

Compte rendu annuel à la collectivité

arrêté au 31 décembre 2024

Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est

Concession d'aménagement relative à
la mise en œuvre
du projet de restructuration du centre-ville de Montfermeil
Opération isolée Anru

Mars 2025

 sequano

Aménagement • Construction • Conseil

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20250430-DEL2025_04_108-DE
Date de télétransmission : 09/05/2025
Date de réception préfecture : 09/05/2025

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20250430-DEL2025_04_108-DE
Date de télétransmission : 09/05/2025
Date de réception préfecture : 09/05/2025

SOMMAIRE

NOTE DE CONJONCTURE.....	page 3
ELEMENTS ADMINISTRATIFS.....	page 10
ELEMENTS FINANCIERS.....	page 12
BILAN ET TRESORERIE PREVISIONNELS.....	page 13
DETAIL DES DEPENSES ET RECETTES REALISEES EN 2024.....	page 16
DETAIL DES DEPENSES ET RECETTES PREVISIONNELLES.....	page 20
CONCLUSION.....	page 24
ELEMENTS FONCIERS.....	page 26
ETAT DES CONTENTIEUX.....	page 29

NOTE DE CONJONCTURE

1. Présentation de l'opération

La mise en œuvre du projet de requalification du centre-ville, conduite par la ville de Montfermeil depuis de nombreuses années, au moyen de deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), d'une étude de programmation immobilière et d'une candidature au Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRAQD), s'est traduite par la signature d'un protocole entre l'Anru et la ville le 24 janvier 2011 (opération isolée).

Au terme d'une procédure de publicité et de mise en concurrence, le conseil municipal de Montfermeil a décidé, lors de sa séance du 17 juin 2011, d'attribuer la concession d'aménagement portant sur la restructuration du centre-ville à la Sem Deltaville.

L'avenant n° 1 au traité de concession, signé le 9 avril 2015, a modifié les modalités d'apports en nature du foncier.

L'avenant n° 2 au protocole Anru, signé le 21 août 2014 et l'avenant n° 2 au traité de concession, signé le 15 octobre 2015, ont eu pour objet d'entériner :

- l'élargissement de plusieurs îlots aux parcelles périphériques (consécutivement à la mise en vente de terrains ou d'immeubles) ;
- l'intégration d'un nouvel îlot (5) au programme consécutivement à une vente à la découpe (55 rue Henri-Barbusse) ;
- l'abandon des quatre opérations de restauration immobilière (Ori), en raison de la réalisation de travaux ou de la vente des immeubles par leurs propriétaires.

L'avenant n° 3 au traité de concession, signé le 17 novembre 2016, a intégré les modifications d'équipements publics et leurs impacts sur le bilan financier prévisionnel :

- les délais de mise en œuvre de la déclaration d'utilité publique (et de l'étude d'impact associée) ont rendu nécessaire la prorogation de la durée de la concession jusqu'en 2019 ;
- les aménagements des espaces publics initialement prévus au traité de concession (rue Henri-Barbusse et délaissés périphériques) ont été abandonnés, en raison de la réalisation du prolongement du tramway T4 (qui emprunte la rue Henri-Barbusse). Le programme des équipements publics a été redéployé sur la nouvelle rue et la place prévues sur l'îlot 5 ;
- pour compenser la suppression des stationnements publics de la rue Henri-Barbusse, liée au futur tracé du tramway, un parking public de 115 places a été prévu sur ce même îlot 5. Les capacités de ce dernier dépassant les stricts besoins des futurs habitants des îlots et sa réalisation étant indissociable du programme de construction et d'aménagement prévu au traité, la participation affectée à cet équipement public, approuvée dans le cadre de l'avenant n° 3, a été portée à un montant de 1,9 M€ HT.

L'avenant n° 4 au traité de concession, signé le 22 août 2017, a eu pour objet de transférer le contrat de concession à la société Séquano, consécutivement à l'opération de fusion-absorption des sociétés Séquano et Deltaville.

L'avenant n° 5 au traité de concession, signé le 2 juillet 2019, a prolongé la durée du traité de concession jusqu'au 31 juillet 2021.

L'avenant n° 6 au traité de concession, signé le 3 février 2020, a ajusté la programmation de l'îlot 3, en adéquation avec le permis de construire obtenu par Immobilière 3F.

L'avenant n° 7 au traité de concession, signé le 5 juillet 2021, a actualisé le délai de réalisation de la signature de l'acte d'acquisition des parcelles section C n° 493, 497, 504 et 505 (terrains de l'ancienne

salle Delagarde), constituant en partie l'îlot opérationnel n° 5, ainsi que la valeur des terrains, selon le dernier avis de la direction immobilière de l'État apportés par la ville de Montfermeil, sous forme d'une participation en nature.

