

Compte rendu annuel à la collectivité

arrêté au 31 décembre 2023

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

Mai 2024

SOMMAIRE

NOTE DE CONJONCTURE.....	page 3
ELEMENTS ADMINISTRATIFS.....	page 11
ELEMENTS FINANCIERS	page 13
BILAN ET TRESORERIE PREVISIONNELS	page 14
DETAIL DES DEPENSES ET RECETTES REALISEES EN 2023	page 17
DETAIL DES DEPENSES ET RECETTES PREVISIONNELLES	page 21
CONCLUSION	page 25
ELEMENTS FONCIERS	page 27
ETAT DES CONTENTIEUX	page 30

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, a acté la prorogation 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, a pour objet de préciser les modalités de transfert de la concession de la ville de Montfermeil à l'EPT Grand Paris Grand Est et d'actualiser 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.

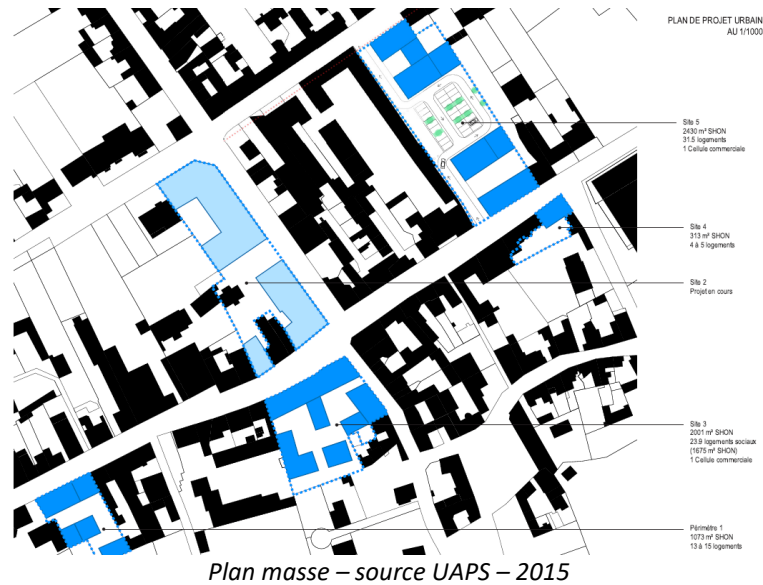
L'avenant n° 10 au traité de concession, approuvé par le conseil territorial du 11 octobre 2022, a pour objet la prorogation de la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2024, afin de tenir compte de la durée des travaux d'aménagement de l'îlot n° 5.

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° 11 au traité de concession sera finalisé après la livraison du parking, avec pour objet d'approuver le versement, par la ville de Montfermeil, d'une participation complémentaire à la réalisation des équipements publics de l'opération. Cet avenant n°11 est nécessaire à la régularisation d'un avenant n° 1 au protocole tripartite de financement conclue entre la ville de Montfermeil, l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est et l'aménageur et qui vise à préciser 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 sur 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 rendu 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 rendu par le préfet en date du 28 juillet 2015. L'ordonnance d'expropriation a été délivrée 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 2023 et perspectives 2024

L'état d'avancement de l'opération au 31 décembre 2023 est présenté en détail ci-après, pour chacun des îlots de la concession.

L'année 2023 a vu la poursuite des travaux de construction de l'îlot n° 5 après la cession, intervenue le 17 décembre 2021, des volumes composant cet îlot à Demathieu Bard Immobilier et l'acquisition, à la même date, du parking public souterrain de 118 places en Vefa, également auprès de Demathieu Bard Immobilier. Les 44 logements ont été livrés en février et avril 2024.

Au cours de l'année 2023, les travaux pour la réalisation des programmes de logements des îlots n° 1 et 3 ont été achevés. Leur livraison est intervenue au 1^{er} semestre 2023.

Le présent Crac, établi au 31 décembre 2023, présente un bilan financier qui s'inscrit dans la continuité des évolutions intervenues au cours de l'année 2021 à savoir, l'attribution d'un financement au titre du « Fonds Friches » pour un montant maximum de 580 000 € et l'octroi d'une participation complémentaire de la ville de Montfermeil, affectée à l'équilibre de l'opération, pour un montant de 475 290 €. 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 2023 présente, en recettes, une augmentation de 92 875 € HT, en raison notamment de la subvention complémentaire à venir au titre des équipements supplémentaires du parking souhaités par la ville de Montfermeil. En dépenses, le bilan financier diminue de 126 051 € HT, en raison du coût réel des travaux des espaces publics de l'îlot n° 5, moins élevé que l'enveloppe financière prévisionnelle.

