

**Délibération du Conseil Municipal
Ville de Villiers-le-bel**

Séance ordinaire du vendredi 29 septembre 2023

N°31/Rénovation urbaine

Approbation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) de la ZAC du quartier des Carreaux pour l'année 2021 et autorisation de signature de la convention relative à l'achèvement de la concession d'aménagement

Le vendredi 29 septembre 2023, à 19h30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué en séance le 21 septembre 2023, s'est réuni sous la présidence de M. Jean-Louis MARSAC.

Secrétaire : Mme Djida DJALLALI-TECHTACH

Présents : M. Jean-Louis MARSAC, Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, M. Allaoui HALIDI, Mme Rosa MACEIRA, M. Maurice MAQUIN, M. Daniel AUGUSTE, Mme Véronique CHAINIAU, M. Christian BALOSSA, Mme Teresa EVERARD, M. Jamil RAJA, Mme Laetitia KILINC, M. Léon EDART, M. Gourta KECHIT, Mme Myriam KASSA, M. Faouzi BRIKH, M. Maurice BONNARD, Mme Sabrina MORENO, M. William STEPHAN, Mme Efatt TOOR, M. Pierre LALISSE, M. Cédric PLANCHETTE, Mme Marine MACEIRA, M. Cémil YARAMIS, M. Sori DEMBELE, M. Jean-Pierre IBORRA

Représentés : Mme Mariam CISSE-DOUCOURE par M. Jean-Louis MARSAC, Mme Géraldine MEDDA par M. Cédric PLANCHETTE, Mme Hakima BIDLHADJELA par Mme Laetitia KILINC, Mme Carmen BOGHOSSIAN par Mme Véronique CHAINIAU, M. Hervé ZILBER par M. Jean-Pierre IBORRA, M. Bankaly KABA par M. Sori DEMBELE

Absents excusés : Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO, M. Mohamed ANAJJAR, Mme Virginie SALIBA, Mme Nicole MAHIEU-JOANNES

Absent :

Historique de l'opération de la ZAC des Carreaux

La convention de rénovation urbaine du quartier des Carreaux a été signée le 25 juillet 2006. Le Conseil Municipal de la Ville a désigné l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), actuel Grand Paris Aménagement (GPA) par décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015, en qualité de concessionnaire, a approuvé le traité de concession conclu conformément aux dispositions des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et a autorisé le Maire à le signer.

Pour mémoire, les principaux enjeux de l'opération de la ZAC des Carreaux étaient les suivants :

- Désenclaver le quartier des Carreaux et améliorer le fonctionnement des espaces publics (remise à niveau et le repositionnement de l'ensemble des VRD) ;
- Prévenir la dégradation du bâti et la paupérisation induite (démolition de 396 logements, la construction de 460 logements sur le site et la réhabilitation / résidentialisation de 1 202 logements) ;
- Diversifier l'offre de logements en profitant de la proximité de la gare et de l'ambiance urbaine du quartier ;
- Améliorer l'ambiance urbaine, architecturale et paysagère, créer des espaces publics et résidentialisés

(restructuration d'espaces publics) ;

- Réorganiser les équipements scolaires actuellement éclatés sur cinq sites ;
- Donner une véritable place aux activités dans le quartier (associations, services publics et privés, entreprises d'insertion, commerces...).

Le traité de concession d'aménagement a fait l'objet de plusieurs avenants, 7 au total, et s'est prolongé jusqu'au 31 décembre 2021. Finalement, la clôture des opérations financées par l'ANRU s'est précisée en fin d'année 2020 avec toutefois un déficit de l'opération à charge de l'aménageur. Nonobstant, certaines actions n'ont pas pu être réalisées avant l'échéance du traité de concession et il convient en sus de la validation du compte-rendu annuel, d'autoriser M. le Maire à signer la convention d'achèvement.

I. Approbation du CRACL de l'année 2021

M. le Maire indique que, conformément à l'article L. 300-5 II du Code de l'Urbanisme, le concessionnaire doit établir chaque année un compte rendu financier qui doit être approuvé par le Conseil Municipal, le CRACL.

M. le Maire indique que le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) est :

- Un outil de contrôle de la bonne exécution de l'opération d'aménagement et des obligations du concessionnaire ;
- Un outil de reporting de la survenance d'aléas et des risques opérationnels et de leurs conséquences financières pour l'opération ;
- Un outil de pilotage de l'opération d'aménagement dans sa globalité.

M. le Maire indique que le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) vise plusieurs objectifs :

- Constituer un cadre d'élaboration compris et partagé par l'autorité concédant et le concessionnaire ;
- Utiliser les mêmes paramètres, et faciliter ainsi les rapprochements d'une année sur l'autre, ou entre opérations ;
- Assurer auprès de la collectivité concédant une information aussi complète et exacte que possible, dans une optique de transparence ;
- Argumenter les évolutions souhaitables de l'opération, tant sur le plan technique, juridique que financier.

M. le Maire indique que le CRACL arrêté à la date du 31/12/2021, permet de dresser le bilan de cette opération en toute fin d'achèvement ainsi que les actions à mener pour la clore définitivement. Il est désormais nécessaire que ce document soit approuvé par le Conseil Municipal.

Bilan d'activité du CRACL pour l'année 2021

Concernant les acquisitions, GPA acquiert en juillet 2021 les parcelles de CDC Habitat Social qui constitue une partie de l'emprise du lot 16A. En août 2021, le lot 16A a été cédé à SEQENS ACCESSION (groupe action logement) pour la construction d'un programme de logements d'une surface de plancher 3 950 m².

En effet, l'îlot 3AB, qui devait être acquis initialement par CDC habitat (de façon gratuite) et cédé gracieusement à Foncière Logement tel que prévu par l'ANRU n'a pas abouti puisqu'en 2013, AFL a confirmé le changement d'implantation de son programme du lot 3AB vers les lots 15A et 16A. AFL a finalement réalisé un programme de 24 logements sur le lot 15A, et a confié la réalisation d'un programme de 50 logements sur le lot 16A à l'opérateur SEQENS ACCESSION (anciennement VILOGIA, puis PREMIUM IDF).

En toute fin d'année 2016, GPA a achevé la commercialisation des terrains aménagés et cédés à titre onéreux dans le cadre de la ZAC. Ainsi, l'ensemble des recettes de ventes de charges foncières a été perçu. Une première contrepartie a été cédée en fin d'année 2018, auprès de Foncière Logement (lot 15A). En outre, il avait été convenu que l'acquisition des terrains appartenant à la ville sur les ilots 15A et 16A se ferait à titre onéreux (montant précisé par deux délibérations de la Ville en 2011 : 429 486,66€). Cette acquisition est intervenue en décembre 2016 selon ces termes.

S'agissant des rétrocessions, la remise en gestion des espaces publics qui renvoie à la réception par la ville de travaux effectués et l'ouverture des espaces publics aux habitants/publics a été faite en 2021. Pour le transfert des espaces, les missions de géomètres se sont poursuivies en 2021 afin d'établir les plans cadastraux des rétrocessions et régularisations foncières à destination de la Ville et de CDC Habitat Social. Les transferts des propriétés sont passés par GPA, et les frais de notaires desdits transferts ont été pris en charge par les destinataires finaux des parcelles.

S'agissant des missions OPC-IC, celles-ci auparavant gérées par un prestataire externe (INGEROP) ont été reprises par GPA. Aucune prestation de maîtrise d'œuvre n'est intervenue en 2021.

Toutes les évictions commerciales et indemnités de transfert ont été réalisées sur l'opération. Concernant les travaux de raccordement, tout a été réalisé excepté le raccordement électrique du lot 16A. SEQENS ACCESSION a fait une demande de raccordement à ENEDIS en septembre 2021. Celui-ci ne pourra être effectué par GPA qu'en 2023 après la pose des coffrets du lot.

Bilan actualisé des dépenses et recettes de l'opération à la fin d'année 2021

M. le Maire précise que le bilan présenté du CRACL 2021 tient compte de l'ensemble des dépenses réellement réalisées, notamment au regard des dépenses supplémentaires constatées et à venir sur les postes « Frais Généraux et « Frais Financiers ». Le bilan actualisé présente ainsi un déficit à hauteur de - 4 181 088 € (déficit en 2020 à hauteur de - 4 714 456 €).