L'avenant n° 8 au traité de concession, approuvé par délibération du conseil territorial le 29 juin 2021 et signé le 28 juillet 2021, a prorogé de la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2022.

L'avenant n° 9 au traité de concession, approuvé par le conseil municipal du 10 novembre 2021 et par le conseil territorial du 16 novembre 2021 et signé le 20 décembre 2021, a précisé les modalités de transfert de la concession de la ville de Montfermeil à l'EPT Grand Paris Grand Est et actualisé le montant de la participation de la ville à l'équilibre de l'opération.

Un protocole tripartite a été signé le 9 décembre 2021 avec la ville de Montfermeil et l'EPT Grand Paris Grand Est, après délibérations du conseil municipal du 10 novembre 2021 et du conseil territorial du 16 novembre 2021. Ce protocole organise les modalités financières, administratives et opérationnelles de l'opération.

L'avenant n° 10 au traité de concession, approuvé par le conseil territorial du 11 octobre 2022 et signé le 17 novembre 2022, a prorogé la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2024, afin de tenir compte de la durée des travaux d'aménagement de l'îlot n° 5.

L'avenant n° 11 au traité de concession, approuvé par le conseil territorial du 12 novembre 2024 et signé le 11 décembre 2024, a prorogé la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 30 juin 2025, afin de tenir compte des délais encore nécessaires à la livraison de cet îlot complexe, composé d'un programme de 44 logements et d'un parking public souterrain de 118 places, puis à la remise en gestion du parking à la ville de Montfermeil.

Dans le cadre de la réalisation du parking souterrain, la ville de Montfermeil a souhaité intégrer des prestations supplémentaires, non prévues à l'acte de Vefa initial, pour l'équipement du futur parking dénommé « parking du commerce ».

Afin de financer ces prestations supplémentaires non prévues initialement, un projet d'avenant n° 12 au traité de concession est annexé au présent Crac, ayant pour objet d'approuver le versement – par la ville de Montfermeil – d'une participation complémentaire à la réalisation des équipements publics de l'opération. Ce projet d'avenant n° 12 est accompagné d'un projet d'avenant n° 1 au protocole tripartite de financement conclu entre la ville de Montfermeil, l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est et l'aménageur, qui précise les flux financiers entre les parties.

2. Programme des constructions

Consécutivement aux études de capacité et d'insertion urbaine réalisées en 2012, l'agence UAPS a procédé en 2013 à la rédaction de fiches de lots, reprenant l'ensemble des prescriptions attendues pour les îlots opérationnels et destinées à servir de cadre d'intervention aux promoteurs et/ou bailleurs sociaux ayant vocation à être retenus pour ces sites.

Plan masse – source UAPS – 2015

Le programme prévoit la réalisation de 204 logements, détaillée comme suit :

Adresse / îlot	SDP en m ²	Logements et commerces	Etat d'avancement
6bis-8 rue Henri-Barbusse (îlot 1 – Birdy)	1 130 m ²	21 logements en accession	Vente en 2020 Livraison 1 ^{er} semestre 2023
24-26-28 rue Henri-Barbusse 4 rue Grange (îlot 3 – I3F)	2 269 m ² dont 300 m ² de commerces	36 logements sociaux 1 commerce divisible	Vente en 2020 Livraison 1 ^{er} semestre 2023
31-35-35bis rue Henri-Barbusse (îlot 2 – Kaufman & Broad)	5 829 m ² dont 137 m ² de commerces	97 logements, dont 20 sociaux et 77 en accession 1 commerce	Livré en 2017
48-50-52 rue Henri-Barbusse 2 et 6 rue Perriers (îlot 4 - Calbat)	447 m ² dont 84 m ² de commerces	6 logements en accession et 1 commerce	Vente en 2022 Livraison prévisionnelle 2024
51-53-55 rue Henri-Barbusse 22 rue Delagarde (îlot 5 – Demathieu & Bard Immobilier)	2 868 m ² dont 112 m ² de commerces	44 logements en accession 1 commerce 1 parking de 118 places	Vente en 2021 Livraison prévisionnelle 2024
TOTAL	12 543 m²	204 logements 4 commerces 1 parking public de 118 places	

3. Procédures administratives

Afin d'assurer la maîtrise foncière de l'opération, une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), portant sur le périmètre de la concession, permettant de recourir à l'expropriation le cas échéant, a été engagée en 2014.

L'enquête publique s'est déroulée en septembre 2014. L'arrêté de DUP a été pris par le préfet en date du 9 avril 2015.