Le déficit d'opération à fin 2023 s'élève ainsi à 355 214 €, intégralement à la charge du concessionnaire, en baisse de 218 926 € par rapport au bilan du Crac précédent.

Îlot 1 - 6-8 rue Henri-Barbusse

Le projet prévoit la réalisation de 21 logements en accession dans cet îlot.

Avancement à fin 2023

Commercialisation : la vente à Birdy Promotion, pour un montant de charges foncières de 335 309 € HT, est intervenue le 22 décembre 2020.

Travaux : Séquano a procédé aux dévoiements des derniers réseaux nécessaires à la réalisation du programme immobilier. Les travaux de construction ont démarré au mois de mai 2021 et se sont achevés au 2^e trimestre de l'année 2023, par la livraison du programme.

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 2023

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 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 effectués par Séquano et la SCI Montfermeil Paul-Bert. 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. Aucune provision n'a été constituée à ce jour.

Perspectives 2024

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.

Le local de 8 m² restant propriété de Séquano, en tant qu'aménageur, au sein de la copropriété du 33 rue Henri-Barbusse, sera mis en vente en 2024 selon des modalités à définir avec les collectivités.

Îlot 3 - 24-26-28 rue Henri-Barbusse et 4 rue Grange

Ce site est implanté à l'angle de la rue Henri-Barbusse et de la rue Grange. La construction d'un projet de 36 logements locatifs sociaux et un commerce a été confiée au bailleur social Immobilière 3F. La parcelle du 26 rue Henri-Barbusse a reçu un financement dans le cadre d'une opération RHI.

Avancement à fin 2023

Consécutivement à la vente à I3F intervenue le 29 juin 2020, les travaux ont démarré en septembre 2020 et se sont achevés au 2^e trimestre 2023. Le programme a été livré par I3F au mois d'août 2023.

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 une ou deux cellules commerciales à rez-de-chaussée.

Avancement à fin 2023

Après la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives et la régularisation d'actes notariés antérieurs, l'îlot n° 4 a été cédé à la SCI Invest MC le 14 décembre 2022. Les travaux se sont engagés en novembre 2023.

Perspectives 2024

L'année 2024 sera consacrée à la poursuite des travaux de réalisation du programme immobilier, conformément au permis de construire. La livraison est attendue pour le mois de décembre 2024.

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 d'une nouvelle voie de desserte 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 en 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'acquérir le parking public en Vefa.

Avancement à fin 2023

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 évènement 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 2023, 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. Les travaux d'aménagement de cet espace public 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.

Séquano poursuivra le suivi des travaux de réalisation du parking public situé en infrastructure de l'îlot. La livraison du parking est prévue au 2^e trimestre 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 2024

Début 2024, Séquano a livré les espaces publics de l'îlot 5 constitués d'une place publique, de la sente Saint-Exupéry entre les rues Delagarde et Henri-Barbusse, d'un accès véhicules contrôlé par bornes rétractables et d'un parvis, qui a permis de créer une nouvelle entrée pour l'école élémentaire André-Champy.

La livraison du parking public souterrain de 118 places est attendue au 2^e trimestre 2024. Son ouverture au public viendra clore l'opération du PRU du centre-ville de Montfermeil.