	Bilans TCA			CRACL 2019	CRACL 2020	CRACL 2021			
	Bilan Initial TCA	Bilan ANRU Avenant 1 TCA	Bilan Avenant 3 TCA	Bilan CRACL 2019	Bilan CRACL 2020	Réalisations 2021	Total réalisé à fin 2021	Reste à réaliser	Bilan actualisé
DEPENSES									
Ingénierie	200 000	260 000	260 000	315 000	315 000	17 225	279 688	35 312	315 000
Frais de maîtrise d'ouvrage	0	0	0	124 989	90 748	1 679	105 289	1499	106 788
Acquisitions	3 250 000	3 250 000	3 796 230	4 346 817	4 337 817	48	4 157 865	179 951	4 337 817
Apport foncier en nature	0	0	0	731 348	986 826	149 999	681 347	0	681 347
Evictions commerciales + indemnité transfert	700 000	940 000	792 693	792 693	792 693		792 693	0	792 693
Provisions pour risques pollution			140 000	91 511	151 511	0	91 511	60 000	151 511
Travaux	6 390 000	11 909 291	11 982 265	11 864 111	11 927 169	-966	11 895 264	48 936	11 944 200
Frais avancés expertise Scribe	0	0	0	35 000	37 816	37 816	37 816	0	37 816
Travaux protocole OSICA	0	0	0	166 911	139 530		123 934	0	123 934
Honoraires techniques	710 000	1 190 929	1 331 202	1 362 970	1 362 970	-1 851	1 337 894	25 076	1 362 970
Honoraires OPC-IC	0	200 000	176 550	172 000	172 000		172 000	0	172 000
Commercialisation	62 000	0	0	19 000	19 000		0	15 000	15 000
Frais financiers	252 000	250 000	250 000	1 401 353	1 234 450	0	815 702	473 806	1 175 477
Frais généraux	1 100 000	1 500 000	1 850 000	2 850 104	2 889 294	51 526	2 887 422	17 222	2 904 644
TOTAL dépenses	12 664 000	19 500 220	20 578 940	24 273 807	24 456 824	255 476	23 378 425	742 773	24 121 198
RECETTES									
Ventes de charges foncières	3 958 150	3 953 919	5 223 106	5 354 774	5 354 774		5 354 774	0	5 354 774
Valorisation pour apport foncier en nature	0	0	0	1 211 349	1 466 827	299 999	1 161 348	0	1 161 348
Participation ICADE	60 120	0	0	0	0		0	0	0
Participation OSICA commerces (démolition)	98 870	98 870	98 875	98 875	98 875		98 875	0	98 875
Participation Espaces verts Conseil général	158 960	158 960	158 960	156 277	156 277		156 277	0	156 277
Participation ANRU	6 710 300	11 140 142	11 140 142	8 214 032	8 661 655	0	9 161 654	0	9 161 654
Participation ANRU Esprit Passage			45 900	45 900	45 900		0	45 900	45 900
Subvention Ville	-	3 096 328	3 096 328	3 096 345	3 096 345		3 096 345	0	3 096 345
Subvention d'équilibre Val de France	284 140	483 533	483 533	483 538	483 538		483 538	0	483 538
Financement dépollution par CDC Habitat (ex OSICA) lot 15A et 16A	0	0	140 000	35 833	148 599	0	52 766	60 000	112 766
Participation OSICA dévolements réseaux	-	391 669	0	0	0		0	0	0
Participation OSICA PK Provisoire	0	0	15 596	15 596	15 596		0	0	0
Participation Ville PK Provisoire	0	0	0	44 014	44 014		44 014	0	44 014
Participation Opérateurs branchements	0	176 500	176 500	8 217	8 217	15 437	18 433	5 221	23 654
Remboursement OSICA Protocoles travaux	0	0	0	123 934	123 934		159 767	0	159 768
Autres loyers							3 381	0	3 381
Remboursement des frais avancés Expertise Rue Scribe	0	0	0	35 000	37 816		0	37 817	37 817
TOTAL RECETTES	12 664 000	19 499 921	20 578 940	18 923 685	19 742 368	315 436	19 791 173	148 938	19 940 111
RESULTAT	0	-299	0	-5 350 122	-4 714 456	59 960	-3 587 253	-593 835	-4 181 088

II. Les opérations restant à réaliser dans le cadre de la convention d'achèvement

La convention d'achèvement qui met fin à l'opération de la ZAC des Carreaux doit être approuvée afin de permettre l'exécution des dernières opérations restant à faire (clôture administrative et financière de l'opération). Il revient donc à la ville de mener les actions suivantes :

- Les délibérations des cessions et acquisitions dans le cadre des régularisations foncières ;
- La signature de l'acte de cession des espaces extérieurs des résidences de CDC Habitat Social à l'euro symbolique, et prise en charge des frais de notaires afférents ;
- La signature de l'acte d'acquisition des espaces publics à l'euro symbolique, et prise en charge des frais de notaires afférents ;
- Le remboursement de l'avance de 37 816 HT € versée par Grand Paris Aménagement en 2021, conformément à la convention financière du 26 octobre 2018 relative à l'expertise judiciaire initiée en 2016 ;
- Le remboursement, le cas échéant, des montants de dépollution du lot 16A correspondants à la parcelle cédée par la Ville, sur présentation des factures réglées par SEQENS conformément à l'acte d'acquisition de GPA à la Ville ;
- Le suivi des travaux du lot 16A jusqu'à la livraison du lot, conformément au règlement de chantier de la ZAC transmis à la ville par GPA ;
- Le versement des participations restantes prévues au traité de concession, et notamment la réorientation de la subvention ANRU de la Ville à GPA pour le financement de l'indemnité de transfert d'Esprit Passage, le cas échéant ;
- L'approbation du bilan de clôture ;
- La suppression de la ZAC par délibération du conseil municipal (voir article 4 g) du TCA qui le prévoit).

En outre, il reste à réaliser par Grand Paris Aménagement :

- Acquisition des parcelles constitutives des espaces publics auprès de CDC Habitat Social à l'euro symbolique pour rétrocession à la Ville de Villiers-le-Bel ;
- Acquisition des parcelles constitutives des espaces extérieurs de CDC Habitat Social à l'euro symbolique auprès de la Ville de Villiers-le-Bel pour rétrocession à CDC Habitat Social ;
- Rétrocession à l'euro symbolique des terrains d'assiette des espaces publics à la Ville de Villiers-le-Bel, et des espaces extérieurs des résidences à CDC Habitat Social ;
- Maîtrise d'ouvrage et suivi des travaux de raccordement ENEDIS du lot 16A, comme prévu par le cahier des charges de cessions de terrains signé avec SEQENS ACCESSION ;
- Transfert du dépôt de garantie du lot 16A à la Ville de Villiers-le-Bel avec transmission du règlement

de chantier de la ZAC à faire appliquer, à compter de la signature de la présente convention (convention qui prendra effet à la date de sa signature, pour une durée expirant le 31 décembre 2023) ;

- Remboursement, le cas échéant, des montants de dépollution du lot 16A sur présentation des factures réglées par SEQENS ACCESSION ;

- Perception du solde des subventions prévues dans le CRACL, le cas échéant ;

- Présentation d'un bilan de clôture financier à la ville ;

- La constitution du dossier définitif de clôture de l'opération avec l'ensemble des pièces administratives.

M. le Maire entendu,

Le Conseil Municipal en ayant délibéré,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 300-4 et L.300-5, R* 300-11-1 à R* 300-11-3, L. 321-29 à L. 321-36 et R. 321-1 à R. 321-22,

VU la convention de rénovation urbaine du quartier des Carreaux du 25 juillet 2006,

VU la délibération de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Carreaux du 29 septembre 2006 qui tire le bilan de la concertation,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2007 désignant l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP, désormais Grand Paris Aménagement), comme concessionnaire de la ZAC des Carreaux et qui approuve les termes du traité de concession et ses annexes,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 15 avril 2010 autorisant M. le Maire à signer l'avenant n°1 au Traité de Concession d'Aménagement de la ZAC des Carreaux avec l'AFTRP, désormais Grand Paris Aménagement,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 juin 2015 autorisant M. le Maire à signer l'avenant n°2 au Traité de Concession d'Aménagement de la ZAC des Carreaux avec l'AFTRP, désormais Grand Paris Aménagement,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2015 autorisant M. le Maire à signer l'avenant n°3 au Traité de Concession d'Aménagement de la ZAC des Carreaux avec Grand Paris Aménagement,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 10 novembre 2017 autorisant M. le Maire à signer l'avenant n°4 au Traité de Concession d'Aménagement de la ZAC des Carreaux avec Grand Paris Aménagement,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2018 autorisant M. le Maire à signer l'avenant n°5 au Traité de Concession d'Aménagement de la ZAC des Carreaux avec Grand Paris Aménagement,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2020 autorisant M. le Maire à signer l'avenant n°6 au Traité de Concession d'Aménagement de la ZAC des Carreaux avec Grand Paris Aménagement,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 6 février 2021 autorisant M. le Maire à signer l'avenant n°7 au Traité de Concession d'Aménagement de la ZAC des Carreaux avec Grand Paris Aménagement,

