	29 740	-	-	29 740
Sous-total aménagements des sols	1 518 725	1 410 507	-	1 410 507	98 000	98 000	1 508 507
Travaux VRD	8 504 696	6 624 570	832 778	7 457 348	1 166 864	1 166 864	8 624 212
Honoraires	1 507 923	1 282 923	65 432	1 348 356	80 951	80 951	1 429 307
Branchements et concessionnaires	1 862 842	1 742 842	21 776	1 764 618	35 000	35 000	1 799 618
Sous-total VRD	11 875 462	9 650 335	919 987	10 570 322	1 282 815	1 282 815	11 853 137
Communication	177 990	177 990	-	177 990	-	-	177 990
Frais divers	81 269	56 283	4 143	60 426	8 000	8 000	68 426
Frais sur ventes	164 841	164 841	-	164 841	-	-	164 841
Fonds de concours versés	851	851	-	851	-	-	851
Autres taxes	32 943	32 943	1 065	34 008	1 000	1 000	35 008
Sous-total Frais divers	457 894	432 908	5 208	438 116	9 000	9 000	447 116
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	200 000	100 000	200 000	50 000	50 000	250 000
Sous-total Rémunération	2 813 036	2 713 036	100 000	2 813 036	50 000	50 000	2 863 036
TOTAL DES CHARGES	21 865 099	19 301 268	1 043 078	20 344 346	1 481 515	1 481 515	21 825 861

Trésorerie

	Cumul réalisé au 31 décembre 2023	Prévisions 2024
Crédit de TVA	220 722	502 885
Clients	- 271 778	569 863
Fournisseurs	- 25 895	- 1 507 410
Crediteurs et débiteurs divers	- 42 500	- 42 500
Opérations de trésorerie	1 969 325	- 477 162
TVA collectée		-
Emprunts encaissés	5 000 000	
Prévisions de trésorerie reçues		
Prévisions de trésorerie temporaires	5 000 000	-
TVA déductible		282 163
Prévisions remboursements emprunts	5 000 000	
Prévisions remboursements avances		
Prévisions de trésorerie temporaires	5 000 000	282 163
Trésorerie annuelle	1 969 325	- 759 325
Trésorerie cumulée	1 969 325	1 210 000

La trésorerie de l'opération est positive au 31 décembre 2023 et le restera jusqu'à la fin de l'opération.

DETAIL DES RECETTES ET DÉPENSES
RÉALISÉES EN 2023

Analyse des recettes HT réalisées en 2023

Les recettes réalisées au titre de l'année 2023 s'élèvent à **938 245 € HT**.

1. CESSION CHARGES FONCIERES ACTIVITES

Ce poste correspond à une recette de 850 000 € HT, correspondant à la cession de l'îlot 9a1 à la SCI Combo pour la réalisation d'un programme hôtelier.

SOUS-TOTAL CHARGES FONCIERES

850 000 € HT

2. PRODUITS FINANCIERS

Ce poste correspond à une recette de 78 224 € de produits financiers perçus en raison de la trésorerie positive de l'opération.

SOUS-TOTAL PRODUITS FINANCIERS

78 224 €

3. AUTRES PRODUITS

Ce poste correspond une recette de 10 022 € de rachat d'ouvrage par Enedis dans le cadre des branchements des îlots à bâtir.

SOUS-TOTAL AUTRES PRODUITS

10 022 €

Analyse des dépenses HT réalisées en 2023

Les dépenses réalisées au titre de l'année 2023 s'élèvent à **1 043 078 € HT**.

1. ÉTUDES PRÉALABLES

Ce poste correspond aux dépenses suivantes :

- 4 666 € HT au titre des frais de géomètre ;
- 5 190 € HT au titre des honoraires de l'architecte-urbaniste pour le suivi des clauses architecturales des travaux des constructeurs.

SOUS-TOTAL ETUDES PREALABLES

9 856 € HT

2. COUT DES TERRAINS

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

SOUS-TOTAL COUT DES TERRAINS

1 800 € HT

3. GESTION PROVISOIRE

Ce poste correspond à la somme suivante :

- 1 647 € de taxe foncière pour l'année 2023 ;
- 4 580 € HT pour la sécurisation des îlots non bâtis et de la réserve foncière.

