

Dossier de clôture de la concession d'aménagement

arrêté au 30 juin 2025

Communauté urbaine Grand-Paris-Seine-et-Oise

Zac de la Petite Arche

Juin 2025

I – PRESENTATION DE L'OPERATION	page 3
II – PRESENTATION DE LA CONCESSION ET DE SES EVOLUTIONS	page 6
III – SYNTHÈSE DES REALISATIONS	page 7
IV – CLÔTURE FONCIERE	page 8
V – CLÔTURE JURIDIQUE	page 10
VI - CONTENTIEUX	page 10
VII – BILAN DE CLOTURE	page 10
VIII - CONCLUSION	page 12
 <i>ANNEXE 1 – FICHE ADMINISTRATIVE</i>	<i>page 13</i>
<i>ANNEXE 2 – BILAN DE CLÔTURE</i>	<i>page 14</i>
<i>ANNEXE 3 – PLAN DES RETROCESSIONS FONCIERES</i>	<i>page 15</i>

I - 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'élevait ainsi à 130 000 m² de surface de plancher et s'établissait 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 prévoyait quant à lui :

- la création et le réaménagement de voies de circulation ;
- la création d'une place publique ;
- l'aménagement d'un espace vert de quatre hectares ;
- l'aménagement des 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



II - PRESENTATION DE LA CONCESSION ET DE SON EVOLUTION

Par délibération du conseil municipal du 13 février 2004, la commune d'Achères a confié à la Sidec, aux droits de laquelle est venue la société Séquano, l'aménagement de la Zac de la Petite Arche suivant la convention publique d'aménagement signée le 22 mars 2004.

Par avenant n°1 approuvé par délibération du conseil municipal du 14 décembre 2006 et signé le 9 mars 2007, le périmètre de la Zac a été modifié et la convention publique d'aménagement a été renommée en traité de concession d'aménagement.

Par avenant n°2 approuvé par délibération du conseil municipal du 25 septembre 2008 et signé le 17 octobre 2008, la concession d'aménagement a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2013.

Par avenant n°3 approuvé par délibération du conseil municipal du 7 octobre 2009 et signé le 14 octobre 2009, la société Séquano Aménagement, par suite de la fusion-absorption des sociétés Sidec et Sodedat93, a été purement et simplement substituée à Sidec, société absorbée, dans l'intégralité des droits et obligations résultant de la concession d'aménagement de la Zac de la Petite-Arche.

Par avenant n°4 approuvé par délibération du conseil municipal du 21 octobre 2010 et signé le 6 décembre 2010, les modalités de perception de la rémunération par l'aménageur ont été modifiées.

Par avenant n°5 approuvé par délibération du conseil municipal du 14 septembre 2011 et signé le 9 février 2012, la concession d'aménagement a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2016 et le montant de la participation de la commune au coût de l'opération arrêté au 31 décembre 2010 a été modifié.

Par avenant n°6 approuvé par délibération du conseil municipal du 13 avril 2016 et signé le 14 novembre 2016, la concession d'aménagement a été modifiée, afin d'intégrer les nouvelles dispositions du dossier de réalisation modificatif n°2 de la Zac, en particulier le programme des équipements publics modifié, de proroger sa durée jusqu'au 31 décembre 2021 et d'arrêter la participation financière de la collectivité au coût de réalisation de l'opération au montant versé au 31 décembre 2015.

Par avenant n°7 approuvé par délibération du conseil municipal du 9 novembre 2017 et signé le 15 décembre 2017, les modalités de perception de la rémunération de l'aménageur ont été ajustées, afin de s'adapter aux frais réels du concessionnaire sur la durée de la concession prorogée par l'avenant n° 6 jusqu'au 31 décembre 2021.

Par avenant n°8 approuvé par délibérations du conseil municipal du 24 septembre 2019, du conseil communautaire du 26 septembre 2019 et signé le 30 janvier 2020, la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise s'est substituée à la ville d'Achères en qualité de concédant. L'avenant n°8 précise les modalités de gouvernance de la concession d'aménagement et fixe la liste des destinataires des équipements et des ouvrages.