VU l'avis favorable de la Commission Finances du 18 septembre 2023,

APPROUVE le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité locale (CRACL) de l'année 2021 de la concession d'aménagement de la ZAC du quartier des Carreaux, tel que joint en annexe de la présente délibération,

APPROUVE les termes de la convention relative à l'achèvement de la concession d'aménagement du 6 août 2007 de la ZAC du quartier des Carreaux de Villiers-le-Bel, figurant en annexe de la présente délibération,

AUTORISE M. le Maire à signer ladite convention d'achèvement,

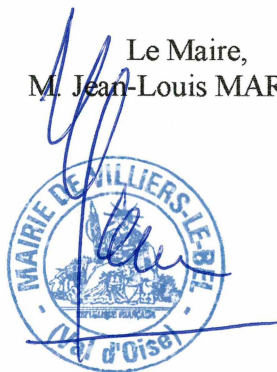
CHARGE M. le Maire ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Délibéré les jour, mois et an que dessus (vote pour : 31 – Contre : 0 – Abstention : 0 – Ne prend pas part au vote : 0)

La Secrétaire de séance,
Mme Djida DJALLALI-TECHTACH



Le Maire,
M. Jean-Louis MARSAC



12 OCT. 2023

Publication le :

Transmission en Sous-préfecture le : 12 OCT. 2023

Novembre 2022

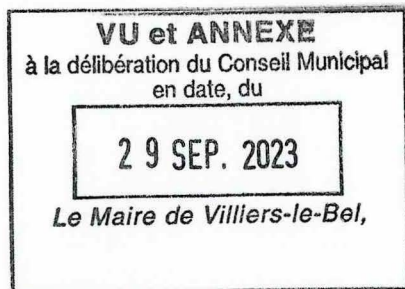
ZAC DU QUARTIER DES CARREAUX

COMPTE-RENDU ANNUEL

A LA COLLECTIVITE LOCALE

ANNÉE 2021

M. Le Maire
Jean-Louis MARSAC



Exercice	2021
Date d'établissement du document	Novembre 2022
Nom de la société	Grand Paris Aménagement
Nom de la Collectivité concédante	Commune de Villiers-le-Bel
Nom de l'opération	ZAC des Carreaux
N° de l'opération	2007 031 G
Responsable du projet	Clément DERYM

SOMMAIRE

Sommaire	2
I. Données générales et historique de l'opération	3
II. Bilan de l'année 2021	5
1. Bilan des acquisitions effectuées en 2021	5
2. Bilan des cessions réalisées en 2021	6
3. Bilan des Etudes - Maitrise d'œuvre en 2021	7
4. Bilan des travaux effectués en 2021	7
III. Principales orientations pour l'achèvement	8
IV. Détail du bilan poste par poste	9
1. Dépenses	9
5. Recettes	13
V. Bilan physique quantitatif	18
1. Acquisitions foncières	18
6. Cessions de terrains	19
7. Travaux	20
VI. Bilan financier actualisé de l'opération à fin 2021	22
VII. Plan de trésorerie de l'opération	24

I. DONNEES GENERALES ET HISTORIQUE DE L'OPERATION

Création de la ZAC	29 septembre 2006
Traité de Concession d'aménagement (TCA)	6 août 2007
Durée de la convention publique d'aménagement	108 mois (9 ans – 6 février 2019)
Réalisation de la ZAC	15 avril 2010 (DCM)
Avenant n°1 au TCA	15 avril 2010 (DCM)
Avenant n°2 au TCA	26 juin 2015 (DCM)
Avenant n°3 au TCA	30 mars 2016
Avenant n°4 au TCA	5 avril 2018
Avenant n°5 au TCA	29 mars 2019
Avenant n°6 au TCA	13 mars 2020
Avenant n°7 au TCA	6 février 2021

1/ Projet de Rénovation Urbaine

Superficie totale : 20 hectares
 Surface cessible : 42 761 m² SDP

Les principaux enjeux :

- Désenclaver le quartier des Carreaux et améliorer le fonctionnement des espaces publics (remise à niveau et le repositionnement de l'ensemble des VRD)
- Prévenir la dégradation du bâti et la paupérisation induite (démolition de 396 logements, la construction de 460 logements sur le site et la réhabilitation / résidentialisation de 1 202 logements)
- Diversifier l'offre de logement en profitant de la proximité de la gare et de l'ambiance urbaine du quartier
- Améliorer l'ambiance urbaine, architecturale et paysagère, créer des espaces publics et résidentialisés (restructuration d'espaces publics)
- Réorganiser les équipements scolaires actuellement éclatés sur cinq sites
- Donner une véritable place aux activités dans le quartier (associations, services publics et privés, entreprises d'insertion, commerces...)

2/ Interlocuteurs

Partenaires :

Concédant : Ville de Villiers-le-Bel
 Direction de projet : Ville de Villiers-le-Bel - Mission de la Rénovation Urbaine
 Architecte urbaniste : Michel Guérin jusqu'en 2017
 Concessionnaire : Grand Paris Aménagement - Direction Territoriale Grand Paris Nord

Equipe externe :

Maîtrise d'œuvre VRD : Synthèse Ingénierie
 Maîtrise d'œuvre Paysage : Paysage Urbain

3/ Avancement de l'opération

Le Projet de Rénovation urbaine des Carreaux est aujourd'hui achevé.

Le financement de l'ensemble de ces travaux a été assuré :

- Par les financements Ville et Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (anciennement Val de France) initialement prévus pour assurer la réalisation des travaux finalement transférés à Grand Paris Aménagement par avenant n°1 au TCA de 2007,
- Par les budgets assainissement et éclairage de la Ville,
- Par le complément de financement sollicité par Grand Paris Aménagement à l'ANRU dans le cadre du Plan de Relance,
- Par le complément de financement apporté par la Ville au titre du Plan de Relance de l'ANRU,
- Par les autres preneurs de lots.

Comme précisé depuis le CRACL 2013, une série d'études et de travaux non prévus à l'origine du projet mais souhaitée par la Ville a été engagée depuis 2011 pour répondre à des souhaits d'amélioration, à des exigences réglementaires ou au déroulement de l'opération.

En 2015, l'avenant n°2 a prolongé la durée du TCA jusqu'en février 2016, afin de permettre aux deux parties de s'entendre sur les conditions de la poursuite du projet de rénovation urbaine.

En effet, suite aux nombreux échanges qui ont eu lieu dans le courant de l'année 2014 et 2015, l'aménageur a proposé à la Ville l'établissement d'un bilan financier équilibré de l'opération, permettant la conclusion de l'avenant 3 au TCA, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15/12/15, et prévoyant la prolongation du TCA jusqu'au 6 février 2018.

Au 31/12/2016, l'intégralité du budget de l'opération avait été consommée, alors que celle-ci n'était pas totalement achevée.

Néanmoins, il a été convenu que la participation financière de la commune, prévue au bilan annexé à l'avenant n°3 au Traité de Concession d'Aménagement, ne pourrait plus évoluer.

L'avenant n°4 au TCA, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17/11/2017, a prolongé la durée de ce dernier jusqu'au 6 février 2019.

En raison notamment de la procédure d'expertise lancée par la Ville à la suite de l'effondrement de la chaussée de la rue Scribe, une nouvelle prolongation du TCA a été convenue par un avenant n°5, jusqu'au 6 février 2020.

Enfin, au regard des dernières missions restant à effectuer par l'aménageur, et notamment du fait de l'absence d'interlocuteur pour la mise en œuvre de la contrepartie prévue au travers de la cession du lot 16A initialement à Premium IdF, un nouveau décalage de la clôture de l'opération a été convenu par un avenant n°6 fixant au 6 février 2021 l'échéance du TCA.

La cession du lot 16A ne pouvant être effectué avant cette date, le traité de concession d'aménagement a été de nouveau prolongé par un avenant n°7, jusqu'au 31 décembre 2021.

Parallèlement, la clôture des opérations financées par l'ANRU s'est précisée en fin d'année 2020, avec pour conséquence un déficit de l'opération d'aménagement à charge de l'aménageur.

Le traité de concession d'aménagement est échu depuis le 31 décembre 2021, le présent CRACL est ainsi le dernier avant la clôture financière de l'opération.

II. BILAN DE L'ANNEE 2021

1. Bilan des acquisitions effectuées en 2021

A. Promesses de vente signées en 2021 :

Sans objet.

B. Actes de vente signés en 2021 :

En juillet 2021, Grand Paris Aménagement a acquis les parcelles de CDC Habitat Social constituant une partie de l'emprise du lot 16A.

C. Evictions commerciales et indemnités de transfert en 2021 :

Toutes les évictions commerciales et indemnités de transfert ont été réalisées sur l'opération.