Parallèlement, une enquête parcellaire a été engagée courant 2015, afin d'assurer la maîtrise foncière des adresses suivantes :

- 6 bis-8 rue Henri-Barbusse (îlot 1) ;
- 24 rue Henri-Barbusse (îlot 3) ;
- 4 rue Grange (îlot 3) ;
- 6 rue des Perriers (îlot 4).

L'arrêté de cessibilité a été pris par le préfet le 28 juillet 2015. L'ordonnance d'expropriation a été rendue le 5 avril 2016.

À compter de cette date, la procédure judiciaire en fixation d'indemnités a été engagée et s'est poursuivie durant l'année 2017 pour le 6 bis et le 24 rue Henri-Barbusse, les autres biens indiqués à l'enquête parcellaire, notamment la partie du 8 rue Henri-Barbusse, ayant pu être acquis à l'amiable dans l'intervalle.

4. État d'avancement au 31 décembre 2024 et perspectives 2025

L'état d'avancement de l'opération au 31 décembre 2024 est présenté en détail ci-après, pour chacun des îlots de la concession.

Le présent Crac, établi au 31 décembre 2024, présente un bilan financier qui s'inscrit dans la continuité du dernier bilan financier arrêté au 31 décembre 2023 et approuvé par le conseil territorial du 25 juin 2024. Le déficit résiduel de l'opération sera pris en charge par le concessionnaire, conformément aux termes du traité de concession et à l'accord conclu entre la ville et Séquano.

En synthèse, le bilan arrêté au 31 décembre 2024 présente en recettes une augmentation de 31 029 € HT, en raison notamment de la subvention complémentaire à venir au titre des équipements supplémentaires du parking demandés par la ville de Montfermeil. En dépenses, le bilan arrêté au 31 décembre 2024 présente une augmentation de 49 873 € HT, en raison d'une augmentation de 10 818 € HT correspondant à des équipements supplémentaires dans le parking public réalisé en Vefa et d'une provision de 31 716 € HT au titre du contentieux opposant Séquano aux syndicats des copropriétaires du 33 rue Henri Barbusse.

Le déficit d'opération à fin 2024 augmente pour s'établir à 374 058 €, intégralement à la charge du concessionnaire.

Îlot 2 - 31-35 bis rue Henri-Barbusse et 3 rue Paul-Bert

Cet îlot a été livré à l'été 2017 par Europe Expansion et Kaufman & Broad. Il s'agit d'un programme de 97 logements en accession sociale à la propriété et d'un commerce (137 m²). A noter que 20 logements et le commerce ont été acquis en Vefa par le bailleur Immobilière 3F.

Avancement à fin 2024

Séquano a été assignée, le 3 mars 2022, par le syndicat des copropriétaires du 33 rue Henri-Barbusse, copropriété mitoyenne à l'îlot n° 2, à la suite de dommages subis, selon les copropriétaires, lors des travaux de démolition, puis lors de la construction du programme immobilier. Séquano a mandaté un avocat pour le suivi de cette procédure judiciaire. L'expert, mandaté par le tribunal judiciaire dans le cadre d'une procédure de référé préventif, a exonéré Séquano de toute responsabilité.

Des appels en garantie ont été exercés par Séquano et la SCI Montfermeil Paul-Bert auprès de leurs assureurs respectifs afin d'être garantis en cas de condamnation.

L'affaire principale a été renvoyée à l'audience de mise en état du 10 mars 2024 et l'affaire des appels en garantie a été renvoyée à l'audience de mise en état du 2 mai 2024, le juge ayant souhaité distinguer les deux procédures.

Perspectives 2025

Le délibéré dans la procédure opposant Séquano au syndicat des copropriétaires a été fixé au 3 mars 2025.

Concernant la procédure opposant Séquano aux entreprises de travaux, le juge de la mise en état a décidé de surseoir à statuer aux termes de son ordonnance du 23 septembre 2024, dans l'attente du jugement qui sera rendu le 3 mars prochain.

Le conseil de Séquano a sollicité, à titre principal, le rejet des demandes du syndicat des copropriétaires et, subsidiairement, le cantonnement de la condamnation de Séquano à hauteur de 12 860 €, correspondant au montant des travaux réparatoires imputé aux entreprises mandatées par Séquano dans le cadre du chantier.

Séquano et son conseil assureront le suivi de l'assignation du syndicat des copropriétaires du 33 rue Henri-Barbusse, jusqu'à la clôture de l'opération. La procédure pourrait courir jusqu'en 2026.

Le local de 8 m² propriété de Séquano, au sein de la copropriété du 33 rue Henri-Barbusse, sera proposé à l'euro symbolique, à la copropriété en 2025.

Aucune provision n'a été constituée à ce jour dans le bilan financier de l'opération.