Par avenant n°9 approuvé par délibération du conseil communautaire du 23 septembre 2021 et signé le 15 octobre 2021, la durée de la concession d'aménagement a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2022.

Par avenant n°10 approuvé par délibération du conseil communautaire du 20 octobre 2022 et signé le 17 novembre 2022, la durée de la concession d'aménagement a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2023 et les modalités de perception de la rémunération par l'aménageur ont été modifiées.

Par avenant n°11 approuvé par délibération du conseil communautaire du 12 octobre 2023 et signé le 29 novembre 2023, la durée de la concession d'aménagement a été prorogée jusqu'au 30 juin 2024 et les modalités de perception de la rémunération par l'aménageur ont été modifiées.

Par avenant n°12 approuvé par délibération du conseil communautaire du 27 juin 2024 et signé le 22 juillet 2024, la durée de la concession d'aménagement a été prorogée jusqu'au 30 juin 2025 et les modalités de perception de la rémunération par l'aménageur ont été modifiées.

Afin d'organiser la fin de la concession, il convenait de fixer les conditions et modalités de répartition des biens de retours et des biens de reprise entre la ville d'Achères et la communauté urbaine GPS&O.

Par avenant n°13 approuvé par délibération du conseil communautaire du 13 février 2025 et signé le 6 mars 2025, les modalités et conditions de rétrocession des biens de retour et des biens de reprise de la concession à l'expiration du traité de concession ont été fixées, et les destinataires des rétrocessions de ces biens ont été identifiés.

III – SYNTHÈSE DES REALISATIONS

Synthèse des constructions

Le tableau ci-dessous détaille l'ensemble des constructions réalisées dans le périmètre de la Zac (cf. plan page 5) :

Ilot	Constructeur	Programme	Surface de plancher	Date PC mis en œuvre	Année de livraison
1	Interconstruction	88 logements	5 500 m ²	13/09/2010	2014
2a2	Bouygues Immobilier	111 logements Commerces Crèche	7 115 m ² 779 m ² 400 m ²	25/07/2017	2021
2a3	Kaufman & Broad	110 logements	7 500 m ²	28/08/2017	2020
2b	Noble Age	Clinique de soin de suite	11 726 m ²	31/08/2016	2020
3a	Sofonep	Résidence service séniors (151 équivalents logements)	9 270 m ²	31/10/2019	2023
8a		Bureaux	19 629 m ²	23/01/2024	2025 / 2026
+		Artisanat	1 456 m ²		
9b		Activités	1 637 m ²		
8b	Ville d'Achères	CTM	3 029 m ²	18/02/2021	2024
9a1	3VSI	Ensemble hôtelier 118 chambres + restaurant	3 200 m ²	16/09/2022	2024
9a2	AB Group	Résidence service étudiants (238 logements)	6 105 m ²	02/12/2019	2022
TOTAL SDP			77 346 m²		

Synthèse des équipements publics

Outre les travaux de viabilisation de l'ensemble des îlots de la Zac (réseaux et voies de desserte et de circulation), Séquano a réalisé les équipements suivants dans le cadre de la concession :

- 2016/2017 : aménagement et paysagement d'une zone de haies et de mares écologiques pour la sauvegarde des espèces protégées ;
- 2018/2019 : aménagement de la place Simone-Veil ;
- 2019/2020, puis 2022/2023 : aménagement du mail central ;
- 2011/2012 (pré-verdissement), puis 2024/2025 : aménagement de la lisière Saint-Jean.

Détail du coût des espaces publics, hors maîtrise d'œuvre :

Poste	Dépense HT
Pré-verdissement lisière Saint-Jean	456 851 €
Poste de détente gaz	790 972 €
Espaces publics phase 1	2 596 107 €
Espaces publics phase 2	3 331 044 €
Autres travaux de voirie	2 129 727 €
Réseaux divers	1 011 421 €
TOTAL	10 316 122 €

IV – CLÔTURE FONCIERE

Acquisitions foncières initiales

Propriétaire des terrains depuis 1864, la ville de Paris avait utilisé la Plaine d'Achères comme terrain d'épandage des eaux usées de l'agglomération parisienne, puis des boues issues du traitement de ces eaux usées, jusqu'à la fin du XXe siècle. Avec l'arrêt de l'épandage, les villes de Paris et d'Achères ont signé un protocole d'accord pour la rétrocession foncière des anciennes terres d'épandage.