2. Bilan des cessions réalisées en 2021

A. Promesses de vente signées en 2021 :

Aucune promesse de vente n'a été signée en 2021.

B. Actes de vente signés en 2021 :

En août 2021, le lot 16A a été cédé à Sequens Accession afin de construire un programme de logement de 3 950m² de surface de plancher.

C. Rétrocessions des espaces publics réalisés en 2021 :

Remise en gestion des espaces publics

Il est convenu que la remise en gestion se formalise au fur et à mesure de la réalisation des travaux d'espace public et notamment des voiries du quartier. En effet, lors de la réception de ces travaux, la Ville (et la communauté d'agglomération le cas échéant) est représentée et peut émettre des réserves, le PV de réception lui est transmis et l'espace public peut alors être ouvert au public.

En 2021 l'ensemble des espaces publics ont déjà été remis en gestion.

Transfert des espaces publics

Des missions géomètre se sont poursuivies en 2021 afin d'établir les plans cadastraux des rétrocessions et régularisations foncières à destination de la Ville et de CDC Habitat Social. Il a été convenu que l'ensemble des transferts de propriété passeraient par Grand Paris Aménagement, et que les frais de notaires de ces transferts seraient pris en charge par les destinataires finaux des parcelles.

3. Bilan des Etudes - Maitrise d'œuvre en 2021

A. Etudes réalisées en 2021 :

Au cours de l'année 2021, les seules études ont concerné les missions de géomètre mentionnées ci-dessus.

B. Maitrise d'œuvre en 2021 :

Comme convenu dans le cadre de la dernière actualisation du bilan financier, la gestion des interfaces entre les différents projets et la coordination inter-chantiers (OPC-IC), auparavant assurée par un prestataire externe (INGEROP, ex-CLC), est désormais assurée en interne par Grand Paris Aménagement.

Aucune prestation de maîtrise d'œuvre n'est intervenue en 2021.

4. Bilan des travaux effectués en 2021

En 2021 l'ensemble des raccordements, accès et travaux d'espace publics ont été réalisés, à l'exception du raccordement électrique du lot 16A. Conformément aux accords avec Grand Paris Aménagement, Seqens Accession a procédé à une demande de raccordement ENEDIS en septembre 2021. Ce raccordement électrique ne pourra être effectué par Grand Paris Aménagement qu'après la pose des coffrets du lot en 2023.

III. PRINCIPALES ORIENTATIONS POUR L'ACHEVEMENT

Les priorités identifiées pour l'achèvement de l'opération sont les suivantes :

- Travaux de raccordement électrique du lot 16A,
- Régularisations foncières entre CDC HABITAT, Grand Paris Aménagement et la Ville de Villiers-le-Bel, afin d'achever la mise en cohérence des propriétés et des espaces publics et privés.

Conclusion :

L'achèvement de l'opération aura lieu à la finalisation des deux missions restantes, à horizon fin 2023.

IV. DETAIL DU BILAN POSTE PAR POSTE

1. Dépenses

Total prévisionnel actualisé : 24 121 198 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 23 378 425 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 255 476 € HT)

Reste à réaliser : 742 773€ HT.

Le bilan des dépenses prévisionnelles à fin d'opération a diminué depuis le CRACL 2020, suite à l'actualisation de la valeur du lot 16A, ainsi que de provisions travaux et dépollution du lot 16A augmentées. Les dépenses sont donc inférieures de 336 k€ au CRACL 2020, et seront définitivement précisées lors de la clôture financière de l'opération.

Ingénierie :

Total prévisionnel actualisé : 315 000 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 279 688 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 17 225 € HT)

Reste à réaliser : 35 312 € HT.

Ce poste regroupe les dépenses liées aux frais de géomètre, aux études pré-opérationnelles, et aux diagnostics réalisés sur la ZAC.

Il est prévu de dépenser 35 312 € d'ingénierie, d'études et d'honoraires divers pour la clôture de l'opération, principalement en frais de géomètre pour les régularisations foncières.

Frais de maîtrise d'ouvrage :

Total prévisionnel actualisé : 106 788 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 105 289 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 1 679 € HT)

Reste à réaliser : 1 499€ HT.

Cette ligne correspond aux frais de taxes foncières, ainsi qu'aux frais divers de maîtrise d'ouvrage de Grand Paris Aménagement liés à l'opération (Communication, Assurances, Frais de publicité, Assistance juridique...).

En 2021, 1 679 € ont été dépensés, pour une dépense totale au 31/12/2021 de 105 289 €.

Il reste 1 499 €HT de dépenses à réaliser sur ce poste du bilan.

Foncier – Acquisitions :

Total prévisionnel actualisé : 4 337 817 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 4 157 865 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 48 € HT)

Reste à réaliser : 179 951 € HT.

Le montant des acquisitions foncières réalisées à fin 2021 s'élève à 4 157 865 €HT, dont une dépense en 2021 liée à l'acquisition à CDC Habitat Social (hypothèques).

Il est prévu les acquisitions des fonciers CDC Habitat Social à intégrer aux espaces publics et des fonciers Ville à intégrer aux espaces extérieurs de CDC Habitat Social.

Le budget total des acquisitions est maintenu à 4 337 817 € HT.

Apport foncier en nature :**Total prévisionnel actualisé : 681 347 € HT.****Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 681 347 € HT.****(dont réalisé en 2021 : 149 999 € HT)****Reste à réaliser : 0 € HT.**

Cette ligne, créée dans le CRACL 2015, correspond à la différence entre la valeur vénale des terrains 7E, 7F et 10D et 15A acquis en 2015 à la Ville dans le cadre des résidentialisations CDC HABITAT et le montant réel dépensé (1 €), tel que décrit dans la partie « Acquisitions foncières », et conformément à la convention ANRU. Une ligne similaire en recette a été créée.

Elle a été diminuée de 305 479 € HT suivant la réévaluation par la DNID du lot 16A à 150 000€HT.

Le reste à réaliser sera éventuellement ajusté selon les avis DNID liés aux rétrocessions foncières.

Foncier - Evictions commerciales :**Total prévisionnel actualisé : 792 693 € HT.****Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 792 693€ HT.****(dont réalisé en 2021 : 0 € HT)****Reste à réaliser : 0 € HT.**

Comme indiqué depuis le CRACL 2012, les évictions et indemnités de transfert sont achevées.

Le montant total cumulé de ce poste depuis fin 2012 s'élève à 792 693 €.

Provision pour risque pollution :**Total prévisionnel actualisé : 151 511€ HT.****Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 91 511€ HT.****(dont réalisé en 2021 : 0 € HT)****Reste à réaliser : 60 000 € HT.**

Le montant de cette ligne est maintenu, avec en reste à réaliser le montant de 60 000 € HT pour tenir compte du traitement de la pollution sur le lot 16A, dû à Sequens Accession. Ce montant est remboursable par CDC Habitat, et figure donc également en recettes.

Travaux :**Total prévisionnel actualisé : 11 944 200 € HT.****Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 11 895 264 € HT.****(dont réalisé en 2021 : -966 € HT)****Reste à réaliser : 48 936 € HT.**

A fin 2021, l'ensemble des dépenses liées aux travaux réalisés correspond à un montant de 11 944 200€ HT. Le réalisé négatif en 2021 correspond à un DGD négatif d'Eurovia.

Il reste à réaliser 48 936 €HT de travaux d'aménagement d'espaces publics, correspondant aux travaux de branchement du lot 16A au réseau de desserte d'électricité.

Frais avancés expertise Rue Scribe**Total prévisionnel actualisé : 37 816 € HT.****Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 37 816 € HT.****(dont réalisé en 2021 : 37 816 € HT)****Reste à réaliser : 0 € HT.**

Dans le cadre de l'expertise judiciaire lancée par la Ville de Villiers-le-Bel en 2016, cette dernière a proposé à Grand Paris Aménagement d'établir une convention financière permettant une prise en charge conjointe des frais associés au lancement et au suivi de la procédure.

Grand Paris Aménagement a informé la Ville de Villiers-le-Bel de son accord pour avancer les frais des études et travaux nécessaires à la réparation du sinistre, préalablement validés par l'expert judiciaire et dans l'attente du remboursement de ces frais par les assurances une fois les responsabilités établies.

Une convention de financement prévoyant les modalités d'avance de ces frais a été signée, sur la base d'un montant maximal estimé des frais liés à la procédure de 250 000 € HT au total avancés à 50% par l'aménageur, soit 125 000 € au titre du bilan d'aménagement de la ZAC. Début 2020, la Ville a informé Grand Paris Aménagement que les dépenses prises en charge par ses soins étaient inférieures à 70 000 € HT dans la mesure où il s'agissait uniquement des frais de maîtrise d'œuvre et d'expertises, le SIAH ayant assumé la maîtrise d'ouvrage et le financement des travaux dans le cadre de ses nouvelles compétences. Ainsi, le montant pris en charge par GPA au titre de la convention se limite à 37 816 € HT, versé en 2021. Le remboursement par la Ville de ce montant est également prévu en recettes à percevoir.