SOUS-TOTAL GESTION PROVISOIRE

6 227 €

4. AMÉNAGEMENT DES SOLS

Aucune dépense n'a été réalisée pour ce poste au cours de l'année 2023.

SOUS-TOTAL AMÉNAGEMENT DES SOLS

0 € HT

5. VRD

Ce poste correspond aux dépenses suivantes :

- 832 778 € 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 ;
- 65 432 € 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 ;

- 21 776 € HT de prestations de raccordement électrique des infrastructures d'éclairage public et de mise en œuvre des raccordement divers des îlots à bâtir.

SOUS-TOTAL VRD

919 987 HT

6. FRAIS DIVERS

Ce poste correspond aux dépenses suivantes :

- 4 143 € HT de consommations électriques pour l'alimentation de l'éclairage public de la Zac ;
- 1 065 € de taxe C3S (contribution sociale de solidarité des sociétés).

SOUS-TOTAL FRAIS DIVERS

5 208 € HT

7. REMUNERATION

Ce poste correspond à la rémunération forfaitaire et annuelle de l'aménageur d'un montant de 100 000 € fixé par 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 **841 641 €** jusqu'au 31 décembre 2024.

1. SUBVENTIONS

Un solde prévisionnel de 841 641 € au titre du dispositif « 100 quartiers innovants et écologiques » porté par la Région Île-de-France est inscrit au bilan. Le versement est prévu à la fin des travaux d'aménagement des espaces publics et se décompose 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.

SOUS TOTAL SUBVENTIONS

841 641 €

Dont recettes en 2024 :

841 641 €

Analyse des dépenses HT prévisionnelles

Le total des dépenses prévisionnelles restant à réaliser sur l'opération s'élève à **1 481 515 € HT**.

1. ÉTUDES PRÉALABLES

Ce poste est constitué principalement des travaux de géomètre, nécessaires aux rétrocessions foncières et des honoraires d'architecte urbaniste de Zac dévolus aux suivis des travaux de construction des îlots à bâtir.

SOUS TOTAL ETUDES PREALABLES	19 000 € HT
Dont dépenses en 2024 :	19 000 € HT

2. COUT DES TERRAINS

Le foncier de la Zac étant maîtrisé par l'aménageur, une provision, d'un montant de 15 700 € HT, correspondant aux frais notariés de transfert de propriété est conservée. Cette provision sera mobilisée lors des rétrocessions foncières.

Une provision de 5 000 € HT est maintenue pour les frais juridiques divers de l'opération, notamment en vue de la clôture de l'opération au 31 décembre 2024.

SOUS TOTAL COUT DES TERRAINS	20 700 € HT
Dont dépenses en 2024 :	20 700 € 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	2 000 € HT
Dont dépenses en 2024 :	2 000 € HT

4. AMENAGEMENTS DES SOLS

Il est prévu, conformément à l'acte de vente, la prise en charge par l'aménageur 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 8 000 € HT est maintenue, pour l'entretien de la zone de compensation écologique.

SOUS TOTAL AMENAGEMENTS DES SOLS	98 000 € HT
Dont dépenses en 2024 :	98 000 € 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 :

- 361 621 € HT correspondant à la fin des travaux de la 2nde phase d'aménagement des espaces publics ;
- 580 000 € HT pour l'aménagement de la lisière Saint-Jean ;
- 225 243 € HT correspondant aux révisions des coûts de travaux du fait de l'évolution des coûts des matériaux ;
- 80 951 € 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 ;
- 30 000 € HT de travaux concessionnaires.

SOUS TOTAL VRD	1 282 815 € HT
Dont dépenses en 2024 :	1 282 815 € HT

6. FRAIS DIVERS

Ce poste correspond aux missions de concertation, de communication. Une provision d'un montant de 9 000 € HT est maintenue pour l'année 2023 et sera mobilisée en fonction des besoins.

SOUS TOTAL FRAIS DIVERS	9 000 € HT
Dont dépenses en 2024 :	9 000 € HT

7. RÉMUNERATION

Ce poste correspond à la rémunération du concessionnaire conformément aux termes du traité de concession et de l'avenant n° 11.