Ce protocole, portant sur un ensemble de terrains de la plaine d'Achères, dont la Petite Arche, a été signé le 26 mai 2006 après délibération du Conseil Municipal le 16 février 2006. L'acte d'acquisition des parcelles formant l'essentiel du secteur de la Petite Arche a ainsi été signé le 19 avril 2007 pour un montant de 1 219 547 € HT.

Une dernière régularisation, portant sur les terrains d'assiette du cimetière et de l'îlot 1, est intervenue le 21 décembre 2010, pour un montant de 600 000 €, à l'issue des dernières discussions entre la ville d'Achères et la ville de Paris menées au cours de l'année 2009.

Cessions de droits à construire

Le tableau ci-dessous détaille l'ensemble des cessions de droits à construire réalisées dans le cadre de la concession :

Ilot	Parcelle	Superficie	Acquéreur	Destination	Droits à construire	Date acte	Prix
1	AB 334	1 994 m ²	Interconstruction	Logements	5 500 m ²	21/12/10	1 708 970 €
2a2	AB 361	2 847 m ²	Bouygues Immobilier	Logements Commerces Crèche inter-entreprise	7 441 m ² 720 m ² 374 m ²	14/12/17	3 900 000 €
2a3	AB 362	3 750 m ²	Kaufman and Broad	Logement accession	7 500 m ²	14/12/17	4 368 224 €
2b	AB 359	11 323 m ²	Noble Age	Clinique Soins de suite	11 726 m ²	12/07/17	1 660 000 €
3a	AB 364	6 565 m ²	Sofonep (Domytis)	Résidence service sénior	12 500 m ²	02/07/20	5 000 000 €
48a	AB 368	5 955 m ²	Sofonep (Igiénair)	Bureaux	20 500 m ²	02/07/20	2 000 000 €
9b	AB 367	11 254 m ²		Activités	2 500 m ²		
8b	AB 369	5 182 m ²	ville d'Achères	CTM	3 029 m ²	07/01/22	500 000 €

9a1	AB 365	1 852 m ²	3VSJ	Ensemble hôtelier	4 335 m ²	13/01/23	850 000 €
9a2	AB 366	2 235 m ²	AB Group	Résidence service étudiants	6 105 m ²	26/06/20	1 221 000 €
TOTAL							21 208 194 €

En complément, Séquano a cédé deux propriétés non bâties (AB 342 et 343) à GRT Gaz le 4 octobre 2013 à l'euro symbolique, pour le déplacement d'un poste de distribution publique.

Biens de reprise

Conformément à l'article 12, alinéa 3 du traité de concession tel que modifié par l'avenant n°13, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la zone, qui n'ont pas pu être revendus, reviennent à la commune d'Achères.

Trois îlots sont concernés par cet article :

- l'îlot 2a1 : parcelle section AB n°456 ;
- l'îlot 3b et La réserve foncière : parcelle section AB n°457.

Les actes de transfert de propriété de ces îlots ont été signés le 24 juin 2025.

Biens de retour

Conformément à l'article 22, alinéa 2 du traité de concession modifié par l'avenant n°13, et selon le tableau ci-dessous, la ville d'Achères et la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise exercent, chacune pour ce qui la concerne, leurs droits de retour sur les ouvrages réalisés dans le cadre de l'opération.

	Gestion	Rétrocession foncière
Création de réaménagement de voies		
Mail central	GPSEO	GPSEO
Voiries de desserte	GPSEO	GPSEO
Abords du giratoire RD30	GPSEO	GPSEO
Plantations au long des voies principales	GPSEO	GPSEO
Place		
Création d'une place (y compris contrôle d'accès)	Commune	Commune
Plantations place	Commune	Commune
Réseaux et branchements		
Réseaux (hors assainissement)	GPSEO	GPSEO
Assainissement EU/EP et AEP	GPSEO	GPSEO
Assainissement EU (raccord. Poste des Arches)	GPSEO	GPSEO
Réseau d'électricité BT d'éclairage public	GPSEO	GPSEO
Branchements Ilots	GPSEO	GPSEO
Espaces verts		
Parc de la lisière Saint-Jean	Commune	Commune
Allées piétonnes	Commune	Commune
Mesures compensatoires		

Aire d'accueil pour les espaces protégés	Commune	Commune
--	---------	---------

Les actes de transfert de propriété de ces îlots ont été signés le 24 juin 2025.