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

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

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 2022 14-juin-23

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

- État des contentieux en cours

ÉLÉMENTS FINANCIERS

BILAN ET TRESORERIE PRÉVISIONNELS

Bilan financier prévisionnel au 31 décembre 2023

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20240626-DEL2024_06_120-DE
Date de télétransmission : 02/07/2024
Date de réception préfecture : 02/07/2024

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	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	1 963 528	981 764	981 764	1 963 528	71 051	71 051	2 034 579
Subventions non taxables	6 055 354	5 649 354	0	5 649 354	366 000	366 000	6 015 354
Autres produits	21 670	21 670	61 824	83 494	-	-	83 494
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	13 008 322	11 620 558	1 043 588	12 664 146	437 051	437 051	13 101 197
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	18 069 329	16 681 565	1 043 588	17 725 153	437 051	437 051	18 162 204
Etudes foncières, urbaines (prestations externes)	172 034	172 034	-	172 034	-	-	172 034
Etudes techniques, sondages préalables	260 574	247 704	-	247 704	-	-	247 704
Sous-total études préalables et honoraires	432 608	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	-	250 648	2 574	2 574	253 222
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	78 739	-	78 739	-	-	78 739
Frais juridiques divers	136 379	112 965	8 166	121 131	11 834	11 834	132 965
Sous-total coût des terrains	9 244 655	9 218 667	8 166	9 226 832	14 408	14 408	9 241 240
Impôts fonciers et taxes	381 240	364 740	3 598	368 338	-	-	368 338
Assurances	25 440	25 440	7	25 448	-	-	25 448
Gestion provisoire du foncier et charges de copropriété	136 625	136 625	-	136 625	-	-	136 625
Sous-total gestion provisoire	543 306	526 806	3 605	530 411	-	-	530 411
Frais de référés preventifs	42 942	42 942	-	42 942	-	-	42 942
Travaux de sécurisation	195 146	195 146	455	195 601	-	-	195 601
Démolitions partielles ou totales et travaux confortatifs	1 820 317	1 792 603	965	1 793 568	27 714	27 714	1 821 282
Frais de maîtrise d'œuvre, honoraires sur travaux	98 018	98 018	-	98 018	-	-	98 018
Sous-total travaux mise en état des sols	2 156 422	2 128 708	1 420	2 130 128	27 714	27 714	2 157 842
Travaux VRD	1 089 951	216 779	350 933	567 712	314 005	314 005	881 717
VEFA parking public	3 109 700	621 940	621 940	1 243 880	1 956 871	1 956 871	3 200 751
Frais de maîtrise d'œuvre	149 801	65 551	32 912	98 463	53 615	53 615	152 078
Sous-total VRD et VEFA	4 349 452	904 270	1 005 785	1 910 055	2 324 491	2 324 491	4 234 546
Frais de publication	16 830	16 830	-	16 830	-	-	16 830
Communication et concertation	14 123	10 123	-	10 123	4 000	4 000	14 123
Autres taxes	8 809	8 809	1 216	10 025	-	-	10 025
Sous-total Frais divers	39 761	35 761	1 216	36 977	4 000	4 000	40 977
Frais financiers sur emprunts	414 057	414 057	-	414 057	-	-	414 057
Frais financiers court terme	100 216	79 216	-	79 216	5 000	5 000	84 216
Sous-total frais financiers	514 273	493 273	-	493 273	5 000	5 000	498 273
Rémunération opérateur ingénierie foncière	814 868	730 588	82 488	813 076	33 189	33 189	846 265
Rémunération direction de projet - OPCU	548 125	548 125	-	548 125	-	-	548 125
Sous-total Rémunération	1 362 993	1 278 713	82 488	1 361 201	33 189	33 189	1 394 390
TOTAL DES CHARGES	18 643 469	15 005 935	1 102 681	16 108 616	2 408 802	2 408 802	18 517 418

Trésorerie prévisionnelle

	Cumul réalisé au 31 décembre 2023	Prévisions 2024
Crédit de TVA	6 523	480 646
Clients	224 055	661 106
Fournisseurs	- 106 649	- 2 515 451
Créditeurs et débiteurs divers	- 354	- 354
Soldes intermédiaires de trésorerie	1 492 962	- 1 374 053
TVA collectée		-
Emprunts encaissés	2 800 000	
Avances de trésorerie reçues		
Total encaissement temporaires	2 800 000	-
TVA déductible		474 123
Remboursements emprunts	2 800 000	
Remboursements avances		
Total décaissements temporaires	2 800 000	474 123
Trésorerie annuelle	1 492 962	- 1 848 176
Trésorerie cumulée	1 492 962	- 355 214

**DÉTAIL DES RECETTES ET DÉPENSES
RÉALISÉES EN 2023**

Analyse des recettes HT réalisées en 2023

Le total des recettes réalisées en 2023 s'établit à **1 043 588 € HT**, décomposés comme détaillé ci-après.