SOUS-TOTAL REMUNERATION	50 000 €
Dont dépenses en 2024 :	50 000 €

**ÉTAT DES ÉCARTS ENTRE LE
CRAC 2022 ET LE CRAC 2023**

ANALYSE DES ECARTS

	CRACL 2022	CRACL 2023	Ecart
(en € H.T.)			
CESSIONS CHARGES FONCIERES	21 208 195 €	21 208 195 €	- €
AUTRES RECETTES	1 456 904 €	1 627 666 €	170 762 €
PARTICIPATION VILLE	200 000 €	200 000 €	- €
TOTAL PRODUITS H.T.	22 865 099 €	23 035 861 €	170 762 €
ETUDES PREALABLES	1 927 669 €	1 884 025 €	- 43 644 €
COUT DES TERRAINS	1 934 769 €	1 934 769 €	- €
GESTION PROVISOIRE	258 770 €	256 497 €	- 2 273 €
AMENAGEMENTS DES SOLS	1 518 725 €	1 508 507 €	- 10 218 €
VRD	11 875 462 €	11 853 137 €	- 22 325 €
FRAIS DIVERS	457 894 €	447 116 €	- 10 778 €
FRAIS FINANCIERS	1 078 775 €	1 078 775 €	- €
REMUNERATION	2 813 036 €	2 863 036 €	50 000 €
TOTAL CHARGES H.T.	21 865 099 €	21 825 861 €	- 39 238 €
RESULTAT	1 000 000 €	1 210 000 €	210 000 €

RECETTES

Le montant global prévisionnel des recettes s'élève à 23 035 861 € HT.

Les recettes globales augmentent de 170 762 € 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.

DÉPENSES

Le montant total des dépenses s'élève à 21 825 861 € HT.

Les dépenses globales prévisionnelles diminuent de 39 238 € HT.

Cette diminution s'explique principalement par la suppression de provisions pour divers postes, compte tenu de la clôture de l'opération au 30 juin 2025.

CONCLUSION

Le présent Crac, établi au 31 décembre 2023, fait apparaître un montant de dépenses en diminution de 39 238 € HT et une augmentation des recettes de 170 762 € HT. 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 €. Pour mémoire, il s'établissait, prévisionnellement, à 1 000 000 € au 31 décembre 2023. La répartition de cet excédent s'effectuera selon les termes de l'avenant n° 8.

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

Il est proposé de décaler la clôture du traité de concession au 30 juin 2025. 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 cette clôture. En amont, Séquano se rapprochera des collectivités destinataires, afin de concrétiser les transferts de propriété des biens de retour et de reprise.

Il est à noter que l'opération de construction du programme de bureaux et d'hébergement temporaire avec commerces de l'îlot 8a/9b ne sera pas achevée à la clôture de l'opération d'aménagement. Ceci implique notamment que les éventuels travaux de reprise des espaces publics ne pourront pas être assurés par le concessionnaire.

Séquano conduira les travaux pour la réalisation des aménagements programmés à la lisière Saint-Jean. L'objectif de livraison de ces aménagements est fixé au début de l'automne de l'année 2024.

Enfin, les périodes de garantie des marchés de travaux qui feront l'objet d'une réception au mois d'octobre 2024 ne seront pas forcloses à l'échéance du traité. Elles seront donc transférées.

La clôture de la concession au 30 juin 2025 entraînera donc le transfert de l'ensemble des obligations contractuelles associées au traité de concession et notamment les engagements cités ci-dessus. Il en est de même pour les obligations liées à la procédure de Zac (notamment 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 2023

OPERATION N ° 1218

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

TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2023

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 EXP : expropriation

IC : indemnités

TABLEAU DETAILLE DES CESSIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2023

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 9a1" et les droits à construire attachés audit terrain pour une surface de plancher de 4 335 m ² en vue de l'édification d'un ensemble hôtelier	1 852 m ²	AB 365	SCI Combo	1 av des Droits de l'Homme 78260 Achères	29/07/2021				13/01/2023	850 000,00 €

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 2023

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 EXP : expropriation

IC : indemnités

ETAT DES CONTENTIEUX

Zac de la Petite Arche à Achères
Etat des dossiers contentieux en cours au 31/12/2023

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			