Travaux protocole Grand Paris Aménagement/CDC Habitat Social :

Total prévisionnel actualisé : 123 934 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 123 934 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 0 € HT)

Reste à réaliser : 0 € HT.

Au regard des difficultés rencontrées dans le cadre de la réalisation de certains travaux à sa charge, CDC Habitat Social a souhaité confier un certain nombre de travaux d'espaces publics à l'aménageur. A fin 2021, le montant de ces travaux s'élevait à 123 934 €. Les provisions restantes au CRACL précédent ont été supprimées, plus aucuns travaux de ce protocole n'est envisagé.

Cette ligne, correspondant aux travaux réalisés par Grand Paris Aménagement pour le compte de CDC Habitat, est compensée en recettes par une ligne du même montant.

Honoraires techniques :

Total prévisionnel actualisé : 1 362 970 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 1 337 894 € HT.

(dont réalisé en 2021 : - 1 851 € HT)

Reste à réaliser : 25 076 € HT.

A fin 2021, l'ensemble des dépenses liées aux honoraires techniques réalisés correspond à un montant de 1 337 894 € HT.

Les dépenses restantes correspondent au suivi du dernier lot et derniers travaux de finalisation décrits ci-avant, ainsi que l'établissement des DGD des marchés de maîtrise d'œuvre.

Honoraires OPC-IC :

Total prévisionnel actualisé : 172 000 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 172 000 € HT.

(dont réalisé en 2020 : 0 € HT)

Reste à réaliser : 0 € HT.

Depuis fin 2015, 172 000 € ont été dépensés dans le cadre de la mission OPC-IC. Il n'est pas envisagé de nouvelles dépenses pour ce poste.

Frais de commercialisation :

Total prévisionnel actualisé : 15 000 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 0 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 0 € HT)

Reste à réaliser : 15 000 € HT.

Une provision de « frais sur vente » a été intégrée au bilan d'aménagement, pour couvrir les éventuels frais de notaires qui seraient nécessaires à l'établissement des actes à l'euro symbolique dans le cadre des dernières acquisitions et cessions foncières à titre gratuit (rétrocessions et contreparties).

Frais financiers :

Total prévisionnel actualisé : 1 175 477 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 815 702 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 0 € HT)

Reste à réaliser : 473 806 € HT.

Les frais financiers pour l'année 2021 n'ont pas encore été consolidés, leur montant prévisionnel a été inclus dans le reste à réaliser.

Le montant définitif des frais financiers sera fixé au moment de la clôture financière de l'opération.

Le budget des frais financiers prévu au bilan annexé à l'avenant n°3 au TCA n'est pas suffisant et les frais financiers de l'opération ont été dépassés depuis 2016.

Frais généraux :

Total prévisionnel actualisé : 2 904 644 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 2 887 422 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 51 526 € HT)

Reste à réaliser : 17 222 € HT.

Les frais généraux réels de l'aménageur pour l'année 2021 s'élèvent à 51 526 € HT, pour un total réalisé à fin 2021 de 2 887 422 € HT. Afin d'achever l'opération, Grand Paris Aménagement a estimé le montant de ses frais généraux restants à 17 222 € HT.

Le nouveau total prévisionnel pour ce poste est de 2 904 644 € HT.

5. Recettes

Total prévisionnel actualisé : 19 940 111 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 19 791 173 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 315 436 € HT)

Reste à réaliser : 148 938€ HT.

Le bilan prévisionnel des recettes de l'opération tient compte des valorisations foncières ajustées par rapport au CRACL précédent, et du solde de subvention ANRU effectivement perçu. Ces deux éléments expliquent que le bilan des recettes soit supérieur de 198 k€ au bilan présenté au CRACL 2020.

Produits de charges foncières :

Total prévisionnel actualisé : 5 354 774 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 5 354 774 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 0 € HT)

Reste à réaliser : 0 € HT.

Aucun produit au titre des charges foncières n'a été perçu en 2021.

Valorisation pour apport foncier en nature :

Total prévisionnel actualisé : 1 161 348 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 1 161 348 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 299 999 € HT)

Reste à réaliser : 0 € HT.

Cette ligne correspond à la différence entre la valeur vénale des terrains 7E, 7F et 10D cédés à CDC HABITAT (57 800 €) dans le cadre de ses travaux de résidentialisation et le montant réel perçu (1 €), tel qu'indiqué au CRACL 2015 et décrit précédemment, ainsi qu'à la valorisation des contreparties (lots 15A et 16A).

Le réalisé 2021 correspond :

- à la contrepartie de l'acquisition à l'euro symbolique à CDC Habitat Social pour le lot 16A (149k€),
- à la valorisation de la cession à l'euro symbolique à Sequens Accession du lot 16A (150 k€)

L'actualisation des valeurs DNID de ces terrains diminuent le poste à terminaison de 305 479 par rapport au CRACL 2020.

Ce poste sera ajusté à la suite des acquisitions et cessions liées à la régularisation foncière.

Participations :

- **Participation ICADE**

Total prévisionnel actualisé : 0 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 0 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 0 € HT)

Reste à réaliser : 0 € HT.

Cette participation, prévue au bilan de l'opération d'origine, a été supprimée dans le cadre de l'avenant n°1 au TCA.

- **Participation CDC HABITAT**

Total prévisionnel actualisé : 98 875 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 98 875 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 0 € HT)

Reste à réaliser : 0 € HT.

CDC HABITAT a versé la totalité de sa participation au titre de la démolition, assurée par Grand Paris Aménagement, des locaux commerciaux lui appartenant situés Mail Corneille.

- **Participation du Conseil Départemental**

Total prévisionnel actualisé : 156 277 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 156 277 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 0 € HT)

Reste à réaliser : 0 € HT.

Pour rappel, et comme indiqué depuis le CRACL 2013, la Ville a obtenu du Conseil Départemental du Val d'Oise que soit élaborée une convention de subventionnement pour le versement directement à Grand Paris Aménagement de la participation fléchée sur les espaces verts du projet de rénovation.

- **Participation ANRU**

Total prévisionnel actualisé : 9 161 654 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 9 161 654 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 0 € HT)

Reste à réaliser : 0 € HT.

La convention pluriannuelle avec l'ANRU a été signée le 25 juillet 2006 et a fait l'objet de 12 avenants. Cette dernière prévoyait le financement de l'opération d'aménagement par deux subventions de l'ANRU :

- Une première subvention IDTOP 08-0005-001 d'un montant initial de 8 530 482,00 €
- Une seconde subvention IDTOP 08-0005-002 d'un montant de 2 595 599 €

DAS n°1 :

Au 31/12/2020, Grand Paris Aménagement a demandé le solde de la DAS n°1, à hauteur de 7 420 551,31 €, soit une perte prévisionnelle de subvention de 1 109 930,69 €. Toutefois, l'instruction de cette demande de solde n'étant pas terminée, Grand Paris Aménagement a souhaité afficher dans ce CRACL une perte prévisionnelle de subvention plus importante, à hauteur de 1 559 930,69 €.

Dans ce cas, la subvention perçue au titre de la DAS n°1 serait de 6 970 551,31 €.

DAS n°2 :

Au 31/12/2020, Grand Paris Aménagement a demandé le solde de la DAS n°2, pour 1 741 103,56 €, soit une perte prévisionnelle de subvention de 854 495,44 €. Toutefois, l'instruction de cette demande de solde n'étant pas terminée, Grand Paris Aménagement a souhaité afficher dans le présent CRACL une perte prévisionnelle de subvention plus importante, à hauteur de 904 495,44 €.

Dans ce cas, la subvention perçue au titre de la DAS n°1 serait de 1 691 103,56 €.

Ainsi, sur l'ensemble des deux DAS :

- Grand Paris Aménagement a demandé le solde des subventions pour un montant total de 9 161 654,87 €, soit une perte de 1 964 426,13 € par rapport au montant prévu à la convention. Le montant établi au précédent CRACL était plus prudent, à hauteur de 8 661 654,87 €, soit une perte de 2 464 426,13 €.

- Le solde de 9 161 654,87 € a finalement été obtenu en totalité, soit une augmentation de 499 999€ HT par rapport au CRACL précédent.

- **Participation ANRU Esprit**

Total prévisionnel actualisé : 45 900 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 0 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 0 € HT)

Reste à réaliser : 45 900 € HT.