1) SUBVENTIONS TAXABLES

- Conformément aux termes du protocole tripartite approuvé, le 16 novembre 2021, par le conseil de territoire de l'EPT Grand Paris Grand Est et, le 10 novembre 2021, par le conseil municipal de Montfermeil, Séquano a appelé, auprès de la ville de Montfermeil une subvention affectée au coût du parking public de l'îlot n° 5 d'un montant de 981 764 € HT

SOUS-TOTAL SUBVENTIONS TAXABLES

981 764 € HT

2) AUTRES PRODUITS

- 61 824 € de produits financiers qui ont été perçus grâce à la trésorerie positive de l'opération.

SOUS-TOTAL AUTRES PRODUITS

61 824 €

Analyse des dépenses HT réalisées en 2023

Le montant des dépenses réalisées en 2023 s'établit à **1 102 681 HT** et se répartit comme suit :

1. COUT DES TERRAINS

En 2023, 8 166 € HT ont été dépensés au titre des frais juridiques de suivi de l'assignation de Séquano par le syndicat des copropriétés du 33 rue Henri-Barbusse.

SOUS-TOTAL COÛT DES TERRAINS

8 166 € HT

2. GESTION PROVISoire

En 2023, 3 605 € HT ont été dépensés pour ce poste et se décomposent comme suit :

- 3 598 € d'impôts fonciers ;
- 7 € HT de frais d'assurance.

SOUS-TOTAL GESTION PROVISoire

3 605 € HT

3. TRAVAUX DE MISE EN ETAT DES SOLS

Le montant des dépenses 2023 s'élève à 1 420 € HT et se décompose comme suit :

- 455 € HT de dépenses de sécurisation et d'entretien de l'îlot n° 4 avant sa cession ;
- 965 € HT de travaux confortatifs dans l'îlot n° 1.

SOUS-TOTAL TRAVAUX DE MISE EN ETAT DES SOLS

1 420 € HT

4. TRAVAUX VRD ET VEFA

Le montant des dépenses 2023 s'élève à 1 005 785 € HT et se décompose comme suit :

- 350 933 € correspondant aux travaux d'aménagement de la place publique de l'îlot n° 5 ;
- 621 940 € HT correspondant au versement d'un deuxième acompte pour le règlement du parking souterrain acquis en Vefa auprès de DBI ;
- 32 912 € HT de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement de la place publique de l'îlot n° 5.

SOUS-TOTAL TRAVAUX VRD ET VEFA

1 005 785 € HT

5. FRAIS DIVERS

Le montant des dépenses s'élève à 1 216 n 2023.

SOUS-TOTAL FRAIS DIVERS

1 216 €

6. RÉMUNÉRATION

La rémunération de l'aménageur perçue en 2023 s'établit à 82 488 €, conformément à l'article 17 du traité de concession.

SOUS-TOTAL RÉMUNÉRATION

82 488 €

DÉTAIL DES RECETTES ET DÉPENSES PRÉVISIONNELLES

Analyse des recettes HT prévisionnelles

Le total des recettes prévisionnelles restant à réaliser s'élève à **437 051 € 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°11 à venir intègrera une subvention taxable supplémentaire de la Ville d'un montant égal au coût de ces prestations non prévues initialement.

Le solde de la participation, d'un montant de 71 051 € HT, correspondant au financement des prestations supplémentaires demandées par la ville dans le cadre de la construction du parking public de l'îlot 5, acquis en Vefa par Séquano, en tant qu'aménageur, est programmé en 2024.

SOUS-TOTAL SUBVENTIONS TAXABLES	71 051 €
Dont recette prévue en 2024 :	71 051 €

2) SUBVENTIONS NON TAXABLES

Ce poste correspond au solde du financement estimé à 366 000 €, au titre de l'appel à projets pour le recyclage foncier des friches lancé par l'Etat.

SOUS-TOTAL SUBVENTIONS NON TAXABLES	366 000 €
Dont recette prévue en 2024 :	366 000 €

Analyse des dépenses HT prévisionnelles

Le total des dépenses prévisionnelles s'élève à **2 408 802€ HT**.