V – CLÔTURE JURIDIQUE

Les derniers travaux (aménagement de la lisière Saint-Jean) ont été réceptionnés au printemps 2025. Les dépôts de garantie des marchés correspondants sont conservés par Séquano jusqu'à la fin des périodes de garanties, d'une durée de deux ans à compter de la réception des espaces verts mise en œuvre. Séquano assurera le suivi de l'entretien des végétaux pendant cette période.

La clôture de la concession entraîne le transfert à la communauté urbaine de l'ensemble des obligations contractuelles associées au traité de concession et 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), à l'exception du suivi de l'entreprise pendant la période de garanties des espaces verts.

En particulier, la communauté urbaine aura la charge de contrôler le respect par le constructeur des îlots 9b/8a, de ses obligations contractuelles nées du CCCT en matière d'organisation du chantier jusqu'à sa livraison. Les éventuels travaux de reprise des espaces publics aux abords de ces immeubles devront être réalisés par GPSEO en tant que nouveau propriétaire/gestionnaire, à la charge du constructeur. A cette fin, le dépôt de garantie remis par le constructeur, d'un montant de 100 000 €, sera transféré à la communauté urbaine.

VI – CONTENTIEUX

Aucun contentieux n'est en cours à l'heure de la clôture de l'opération.

VII – BILAN DE CLÔTURE

Conformément au traité de concession, Séquano a établi le bilan de clôture de l'opération (cf. Annexe 2).

- **Détail des écarts de recettes avec le Crac 2023**

Le montant des recettes est en **augmentation de 398 792 € HT** par rapport au précédent exercice, se décomposant comme suit :

1. SUBVENTIONS NON TAXABLES

La subvention au titre du dispositif des « 100 quartiers innovants et écologiques » de la région Ile-de-France relative à la phase 2 des travaux d'espaces publics a été supérieure au montant envisagé au Crac 2023 (+ 107 285 €).

Dans le cadre du même dispositif, la subvention relative aux allées transversales a été supérieure au montant envisagé au Crac 2023 (+ 135 139 €).

TOTAL SUBVENTIONS NON TAXABLES

+ 242 425 €

2. PRODUITS FINANCIERS

La trésorerie positive de l'opération a permis la perception de 49 597 € de produits financiers en 2024.

TOTAL PRODUITS FINANCIERS	+ 49 597 €
----------------------------------	-------------------

3. AUTRES PRODUITS

Ils correspondent à la refacturation de travaux réalisés par Séquano pour le compte des constructeurs intervenant dans la Zac :

- la SCI Achères Alliacee, propriétaire de la résidence de service séniors de l'îlot 3A, pour un montant de 55 960 € HT ;
- la société SOFONEP, propriétaire des îlot 9b et 8a, pour un montant de 50 810 € HT.

TOTAL AUTRES PRODUITS	+ 106 770 €
------------------------------	--------------------

- **Détail des écarts de dépenses avec le Crac 2023**

Le montant des dépenses est en **diminution de 176 733 € HT** par rapport au précédent exercice, se décomposant comme suit :

1. ETUDES PREALABLES

Les dernières provisions pour les honoraires n'ont pas été dépensées.

TOTAL ETUDES PREALABLES	- 10 790 € HT
--------------------------------	----------------------

2. COÛT DES TERRAINS

Les derniers frais d'acquisition sont en augmentation de 11 150 € HT afin de couvrir les frais notariés des rétrocessions.

TOTAL COÛT DES TERRAINS	+ 11 150 € HT
--------------------------------	----------------------

3. GESTION PROVISOIRE

Le montant des impôts fonciers est ajusté à hauteur de celui de 2024.