Pour rappel, et comme indiqué depuis le CRACL 2013, le transfert de l'entreprise Esprit Passage s'est concrétisé via Grand Paris Aménagement en 2012. En effet, la Ville a demandé à l'aménageur d'assurer la maîtrise d'ouvrage de ce transfert, à condition que soit acté dans l'avenant national de l'ANRU une réorientation vers Grand Paris Aménagement de la subvention initialement prévue pour la Ville afin d'assurer partie du financement de cette indemnité de transfert. L'Avenant n°10 signé en 2013 a bien acté ce mécanisme. L'objectif est que le montant restant à financer soit absorbé par le bilan de l'opération si ce dernier le permet. Dans le cas contraire, les parties conviennent de se revoir.

Ce sujet devra être traité par les parties au moment de la clôture.

- **Participation Ville (subvention d'équilibre + Plan de Relance + travaux transférés)**

Total prévisionnel actualisé : 3 096 345 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 3 096 345 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 0 € HT)

Reste à réaliser : 0 € HT.

Depuis 2015, la Ville a versé la totalité de sa participation au bilan de l'opération.

La participation de la Ville définitive s'élève à 3 096 345 €.

- **Participation Communauté d'agglomération Roissy Pays de France (subvention d'équilibre)**

Total prévisionnel actualisé : 483 538 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 483 538 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 0 € HT).

Reste à réaliser : 0 € HT.

Pour rappel, la convention entre la Ville et la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France ne prévoit qu'un versement total une fois la remise en gestion de l'ensemble des travaux. Cette participation a été versée intégralement en 2019.

- **Financement dépollution par CDC HABITAT**

Total prévisionnel actualisé : 112 766 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 52 766 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 0 € HT)

Reste à réaliser : 60 000 € HT.

Ce poste de 112 766 € correspond au remboursement par CDC HABITAT des frais de dépollution de l'ilot 3B engagés par EXPANSIEL, de l'ilot 15A cédé à l'AFL et de l'ilot 16A, qui a été cédé à Sequens Accession en 2021. GPA appellera les 60 000€ restants à CdC Habitat.

- **Participation CDC HABITAT dévoiements réseaux**

Total prévisionnel actualisé : 0 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 0 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 0 € HT)

Reste à réaliser : 0 € HT.

Depuis le CRACL 2014, cette participation de CDC HABITAT au titre des travaux de dévoiement de réseaux pour son compte a été supprimée, ce dernier ayant manifesté son refus d'engager ces travaux (suppression en dépenses et en recettes).

Cette suppression a été confirmée dans le cadre de l'avenant n°3 au TCA.

- **Participation CDC HABITAT Parking provisoire Rue Scribe**

Total prévisionnel actualisé : 0 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 0 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 0 € HT)

Reste à réaliser : 0 € HT.

Cette ligne correspondait à la participation de CDC HABITAT aux coûts de réalisation du parking provisoire Rue Scribe, avec une participation tripartite Ville/CDC HABITAT/GPA. Cet ouvrage a finalement été pris en charge par la Ville et GPA.

- **Participation Ville Parking provisoire Rue Scribe**

Total prévisionnel actualisé : 44 014 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 44 014 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 0 € HT)

Reste à réaliser : 0 € HT.

Cette ligne correspond à la participation de 11 914 € de la Ville aux coûts de réalisation du parking provisoire Rue Scribe, avec une participation tripartite Ville/CDC HABITAT/GPA, ainsi qu'à 32 100 € de la Ville pour la réalisation d'un second parking provisoire, au nord du quartier des Carreaux, acté en comité de pilotage le 16 février 2012.

- **Participation opérateurs branchements**

Total prévisionnel actualisé : 23 654 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 18 433 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 15 437 € HT)

Reste à réaliser : 5 221 € HT.

Les produits 2021 correspondent à un remboursement de branchement Enedis et d'un bateau d'accès de l'OPAC de l'Oise. Le remboursement d'Enedis pour le branchement du lot 16A restera à percevoir.

En revanche, pour des raisons de cohérence de nature comptable, il a été décidé que les participations financières des opérateurs aux branchements, incluses aux prix des cessions des terrains (pour les lots 1C, 2A, 3A, 3B, 3C, 11B, 12A et 15B), seraient comptabilisées au titre de la ligne « Vente de charges foncières ».

- **Remboursement CDC HABITAT protocole travaux**

Total prévisionnel actualisé : 159 768 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 159 768 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 0 € HT)

Reste à réaliser : 0 € HT.

Cette ligne correspond au remboursement par CDC HABITAT au titre des travaux réalisés par Grand Paris Aménagement pour son compte (Voir « Dépenses – CDC HABITAT protocole Travaux »).

Il a été perçu à ce titre 159 768 € HT.

- **Remboursement des frais avancés Expertise rue Scribe**

Total prévisionnel actualisé : 37 816 € HT.

Réalisé cumulé au 31/12/2021 : 0 € HT.

(dont réalisé en 2021 : 0 € HT)

Reste à réaliser : 37 816 € HT.

Cette ligne correspond au remboursement de l'avance de GPA pour les travaux suite aux affaissements rue Scribe (voir en dépenses). Le remboursement de cette somme par la Ville est attendu après constatation du solde des travaux, au plus tard début 2023.

V. BILAN PHYSIQUE QUANTITATIF

1. Acquisitions foncières

L'échéancier prévisionnel des actes d'acquisition par Grand Paris Aménagement est repris dans le tableau ci-dessous.

Propriétaire	Surface initiale à acquérir en m ²	Evolution Surface à acquérir en m ²	ECHEANCIER PREVISIONNEL DES ACTES D'ACQUISITION									
			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2018	2021
Commune	19 249	10 263	0	4 451	1 681	0	0	0	953	3 178	0	0
Localisation				Ilot 15b	Ilot 12a				Ilot 11B	Îlots 15A et 16A		
CDC HABITAT	64 318	69 347	13 006	20 013	9 093	2 194	11 032	5 763	4 999	0	2 246	1 101
Localisation			Ilot Sud 1A+1C+ 2A+3C	Ilot 15b	Ilots 12a + 13 Sud +7c+7d	EP 6 + Sq.Lamartine (EP14) + 8H (EP17 PKE4)	Ilots 13N + voiries 13N	3AB	Ilots 7E 7F et 10D		Îlot 15A	Ilot 16A
Icade	507	507	0	0	507	0	0	0	0	0	0	0
Localisation					Commerces Nord							
Total	84 074	80 117	13 006	24 464	11 281	2 194	11 032	5 763	5 952	3 178	2 246	1 101

Concernant l'acquisition de l'îlot 3AB, comme précisé dans les CRACL précédents, la convention ANRU prévoyait initialement que ce terrain serait acquis gracieusement à CDC HABITAT pour être cédé gracieusement à Foncière Logement pour accueillir un programme d'environ 90 (60+30) logements.

Comme rappelé depuis le CRACL 2015, Foncière Logement a confirmé en 2013 le changement d'implantation de son programme du lot 3AB vers les lots 15A et 16A, initialement destinés à accueillir des logements libres. AFL a réalisé un programme de 24 logements sur le lot 15A, et a confié la réalisation d'un programme de 50 logements sur le lot 16A à l'opérateur SEQENS ACCESSION (anciennement VILOGIA, puis PREMIUM IDF). Néanmoins, la Ville et Grand Paris Aménagement sont convenus que l'acquisition des terrains appartenant à la Ville sur les îlots 15A et 16A se ferait à titre onéreux bien que les terrains soient destinés à Foncière Logement et SEQENS ACCESSION (montant précisé par deux délibérations de la Ville en 2011 : 429 486,66€). Cette acquisition est intervenue en décembre 2016 selon ces termes.

L'ensemble des acquisitions foncières réalisées à titre onéreux prévues au projet ont ainsi été réalisées au 31/12/2016.

L'acquisition des propriétés CDC HABITAT constitutives d'une partie du terrain d'assiette du lot 15A a été réalisée en 2017.

L'acquisition à titre gratuit des terrains de CDC HABITAT concernés par le lot 16A a été réalisée en 2021. Reste à réaliser la régularisation des acquisitions des terrains de CDC HABITAT, à titre gratuit, des parcelles destinées à être cédées à la Ville de Villiers-le-Bel à l'euro symbolique et à être intégrées au domaine public.

6. Cessions de terrains

L'échéancier prévisionnel des actes de cession par Grand Paris Aménagement est repris dans le tableau ci-dessous. Les surfaces exprimées sont prévisionnelles.