1. COUT DES TERRAINS

Ce poste intègre :

- 2 574 € de frais notariés prévus pour 2023 (Vefa parking) ;
- 11 834 € HT de frais juridiques (assignations, référés preventifs...).

SOUS-TOTAL COUT DES TERRAINS	14 408 €
Dont dépense prévue en 2024 :	14 408 €

2. TRAVAUX DE MISE EN ETAT DES SOLS

Ce poste est constitué d'une provision d'un montant de 27 714 € HT correspondant aux travaux de dévoiement des réseaux restant à payer pour les îlots n° 1 et 4.

SOUS-TOTAL TRAVAUX DE MISE EN ETAT DES SOLS	27 714 €
Dont dépense prévue en 2024 :	27 714 €

3. 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 :

- 314 005 € HT pour les travaux des espaces publics ;
- 1 956 871 € HT pour la réalisation du parking public, acquis en Vefa auprès de Demathieu Bard Immobilier ;
- 53 615 € HT 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	2 324 491 € HT
Dont dépense prévue en 2024 :	2 324 491 € HT

4. FRAIS DIVERS

Le poste frais divers s'élève prévisionnellement à 4 000 € HT.

SOUS-TOTAL FRAIS DIVERS	4 000 € HT
Dont dépense prévue en 2024 :	4 000 € HT

5. FRAIS FINANCIERS

Les frais financiers ont été évalués en fonction de la trésorerie prévisionnelle jusqu'à la fin de l'opération en 2024.

SOUS-TOTAL FRAIS FINANCIERS	5 000 €
Dont dépense prévue en 2024 :	5 000 €

6. RÉMUNÉRATION

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

SOUS-TOTAL RÉMUNÉRATION	33 189 €
Dont dépense prévue en 2024 :	33 189 €

CONCLUSION

Le bilan financier arrêté au 31 décembre 2023 présente un montant prévisionnel à hauteur de 18 517 418 € HT pour les dépenses (soit une diminution 126 051 € HT malgré l'augmentation des frais d'équipement du parking, en raison du coût réel des travaux des espaces publics l'îlot n° 5, moins élevé que l'enveloppe financière prévisionnelle) et de 18 162 204 € HT pour les recettes (soit une augmentation de 92 875 € HT, en raison notamment de la subvention complémentaire de la ville de Montfermeil au titre des équipements supplémentaires du parking souhaités par celle-ci).

Le déficit d'opération à fin 2023 s'élève ainsi à 355 214 € et sera intégralement pris en charge par le concessionnaire, conformément aux termes du traité de concession et de ses avenants.

L'année 2024 sera dédiée à l'achèvement des derniers travaux de réalisation de la place publique de l'îlot n° 5, du programme de logements de cet îlot et à la livraison du parking public souterrain de 118 places.

La mise en service de la place publique 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 mois de mai 2024.

Après réception des travaux de la place publique de l'îlot n° 5, le concessionnaire – en coordination avec l'EPT Grand Paris Grand Est et la ville de Montfermeil – engagera les démarches administratives, foncières et financières nécessaires à la clôture de l'opération prévue 31 décembre 2024 et à la rétrocession du parking à la ville.

ELEMENTS FONCIERS

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

TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2023

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

			<i>n° cadastre</i>			<i>AMI : amiable</i>	<i>PRE : préemption</i>	<i>XP : expropriation</i>			<i>IC : indemnités</i>
--	--	--	--------------------	--	--	----------------------	-------------------------	---------------------------	--	--	------------------------

TABLEAU DETAILLE DES CESSIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2023

N° d'ordre	Biens			nouveau propriétaire		modalités de cession / date				Prix HT	
	Nature	surface	Dénomination	nom	adresse	PV	CO	CS	acte notarié		
Néant											

			<i>n° cadastre</i>			<i>PV : promesse de vente</i>	<i>CO : compromis de vente</i>	<i>CS : conditions suspensives</i>			
--	--	--	--------------------	--	--	-------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	--	--	--

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 2023													
référence de l'acte accordant la délégation :													
N°	Biens			ancien propriétaire		modalités d'acquisition / date					Prix		
d'ordre	Nature	surface	Dénomination	nom	adresse	DATE PRE	PRE accord	KP ordonnance	EXP jugement	acte notarié	consignation	principal	IC (3)
Néant													
			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.