TOTAL GESTION PROVISOIRE	+ 1 000 €
---------------------------------	------------------

4. AMENAGEMENT DES SOLS

Les dernières provisions pour travaux de mise en état des sols et dépollution n'ont pas été consommées.

TOTAL AMENAGEMENT DES SOLS	- 98 000 € HT
-----------------------------------	----------------------

5. VRD

Les montants sont arrêtés à la réalité des derniers travaux réalisés :

- travaux VRD (lisière Saint-Jean) : - 187 458 € HT ;
- honoraires : + 14 692 € HT ;
- branchements concessionnaires : + 79 750 € HT.

TOTAL VRD	- 93 016 € HT
------------------	----------------------

6. FRAIS DIVERS

Les dernières provisions relatives aux frais de communication, et autres frais et taxes n'ont pas été consommées.

TOTAL FRAIS DIVERS	- 2 077 € HT
---------------------------	---------------------

7. REMUNERATION

La rémunération est calculée conformément aux conditions prévues à la concession et à ses avenants successifs, et intègre ainsi la rémunération de clôture prévue à l'avenant n°12.

TOTAL REMUNERATION	+ 15 000 €
---------------------------	-------------------

VIII – CONCLUSION

A la clôture de l'opération, les contentieux sont soldés, les biens de retour et biens de reprise ont été rétrocédés à la ville d'Achères et à la communauté urbaine Paris Seine et Oise, et l'ensemble du programme de travaux a été réalisé.

D'un point de vue financier, le bilan de clôture présente un montant de dépenses de **21 648 813 € HT** et un montant de recettes de **23 434 653 € HT**.

La ville d'Achères a apporté son concours financier à l'opération à hauteur de **200 000 euros**, au titre du déficit.

En décembre 2024, Séquano a appelé les soldes des conventions de financement du dispositif régional « 100 quartiers innovants et écologiques » suivants :

- 76 633 € pour la phase 1 des travaux d'espaces publics (place Simone Veil), soit une subvention totale de 659 909 € (premier acompte appelé en 2020) ;
- 596 600 € pour la phase 2 des travaux d'espaces publics (rue Jenatzy et mail Jacques Chirac) ;
- 244 165 € pour les allées transversales.

Ces subventions ont été perçues en février 2025.

En avril 2025, Séquano a appelé auprès de la région Île-de-France la subvention relative à la lisière Saint-Jean pour un montant de 166 667 €. Cette subvention a été perçue le 5 juin 2025.

Le dépôt de garantie remis par le constructeur des îlot 9b et 8a, d'un montant de 100 000 €, est transféré à la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise.

Par ailleurs, dans le cadre des échanges avec le constructeur des îlots 9b et 8a, une recette prévisionnelle de 50 810 € est inscrite dans le bilan de clôture, correspondant à la refacturation de travaux réalisés par Séquano pour le raccordement du futur programme d'activité. Ce remboursement

sera appelé auprès du promoteur dès obtention de l'ensemble des justificatifs (facturation de l'entreprise).

Sous réserve du remboursement des travaux réalisés pour le compte de la société Sofonep (50 810 € HT), le bilan de clôture fait apparaître un excédent de 1 785 840 €, réparti comme suit, conformément à l'article 20 du traité de concession, modifié par l'article 3.3 de l'avenant n°8 de transfert :

- 3/5^{ème} à la communauté urbaine, soit **1 071 504 €** ;
- 2/5^{ème} à la ville d'Achères, soit **714 336 €**.

Modalités de versement du résultat excédentaire :

- Hypothèse n°1

Dans l'hypothèse où la dernière recette prévisionnelle, d'un montant de 50 810 HT, est perçue avant la clôture d'opération, le résultat excédentaire porté à 1 785 840 € HT sera reversé par Séquano dans les conditions visées par l'article 20 du traité de concession, et modifié par l'article 3.3 de l'avenant n°8 de transfert :

- 3/5^{ème} à la communauté urbaine, soit **1 071 504 €** ;
- 2/5^{ème} à la ville d'Achères, soit **714 336 €**.