	Programme de l'opération (TCA)		Evolution programme	Echéancier prévisionnel des actes de cession									
	Opérateur	SHON totale en m²		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016-2017	2018	2021
Logements sociaux (229)	CDC HABITAT	19 300	SDP totale en m²	SHON en m²	SHON en m²	SHON en m²	SHON en m²	SDP en m²	SDP en m²	SDP en m²	SDP en m²	SDP en m²	SDP en m²
<i>Localisation</i>				<i>ilots sud (89)</i>	<i>Illet 15B (76)</i>	<i>Illet 12A (43)</i>							
Logements sociaux (75)	OPAC de l'Oise	4 200	5 017							5 017			
<i>Localisation</i>										<i>Illet 11B</i>			
Logements AFL (90)	AFL	9 000	6 240									2 290	3 950
<i>Localisation</i>		<i>ilot 3AB</i>	<i>ilot 15a+16a</i>									<i>ilot 15a</i>	<i>Illet 16a</i>
Logements libres (107)	non déterminé	5 000	7 380						5 150	2 230			
<i>Localisation</i>		<i>ilot 15a+16a</i>	<i>ilot 3AB</i>						<i>ilot 3B</i>	<i>ilot 3B</i>			
Sous-total logements		37 500	36 256	7 500	6 436	3 683	0	0	5 150	7 247	0	2 290	3 950
Equipements publics	Ville de Villiers-le-Bel	2 170	4 300			2 170		2 130					
<i>Localisation</i>			0			<i>GS Nord illet 13sud</i>		<i>GS Nord illet 13nord</i>					
	CARPF	727	0										
<i>Localisation</i>	<i>médiathèque</i>		<i>hors ZAC</i>										
Sous-total équip publics		2 897	4 300	0		2 170	0	2 130	0	0	0	0	0
Commerces et services		762	942	462		130			350				
<i>Localisation</i>				<i>ilots sud</i>		<i>Illet 12A</i>			<i>ilot 3A</i>				
Sous-total commerces et services		762	942	462		130	0	0	350	0	0	0	0
Total		41 159	41 498	7 962	6 436	5 983	0	2 130	5 500	7 247	0	2 290	3 950

A fin 2016, Grand Paris Aménagement a achevé la commercialisation des terrains aménagés et cédés à titre onéreux dans le cadre de la ZAC. Ainsi, l'ensemble des recettes de ventes de charges foncières a été perçu. Une première contrepartie a été cédée en fin d'année 2018, auprès de la Foncière Logement (lot 15A).

La contrepartie du lot 16A à SEQUENS ACCESSION, cédé à titre gratuit conformément à la convention ANRU des Carreaux et à ses avenants, a été réalisée en 2021.

Reste à réaliser les cessions des terrains à CDC Habitat Social et à la Ville de Villiers-le-Bel au titre de la régularisation des parcelles destinées aux espaces extérieurs de CDC Habitat Social et au domaine public communal de la Ville de Villiers-le-Bel.

7. Travaux

Le tableau suivant récapitule, par année, les travaux réalisés par Grand Paris Aménagement, dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine des Carreaux.

2009	- Travaux d'urgence concernant les réseaux de l'îlot sud, et plus particulièrement la rue Rimbaud : Réalisation d'assainissement (EU, EP), de réseaux divers (notamment génie civil France Télécom, canalisation principale AEP, électricité HTA).
2010	- Rue Rimbaud (VN7) - Rue Molière (VN6) - amorce de la future rue Lamartine (VN11)
2011	- Rue Voltaire (VN8) - Rue Voltaire retournée (VR10) - Rue Kourouma (VR9) - Rue Hampaté Bâ (VN5) - Mail Corneille Ouest (EP11).
2012	- EP17 (Mail Corneille Est) - PKE4 (Parking SJT) - Allée Corneille (VR7) - EP12 (Mail Corneille Centre) - EP10 (Square Hampaté Ba) - PKE3b (Parking Scribe) - EP14 (Square Lamartine) - VR2 (Rue Charles Perrault) - VN1 Sud (Rue Aragon Sud) - Démolition commerces Nord - VN2 (Rue Verlaine) - VN3 (Rue Sédar Senghor) - VR4 (Rue Michelet) - PKE2 2e phase (parking Fontaine)
2013	- Rue Michelet (VR 4) - Cheminement piéton entre les tours Scribe (EP 6) - VR 3b (rue Scribe est/ ouest compris trottoirs nord et sud) - VR 6 (rue Racine) - VR 11 (rue Varagne nord) - RP 1 (rond point de la fontaine)
2014	- VR1 Phase 1 (Rue de Goussainville, de Varagne à Perrault) ; - VR3a (Rue Scribe E/O) ; - EP4 (Espace public à l'angle Scribe E/O et Scribe N/S) ; - EP8 Phase 1 (Abords de la Maison de Quartier) ; - VN9 Phase 1 (Rue Colette) ; - VR8 (Rue Varagne Sud) ; - PKE5 (Parking Boulangerie).
2015	- Trottoir Sud Scribe VR3c ; - Kiosque du Mail Corneille (EP12) ;

	- Rue de Goussainville Est (VR1) ; - Rue La Fontaine (VN4) ; - 2^e Phase de la Rue Colette (VN9).
2016	- L'espace paysager de la Rotonde (EP5 ; - Le parking Ouest de la Rotonde (PK1) ; - Le parking Est de la Rotonde (PK2) ; - Le Parvis de la Maison de quartier (EP8 2e phase) ; - Les plantations de l'îlot 1A en entrée de quartier (1A- Phase 2) ; - La Rue Simone de Beauvoir (VN10).
2017	- La finalisation des aménagements de la Rue Lamartine (VN11) ; - La finalisation des aménagements de la Rue La Fontaine (VN4) ; - Le Parvis EP16 situé entre le giratoire d'entrée du quartier et le lot 3A.
2019	- La finalisation des aménagements de la rue Scribe (VR5)
2020	- Travaux de raccordement de l'îlot 15A - Création du bateau d'accès au lot 16A et réfection du bateau d'accès au lot 11B - Remise en état de la base-vie

Remise en gestion des espaces publics

Il est convenu que la remise en gestion se formalise au fur et à mesure de la réalisation des travaux d'espace public et notamment des voiries du quartier. En effet, lors de la réception de ces travaux, la ville (et la communauté d'agglomération le cas échéant) est représentée et peut émettre des réserves, le PV de réception lui est transmis et l'espace public peut alors être ouvert au public.

VI. BILAN FINANCIER ACTUALISE DE L'OPERATION A FIN 2021

Comme évoqué dans les CRACL précédents, la Ville et Grand Paris Aménagement ont souhaité globaliser la ligne travaux pour une meilleure lecture du bilan de l'opération. Cette ligne reprend l'ensemble des travaux initialement inscrits au TCA ainsi que les travaux transférés à Grand Paris Aménagement par avenant n°1 au TCA (soit les travaux initialement sous maîtrise d'ouvrage Ville et Roissy Pays de France ainsi que les travaux assainissement et éclairage initialement sous maîtrise d'ouvrage de la ville).

L'avenant n°2 au TCA du 17/09/15 a été signé afin de prolonger la durée du TCA de 6 mois, et permettre ainsi à la Ville et à l'aménageur de se laisser le temps de partager les nouvelles conditions financières de l'opération.

Le bilan ci-dessous présenté est celui inscrit dans le cadre de l'avenant n°3 du 31/03/16, résultant des nombreux échanges entre l'aménageur et la collectivité, ayant abouti à la validation du bilan équilibré fin 2015.

Depuis, le TCA a de nouveau été avenanté, mais ces avenants n°4, n°5, n°6 et n°7 portent uniquement sur l'allongement de la durée de l'opération, déjà évoquée ci-dessus, notamment à cause du calendrier de l'expertise judiciaire de la rue Scribe. Malgré l'impossibilité de poursuivre les travaux, GPA est resté mobilisé sur l'opération pour permettre l'avancée et le suivi de la procédure, ceci contribuant au constat d'une nouvelle augmentation des frais financiers et généraux.

Le bilan présenté au présent CRACL 2021 tient compte de l'ensemble des dépenses réellement réalisées, notamment au regard des dépenses supplémentaires constatées et à venir sur les postes « Frais Généraux » et « Frais Financiers ». Le bilan actualisé présente ainsi un déficit à hauteur de – 4 181 088 € HT.