Îlot 4 – Îlot du 48-50-52 rue Henri-Barbusse - 2 et 6 rue des Perriers

Le programme de construction de cet îlot prévoit la réalisation de six logements privés et d'une ou deux cellules commerciales à rez-de-chaussée.

Avancement à fin 2024

Les travaux se sont engagés en novembre 2023 et se sont poursuivis tout au long de l'année 2024.

Perspectives 2025

L'année 2025 sera consacrée à la poursuite des travaux de réalisation du programme immobilier, conformément au permis de construire. La livraison est attendue pour le dernier trimestre de l'année 2025.

Îlot 5 - Îlot du 51-53-55 rue Henri-Barbusse et 22 rue Delagarde

Le projet prévoit :

- la construction de 44 logements en accession libre et d'une ou plusieurs surfaces commerciales en rez-de-chaussée rue Henri-Barbusse ;
- la création de la sente Saint-Exupéry et d'un parvis au droit de l'école André-Champy, ainsi qu'un espace public (placette comprenant quelques places de stationnement) ;
- la réalisation d'un parking public de 118 places (sous la placette et les logements).

La complexité technique et l'imbrication des programmes ont conduit à mettre en œuvre, en 2016, une procédure de dialogue compétitif à laquelle cinq promoteurs ont participé durant l'année 2017. Demathieu Bard Immobilier a été déclaré attributaire le 26 avril 2018. Une division en volume a été créée pour permettre à Séquano de céder les droits à construire relatifs aux programmes de logements et de commerces, ainsi que d'acquiescer le parking public en Vefa.

Les travaux de réalisation du parking public souterrain de 118 places et du programme de 44 logements ont démarré au début de l'année 2022. L'organisation d'un événement pour la pose d'une 1^{ère} pierre a été l'occasion de réunir l'ensemble des acteurs et partenaires de ce projet structurant pour le centre-ville de Montfermeil, attendu par ses habitants. En 2024, les travaux se sont poursuivis avec la livraison des programmes de logements à la fin de l'année.

Séquano a lancé, en novembre 2022, une consultation d'entreprises pour la réalisation de la place publique. Les entreprises ont été sélectionnées au 2^e trimestre 2023 et les travaux d'aménagement ont été réalisés au 4^e trimestre 2023, après libération des emprises et mise à disposition du plancher haut du parking par la société Demathieu Bard Immobilier.

Avancement à fin 2024

La place publique et la sente Saint-Exupéry ont été remises en gestion à la ville de Montfermeil en mars 2024.

Les travaux de réalisation du parking public, situé en infrastructure de l'îlot, se sont poursuivis tout au long de l'année 2024. Séquano associe, en tant que de besoin, la ville de Montfermeil au suivi de ces travaux, en sa qualité de futur propriétaire et gestionnaire de l'ouvrage.

Perspectives 2025

La livraison du parking public souterrain de 118 places est attendue au 1^{er} trimestre 2025. Son ouverture au public viendra clore l'opération du PRU du centre-ville de Montfermeil. La remise du parking public à la ville de Montfermeil et la rétrocession des espaces publics interviendra après la livraison du parking public au 1^{er} trimestre 2025.

ÉLÉMENTS ADMINISTRATIFS

FICHE ADMINISTRATIVE

Concédant : **EPT Grand Paris Grand Est**
 Convention de concession d'aménagement :
 - Date de signature 11 juillet 2011
 - Durée initiale Six ans
 - Prorogation jusqu'au 31 décembre 2024
 - Dernier Crac approuvé (2023) 25 juin 2024

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

- **Approbation de l'avenant n°1** 10 mars 2015
 Modification des engagements de la Commune
 Modification des modalités d'apport en nature du foncier
 Modification de la participation du concédant

- **Approbation de l'avenant n°2** 30 septembre 2015
 Modification du périmètre de la concession réduite à 5 secteurs,
 Augmentation du programme prévisionnel des constructions,
 Modification de la participation du concédant
 Prorogation de la durée du traité jusqu'au 31 juillet 2019

- **Approbation de l'avenant n°3** 19 octobre 2016
 Modification du programme des espaces publics,
 Ajout d'un équipement public : parking souterrain de 115 places,
 Modification de la participation du concédant

- **Approbation de l'avenant n°4** 25 avril 2017
 Substitution de Séquano à Deltaville à la suite de fusion absorption

- **Approbation de l'avenant n°5** 25 juin 2019
 Prolongation de la concession jusqu'au 31 juillet 2021

- **Approbation de l'avenant n°6** 21 janvier 2020
 Modification de la programmation de l'ilot n°3

- **Approbation de l'avenant n°7** 18 mai 2021
 Prorogation du délais pour l'acquisition des parcelles, propriété de la ville de
 Montfermeil constitutif de l'ilot n°5