- Hypothèse n°2

Dans l'hypothèse où la recette prévisionnelle, d'un montant maximum et prévisionnel de 50 810 HT, ne serait pas perçue dans la comptabilité de Séquano à la clôture de l'opération, le résultat excédentaire de l'opération, porté à 1 735 030 HT, sera reversé par Séquano, à la clôture de l'opération, dans les conditions visées par l'article 20 du traité de concession, et modifié par l'article 3.3 de l'avenant n°8 de transfert :

- 3/5^{ème} à la communauté urbaine, soit **1 041 018 €** ;
- 2/5^{ème} à la ville d'Achères, soit **694 012 €**.

Après perception des recettes prévisionnelles, dont le montant sera précisé au cours du 2nd semestre de l'année 2025, Séquano reversera cette somme conformément à l'article 20 du traité de concession, et modifié par l'article 3.3 de l'avenant n°8 de transfert les sommes suivantes :

- 3/5^{ème} à la communauté urbaine ;
- 2/5^{ème} à la ville d'Achères.

ANNEXE 1 – 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-25
<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	
- Approbation de l'Avenant n°12	27-juin-24
Prorogation de la durée du traité de concession au 30/06/2025 et modification de la rémunération	
- Approbation de l'Avenant n°13	13-févr-25
Modalités et conditions de rétrocession des biens de retour et des biens de reprise	
Délibération de la collectivité approuvant le dernier Crac 2023	19-déc-24
Financement de l'opération au 30 juin 2025 :	
- Avances de trésorerie de la collectivité	0 €
- Emprunts bancaires	0 €
<i>dont garanti par la collectivité</i>	0 €

ANNEXE 2 – BILAN DE CLÔTURE

Postes	Bilan de clôture
	€ HT
Cessions Charges Foncières Logements Locatifs	1 708 970
Cessions Charges Foncières Logements Accession	8 088 724
Cessions Charges Foncières Activité-Commerces	11 410 501
Cessions Charges Foncières Collectivités	-
Sous-total Cessions charges foncières	21 208 195
Cessions Constructions	-
Subventions taxables	-
Subventions non taxables	1 667 341
Produits Financiers	134 842
Autres produits	154 275
Loyers	70 000
Sous-total Hors Participations	23 234 653
Participations affectées aux coûts des équipements publics	-
Participations affectées au déficit de l'opération	200 000
Apport en nature du concédant	-
Participation constructeurs	-
TOTAL DES PRODUITS	23 434 653
Géomètres	171 294
Etudes de sols et sondages	337 251
Diagnostics et expertises	247 898
Honoraires divers	507 537
Honoraires architecte - urbaniste	609 255
Frais divers	-
Sous-total études préalables et honoraires	1 873 235
Acquisitions	1 219 547
Acquisition collectivité	600 000
Frais d'acquisition	52 144
Indemnités d'éviction et autres	-
Frais de relogement	-
Frais juridiques divers	74 228
Sous-total coût des terrains	1 945 919
Impôts fonciers	78 487
Assurances	-
Honoraires	-
Gestion provisoire du foncier	178 694
Sous-total gestion provisoire	257 181
Travaux mise en état des sols	356 191
Dépollution	952 184
Maîtrise d'œuvre dépollution	72 392
Honoraires divers	29 740
Sous-total aménagements des sols	1 410 507
Travaux VRD	8 436 754
Honoraires	1 443 999
Branchements et concessionnaires	1 879 369
Sous-total VRD	11 760 121
Communication	179 690
Frais divers	65 599
Frais sur ventes	164 841
Fonds de concours versés	851
Autres taxes	34 058
Sous-total Frais divers	445 039
Frais financiers sur emprunt	910 385
Frais financiers court terme	168 390
Sous-total frais financiers	1 078 775
Rémunération proportionnelle	1 510 033
Ajustement mini / maxi	507 257
Rémunération sur acquisitions	-
Rémunération de commercialisation	595 746
Rémunération forfaitaire (dont clôture)	265 000
Sous-total Rémunération	2 878 036
TOTAL DES CHARGES	21 648 813
Résultat excédentaire	1 785 840

ANNEXE 3 – PLAN DES RETROCESSIONS FONCIERES