- **Approbation de l'avenant n°8** 29 juin 2021
 Prorogation du traité jusqu'au 31 décembre 2022

- **Approbation de l'avenant n°9** 16 novembre 2021
 Substitution à compter du 11 janvier 2022 de la commune de Montfermeil au profit
 de l'EPT Grand Paris Grand Est en qualité de concédant

- **Approbation du protocole tripartite** 16 novembre 2021
 modalité de pilotage de la concession d'aménagement après transfert à l'EPT

- **Avenant n°10 de prorogation** 11 octobre 2022
 Prorogation du traité jusqu'au 31 décembre 2024

- **Avenant n°11 de prorogation** 12 novembre 2024
 Prorogation du traité jusqu'au 30 juin 2025

Financement de l'opération au 31 décembre 2023 :

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

Délibération de la collectivité approuvant le dernier Crac 2023 25-juin-24

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
 - État des recettes et dépenses réalisées au cours de l'année 2023
 - Recettes et dépenses prévisionnelles de l'année 2024
 - Tableau des acquisitions et cessions réalisées au cours de l'année
 - État des contentieux en cours
 - Avenant n°12
 - Avenant n°1 au protocole tripartie

ÉLÉMENTS FINANCIERS

**BILAN ET TRESORERIE
PRÉVISIONNELS**

Bilan financier prévisionnel au 31 décembre 2024

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20250430-DEL2025_04_108-DE
Date de télétransmission : 09/05/2025
Date de réception préfecture : 09/05/2025

Postes	Crac 2023	Cumul réalisé au 31 décembre 2023	Réalisé 2024	Cumul réalisé au 31 décembre 2024	Prévisions 2025	TOTAL RESTE A REALISER	Crac 2024
	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT
Cessions Charges Foncières Logements Locatifs	778 500	778 500	-	778 500	-	-	778 500
Cessions Charges Foncières Logements Accession	3 331 608	3 331 608	-	3 331 608	-	-	3 331 608
Cessions Charges Foncières Activité-Commerces	108 008	108 008	-	108 008	-	-	108 008
Cessions Charges Foncières Collectivités	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total Cessions charges foncières	4 218 116	4 218 116	-	4 218 116	-	-	4 218 116
Subventions taxables	2 034 579	1 963 528	-	1 963 528	81 870	81 870	2 045 398
Subventions non taxables	6 015 354	5 649 354	289 991	5 939 346	76 009	76 009	6 015 355
Autres produits	83 494	83 494	20 209	103 704	-	-	103 704
Loyers	201 529	201 529	-	201 529	-	-	201 529
Rémunération direction de projet - OPCU	548 125	548 125	-	548 125	-	-	548 125
Sous-total Hors Participations	13 101 197	12 664 146	310 201	12 974 347	157 879	157 879	13 132 226
Participations affectées à l'équilibre	5 061 007	5 061 007	-	5 061 007	-	-	5 061 007
Participations affectées aux équipements publics	-	-	-	-	-	-	-
Apport en nature ville	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS	18 162 204	17 725 153	310 201	18 035 354	157 879	157 879	18 193 233
Etudes foncières, urbaines (prestations externes)	172 034	172 034	-	172 034	-	-	172 034
Etudes techniques, sondages préalables	247 704	247 704	-	247 704	-	-	247 704
Sous-total études préalables et honoraires	419 738	419 738	-	419 738	-	-	419 738
Acquisitions	5 858 324	5 858 324	-	5 858 324	-	-	5 858 324
Acquisition lots ville	2 363 841	2 363 841	-	2 363 841	-	-	2 363 841
Apport en nature du concédant	-	-	-	-	-	-	-
Frais d'acquisition	253 222	250 648	2 749	247 899	6 000	6 000	253 899
Indemnités d'éviction et autres	275 150	275 150	-	275 150	-	-	275 150
Evictions faites par le concédant	279 000	279 000	-	279 000	-	-	279 000
Frais de relogement (dont MOUS)	78 739	82 379	-	82 379	-	-	82 379
Frais juridiques divers	132 965	121 131	5 216	126 346	38 334	38 334	164 680
Sous-total coût des terrains	9 241 240	9 230 472	2 467	9 232 939	44 334	44 334	9 277 273
Impôts fonciers et taxes	368 338	368 338	3 922	372 260	4 000	4 000	376 260
Assurances	25 448	25 448	9	25 456	-	-	25 456
Gestion provisoire du foncier et charges de copropriété	136 625	136 618	164	136 454	-	-	136 454
Sous-total gestion provisoire	530 411	530 404	3 767	534 171	4 000	4 000	538 171
Frais de référés préventifs	42 942	42 942	-	42 942	-	-	42 942
Travaux de sécurisation	195 601	195 601	420	196 021	-	-	196 021
Démolitions partielles ou totales et travaux confortatifs	1 821 282	1 793 568	-	1 793 568	10 000	10 000	1 803 568
Frais de maîtrise d'œuvre, honoraires sur travaux	98 018	98 018	-	98 018	-	-	98 018
Sous-total travaux mise en état des sols	2 157 842	2 130 128	420	2 130 548	10 000	10 000	2 140 548
Travaux VRD	881 717	567 712	175 361	743 073	10 000	10 000	753 073
VEFA parking public	3 200 751	1 243 880	1 314 931	2 558 811	652 758	652 758	3 211 569
Frais de maîtrise d'œuvre	152 078	94 823	5 212	100 035	40 250	40 250	140 285
Sous-total VRD et VEFA	4 234 546	1 906 415	1 495 504	3 401 919	703 008	703 008	4 104 928
Frais de publication	16 830	16 830	-	16 830	-	-	16 830
Communication et concertation	14 123	10 123	1 565	11 688	-	-	11 688
Autres taxes	10 025	10 025	258	10 283	-	-	10 283
Sous-total Frais divers	40 977	36 977	1 824	38 801	-	-	38 801
Frais financiers sur emprunts	414 057	414 057	-	414 057	-	-	414 057
Frais financiers court terme	84 216	79 216	-	79 216	12 432	12 432	91 648
Sous-total frais financiers	498 273	493 273	-	493 273	12 432	12 432	505 705
Rémunération opérateur ingénierie foncière	846 265	813 076	172 131	985 207	8 795	8 795	994 002
Rémunération direction de projet - OPCU	548 125	548 125	-	548 125	-	-	548 125
Sous-total Rémunération	1 394 390	1 361 201	172 131	1 533 332	8 795	8 795	1 542 127
TOTAL DES CHARGES	18 517 418	16 108 609	1 676 112	17 784 721	782 570	782 570	18 567 291

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20250430-DEL2025_04_108-DE
Date de télétransmission : 09/05/2025
Date de réception préfecture : 09/05/2025

Trésorerie prévisionnelle

	Cumul réalisé au 31 décembre 2024	Prévisions 2025
Crédit de TVA	307 401	459 670
Clients	182 440	340 319
Fournisseurs	- 163 569	- 946 139
éditeurs et débiteurs divers	- 354	- 354
intermédiaires de trésorerie	- 75 285	- 146 504
TVA collectée		-
Emprunts encaissés	2 800 000	
Avances de trésorerie reçues		
et encaissement temporaires	2 800 000	-
TVA déductible		152 268
Remboursements emprunts	2 800 000	
Remboursements avances		
décaissements temporaires	2 800 000	152 268
Trésorerie annuelle	- 75 285	- 298 773
Trésorerie cumulée	- 75 285	- 374 058

PLU

**DÉTAIL DES RECETTES ET DÉPENSES
RÉALISÉES EN 2024**

Analyse des recettes HT réalisées en 2024

Le total des recettes réalisées en 2024 s'établit à **310 201 € HT**, décomposés comme détaillé ci-après.

1) SUBVENTIONS NON TAXABLES

- Cette recette correspond à l'appel du 2^e acompte de la subvention accordée dans le cadre du fond friche de l'Etat.

SOUS-TOTAL SUBVENTIONS TAXABLES 289 991 €

2) AUTRES PRODUITS

- 20 209 € de produits financiers ont été perçus grâce à la trésorerie positive de l'opération en 2024.

SOUS-TOTAL AUTRES PRODUITS 20 209 €

Analyse des dépenses HT réalisées en 2024

Le montant des dépenses réalisées en 2024 s'établit à **1 676 112 € HT** et se répartit comme suit :

1. COUT DES TERRAINS

Le montant des dépenses 2024 s'élève à 2 467 € HT et se décompose comme suit :

- - 2 749 € HT de régularisation de frais d'acquisition ;
- 5 216 € HT de frais juridiques dans le cadre de l'assignation de Séquano par le syndicat des copropriétaires du 33 rue Henri-Barbusse.

SOUS-TOTAL COÛT DES TERRAINS 2 467 € HT

2. GESTION PROVISOIRE

Le montant des dépenses 2024 s'élève à 3 767 € HT et se décompose comme suit :

- 3 922 € d'impôts fonciers ;
- 9 € HT de frais d'assurance ;
- - 164 € HT de charges de copropriétés.

SOUS-TOTAL GESTION PROVISOIRE 3 767 € HT

3. TRAVAUX DE MISE EN ETAT DES SOLS

Le montant des dépenses 2024 s'élève à 420 € HT pour des travaux de sécurisation.

SOUS-TOTAL TRAVAUX DE MISE EN ETAT DES SOLS 420 € HT

4. TRAVAUX VRD ET VEFA

Le montant des dépenses 2024 s'élève à 1 495 504 € HT et se décompose comme suit :

- 175 361 € HT correspondant aux travaux VRD de la place publique de l'îlot 5 ;
- 1 314 931 € HT correspondant au versement d'un 3^e acompte pour le règlement du parking souterrain acquis en Vefa auprès de Demathieu Bard Immobilier ;
- 5 212 € HT de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement de la place publique de l'îlot n° 5.

SOUS-TOTAL TRAVAUX VRD ET VEFA 1 495 504 € HT

5. FRAIS DIVERS

Le montant des dépenses s'élève à 1 824 € HT en 2024 et se décompose comme suit :

- 1 565 € HT correspondant aux prestations de communication et concertation ;
- 258 € correspondant à diverses taxes.

SOUS-TOTAL FRAIS DIVERS	1 824 € HT
--------------------------------	-------------------

6. RÉMUNÉRATION

La rémunération de l'aménageur perçue en 2024 s'établit à 172 131 €, conformément à l'article 17 du traité de concession.

SOUS-TOTAL RÉMUNÉRATION	172 131 €
--------------------------------	------------------

**DÉTAIL DES RECETTES ET DÉPENSES
PRÉVISIONNELLES**

Analyse des recettes HT prévisionnelles

Le total des recettes prévisionnelles restant à réaliser s'élève à **157 879 € HT**.

1) SUBVENTIONS TAXABLES

L'avenant n° 9, actant le transfert de la concession d'aménagement à l'EPT Grand Paris Grand Est, a transposé le montant du poste « participations au titre des équipements publics » restant à verser par la ville de Montfermeil, en sa qualité d'ancien concédant, vers le poste « subventions taxables ».

Dans le cadre de la réalisation du parking souterrain, la ville de Montfermeil a souhaité intégrer des prestations supplémentaires non prévues à l'acte de Vefa initial pour l'équipement du futur parking dénommé « parking du commerce ». Un avenant n°12 à venir intégrera une subvention taxable supplémentaire de la ville d'un montant égal au coût de ces prestations non prévues initialement.

La perception du solde de cette subvention taxable, d'un montant de 81 870 € HT, est programmée en 2025.

SOUS-TOTAL SUBVENTIONS TAXABLES	81 870 € HT
Dont recette prévue en 2025 :	81 870 € HT

2) SUBVENTIONS NON TAXABLES

- Ce poste correspond au solde de la subvention du fond friche de l'Etat.

SOUS-TOTAL SUBVENTIONS NON TAXABLES	76 009 €
Dont recette prévue en 2025 :	76 009 €

Analyse des dépenses HT prévisionnelles

Le total des dépenses prévisionnelles s'élève à **782 570 € HT** pour l'année 2025.

1. COUT DES TERRAINS

Ce poste intègre :

- 6 000 € HT de frais notariés (Vefa parking) ;
- 38 334 € HT de provisions pour frais juridiques liés au contentieux du 33 rue Henri-Barbusse.

SOUS-TOTAL COUT DES TERRAINS	44 334 € HT
Dont dépense prévue en 2025 :	44 334 € HT

2. GESTION PROVISoire

Ce poste est constitué d'une provision d'un montant de 4 000 € HT correspondant aux impôts fonciers.

SOUS-TOTAL GESTION PROVISoire	4 000 € HT
Dont dépense prévue en 2025 :	4 000 € HT

3. TRAVAUX DE MISE EN ETAT DES SOLS

Ce poste est constitué d'une provision d'un montant de 10 000 € HT correspondant à une provision pour des travaux éventuels.

SOUS-TOTAL TRAVAUX DE MISE EN ETAT DES SOLS	10 000 € HT
Dont dépense prévue en 2025 :	10 000 € HT

4. TRAVAUX VRD ET VEFA

Ce poste correspond aux travaux de réalisation des espaces publics et de construction du parking public de l'îlot n° 5.

Les dépenses prévisionnelles sont constituées de :

- 10 000 € HT de provision pour des travaux éventuels dans les espaces publics de l'îlot n°5 ;
- 652 758 € HT pour la dernière échéance relative à la réalisation du parking public, acquis en Vefa par Séquano en tant qu'aménageur auprès de Demathieu Bard Immobilier ;
- 40 250 € HT de solde d'honoraires de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des espaces publics et d'AMO pour l'accompagnement de la conception du parking public, ainsi que pour le suivi de sa réalisation.

SOUS-TOTAL TRAVAUX VRD et VEFA	703 008 € HT
Dont dépense prévue en 2025 :	703 008 € HT

5. FRAIS FINANCIERS

Les frais financiers ont été évalués en fonction de la trésorerie prévisionnelle, négative jusqu'à la fin de l'opération en 2025.

SOUS-TOTAL FRAIS FINANCIERS	12 432 €
Dont dépense prévue en 2025 :	12 432 €

6. RÉMUNÉRATION

La rémunération a été calculée conformément à l'article 17 du traité de concession.

SOUS-TOTAL RÉMUNÉRATION	8 795 €
Dont dépense prévue en 2025 :	8 795 €

CONCLUSION

Le bilan financier arrêté au 31 décembre 2024 présente un montant prévisionnel en dépenses à hauteur de 18 567 291 € HT, soit une augmentation de 49 873 € HT, en raison notamment de prestations complémentaires demandés par la ville de Montfermeil au titre des équipements supplémentaires du parking (10 819 € HT) et d'une provision de 31 716 € HT au titre du contentieux opposant Séquano aux syndicats des copropriétaires du 33 rue Henri Barbusse.

Le déficit d'opération prévisionnel à fin 2024 augmente et s'établit à 374 058 € HT. Il sera intégralement pris en charge par le concessionnaire, conformément aux termes du traité de concession et de ses avenants.

L'ouverture au public de la place et de la sente Saint-Exupéry est effective depuis le mois de mars 2024. La livraison du parking à Séquano par Demathieu Bard Immobilier est attendue pour le 2^e trimestre de l'année 2025 sous réserve de la finalisation des travaux par Demathieu Bard Immobilier et de la finalisation des opérations de livraison du parking (formation des agents de la ville pour la gestion du parking, commission de sécurité, rétrocession de l'ouvrage à la ville).

Après réception du parking de l'îlot n° 5, le concessionnaire – en coordination avec l'EPT Grand Paris Grand Est et la ville de Montfermeil – engagera sa rétrocession à la ville et les démarches administratives, foncières et financières nécessaires à la clôture de l'opération prévue le 30 juin 2025.

ELEMENTS FONCIERS

OPERATION N° 1252 Désignation : **Restructuration du Centre Ville de Montfermeil**

TABEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES
réalisées pendant la durée de l'exercice 2024

N° d'ordre	Nature	Biens surface	Dénomination	ancien propriétaire nom	adresse	AMI accord	modalités d'acquisition / date	Prix principal	IC (3)
NEANT									

AMI : amiable PRE: préemption XP: expropriation IC: indemnités

n° cadastre

TABEAU DETAILLE DES CESSIONS IMMOBILIERES
réalisées pendant la durée de l'exercice 2024

N° d'ordre	Nature	Biens surface	Dénomination	nouveau propriétaire nom	adresse	PV	modalités de cession / date	Prix HT
NEANT								

PV: promesse de vente CO: compromis de vente CS: conditions suspensives

n° cadastre

OPERATION N° 1252 Désignation : **Restructuration du Centre Ville de Montfermeil**

RAPPORT SPECIAL RELATIF A L'EXERCICE DE PREROGATIVE DE PUISSANCE PUBLIQUE
réalisées pendant la durée de l'exercice 2024

référence de l'acte accordant la délégation :

--

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

n° cadastre

PRE : préemption PRE : préemption EXP : expropriation

IC : indemnités

ETAT DES CONTENTIEUX

Restructuration du Centre Ville de Montfermeil
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
demande en paiement pour indemnisation travaux de reprise, troubles de jouissance et financiers suite à dépôt de rapport d'expertise judiciaire	TJ de Bobigny	Demandeur : SDC de l'immeuble du 33 rue Henri Barbusse à Montfermeil Défendeurs : Sequano Aménagement SCI Montfermeil Paul Bert	Dépôt du rapport d'expertise de l'expert judiciaire M. Chimbault le 20/11/2020. Assignation en ouverture de rapport d'expertise devant le tribunal judiciaire de Bobigny à la demande du SDC 33 rue Henri Barbusse à Montfermeil en date du 03/03/2022 aux fins de : - voir condamner in solidum Séquano et la SCI Montfermeil Paul Bert à lui payer 160 496,10 € au titre des travaux de reprise de l'immeuble, d'assurance DO et d'honoraires de syndic avec indexation sur la variation de l'ICC ; 11 693,40 € au titre de l'indemnisation de ses préjudices financiers et de jouissance et 15 000 € au titre de l'article 700 du CPC. Appels en garantie effectués par Séquano et la SCI Montfermeil Paul Bert. Affaire principale renvoyée à l'audience de mise en état du 10/03/2024. Affaire des appels en garantie renvoyée à l'audience de mise en état du 02/05/2024 Dossier en cours.