Le tableau ci-dessous présente le bilan actualisé prévisionnel à fin 2021 :

	Bilans TCA			CRACL 2019	CRACL 2020	CRACL 2021			
	Bilan Initial TCA	Bilan ANRU Avenant 1 TCA	Bilan Avenant 3 TCA	Bilan CRACL 2019	Bilan CRACL 2020	Réalisations 2021	Total réalisé à fin 2021	Reste à réaliser	Bilan actualisé
DEPENSES									
Ingénierie	200 000	260 000	260 000	315 000	315 000	17 225	279 688	35 312	315 000
Frais de maîtrise d'ouvrage	0	0	0	124 989	90 748	1 679	105 289	1 499	106 788
Acquisitions	3 250 000	3 250 000	3 796 230	4 346 817	4 337 817	48	4 157 865	179 951	4 337 817
Apport foncier en nature	0	0	0	731 348	986 826	149 999	681 347	0	681 347
Evictions commerciales + indemnité transfert	700 000	940 000	792 693	792 693	792 693		792 693	0	792 693
Provisions pour risques pollution			140 000	91 511	151 511	0	91 511	60 000	151 511
Travaux	6 390 000	11 909 291	11 982 265	11 864 111	11 927 169	-966	11 895 264	48 936	11 944 200
Frais avancés expertise Scribe	0	0	0	35 000	37 816	37 816	37 816	0	37 816
Travaux protocole OSICA	0	0	0	166 911	139 530		123 934	0	123 934
Honoraires techniques	710 000	1 190 929	1 331 202	1 362 970	1 362 970	-1 851	1 337 894	25 076	1 362 970
Honoraires OPC-IC	0	200 000	176 550	172 000	172 000		172 000	0	172 000
Commercialisation	62 000	0	0	19 000	19 000		0	15 000	15 000
Frais financiers	252 000	250 000	250 000	1 401 353	1 234 450	0	815 702	473 806	1 175 477
Frais généraux	1 100 000	1 500 000	1 850 000	2 850 104	2 889 294	51 526	2 887 422	17 222	2 904 644
TOTAL dépenses	12 664 000	19 500 220	20 578 940	24 273 807	24 456 824	255 476	23 378 425	742 773	24 121 198
RECETTES									
Ventes de charges foncières	3 958 150	3 953 919	5 223 106	5 354 774	5 354 774		5 354 774	0	5 354 774
Valorisation pour apport foncier en nature	0	0	0	1 211 349	1 466 827	299 999	1 161 348	0	1 161 348
Participation ICADÉ	60 120	0	0	0	0		0	0	0
Participation OSICA commerces (démolition)	98 870	98 870	98 875	98 875	98 875		98 875	0	98 875
Participation Espaces verts Conseil général	158 960	158 960	158 960	156 277	156 277		156 277	0	156 277
Participation ANRU	6 710 300	11 140 142	11 140 142	8 214 032	8 661 655	0	9 161 654	0	9 161 654
Participation ANRU Esprit Passage			45 900	45 900	45 900		0	45 900	45 900
Subvention Ville	-	3 096 328	3 096 328	3 096 345	3 096 345		3 096 345	0	3 096 345
Subvention d'équilibre Val de France	284 140	483 533	483 533	483 538	483 538		483 538	0	483 538
Financement dépollution par CDC Habitat (ex OSICA) lot 15A et 16A	0	0	140 000	35 833	148 599	0	52 766	60 000	112 766
Participation OSICA dévoilements réseaux	-	391 669	0	0	0		0	0	0
Participation OSICA PK Provisoire	0	0	15 596	15 596	15 596		0	0	0
Participation Ville PK Provisoire	0	0	0	44 014	44 014		44 014	0	44 014
Participation Opérateurs branchements	0	176 500	176 500	8 217	8 217	15 437	18 433	5 221	23 654
Remboursement OSICA Protocoles travaux	0	0	0	123 934	123 934		159 767	0	159 768
Autres loyers							3 381	0	3 381
Remboursement des frais avancés Expertise Rue Scribe	0	0	0	35 000	37 816		0	37 817	37 817
TOTAL RECETTES	12 664 000	19 499 921	20 578 940	18 923 685	19 742 368	315 436	19 791 173	148 938	19 940 111
RESULTAT	0	-299	0	-5 350 122	-4 714 456	59 960	-3 587 253	-593 835	-4 181 088

VII. PLAN DE TRESORERIE DE L'OPERATION

ZAC des CARREAUX - TRESORERIE

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Reste à réaliser	bilan actualisé
DEPENSES cumulées																
Ingénierie	57 169 €	84 371 €	96 486 €	85 353 €	86 619 €	105 999 €	125 999 €	178 937 €	224 439 €	254 243 €	254 243 €	254 243 €	262 463 €	279 688 €	35 312 €	315 000 €
Frais de maîtrise d'ouvrage								28 906 €	36 764 €	86 890 €	89 290 €	101 589 €	103 610 €	105 289 €	1 499 €	106 788 €
Acquisitions	0 €	963 €	1 561 670 €	2 135 288 €	2 159 567 €	2 308 286 €	2 884 649 €	3 379 132 €	3 808 617 €	3 823 873 €	4 153 873 €	4 157 818 €	4 157 818 €	4 157 866 €	179 951 €	4 337 817 €
Apport foncier en nature								57 799 €	57 799 €	57 799 €	531 348 €	531 348 €	531 348 €	681 347 €	0 €	681 347 €
Evictions commerciales + indemnité transfert	0 €	0 €	327 693 €	707 893 €	792 673 €	792 693 €	792 693 €	792 693 €	792 693 €	792 693 €	792 693 €	792 693 €	792 693 €	792 693 €	0 €	792 693 €
Povisions pour risques pollution	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	91 511 €	91 511 €	91 511 €	60 000 €	151 511 €
Travaux (dont aléas + révisions)	285 806 €	442 713 €	1 590 252 €	3 144 229 €	6 349 789 €	8 685 642 €	9 680 672 €	10 759 789 €	11 549 669 €	11 590 304 €	11 569 262 €	11 607 852 €	11 896 230 €	11 895 264 €	48 937 €	11 944 200 €
Frais avancés expertise rue Scribe										0 €	0 €	0 €	0 €	37 816 €	0 €	37 816 €
Protocole travaux CDC HABITAT	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	123 934 €	123 934 €	123 934 €	123 934 €	123 934 €	123 934 €	0 €	123 934 €
Honoraires techniques + honoraires OPCIC	130 449 €	272 884 €	520 056 €	733 044 €	1 014 895 €	1 271 007 €	1 407 244 €	1 507 752 €	1 482 152 €	1 482 152 €	1 482 152 €	1 482 152 €	1 511 745 €	1 509 894 €	25 076 €	1 534 970 €
Commercialisation	1 675 €	1 675 €	1 675 €							0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	15 000 €	15 000 €
frais financiers		2 000 €		4 000 €	5 000 €	110 000 €	160 000 €	247 496 €	347 197 €	465 243 €	586 784 €	586 784 €	586 784 €	586 784 €	588 693 €	1 175 477 €
Frais généraux	335 589 €	637 475 €	1 040 304 €	1 345 010 €	1 566 573 €	1 876 083 €	2 149 878 €	2 383 205 €	2 559 718 €	2 647 533 €	2 695 205 €	2 819 026 €	2 924 122 €	2 924 122 €	-19 478 €	2 904 644 €
TOTAL DEPENSES	810 688 €	1 442 081 €	5 138 136 €	8 154 817 €	11 975 116 €	15 149 710 €	17 201 135 €	19 335 709 €	20 982 982 €	21 324 664 €	22 278 784 €	22 597 850 €	22 689 641 €	22 741 168 €	1 380 031 €	24 121 198 €
RECETTES cumulées																
Ventes de charges foncières	0 €	0 €	1 834 739 €	2 493 682 €	2 493 682 €	2 962 385 €	4 269 105 €	5 259 006 €	5 259 006 €	5 354 774 €	5 354 774 €	5 354 774 €	5 354 774 €	5 354 774 €	0 €	5 354 774 €
Valorisation pour apport foncier en nature								57 799 €	57 799 €	57 799 €	861 349 €	861 349 €	861 349 €	1 161 348 €	0 €	1 161 348 €
Participation ICADE										0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Participation OSICA commerces (démolition)	0 €	0 €				98 875 €	98 875 €	98 875 €	98 875 €	98 875 €	98 875 €	98 875 €	98 875 €	98 875 €	0 €	98 875 €
Participation Espaces verts Conseil général	0 €	0 €						0 €	83 552 €	83 552 €	156 277 €	156 277 €	156 277 €	156 277 €	0 €	156 277 €
Participation ANRU	0 €	2 577 145 €	3 436 566 €	4 104 941 €	4 104 941 €	5 239 089 €	7 244 302 €	7 351 847 €	10 407 333 €	10 407 333 €	10 407 333 €	7 435 032 €	9 161 654 €	9 161 654 €	0 €	9 161 654 €
Participation ANRU Esprit Passage	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	45 900 €	45 900 €
Subvention Ville	278 695 €	557 390 €	696 738 €	975 434 €	1 114 782 €	2 250 026 €	2 673 169 €	3 096 345 €	3 096 345 €	3 109 678 €	3 096 345 €	3 096 345 €	3 096 345 €	3 096 345 €	0 €	3 096 345 €
Subvention d'équilibre Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France	0 €	0 €						0 €	0 €	0 €	0 €	483 538 €	483 538 €	483 538 €	0 €	483 538 €
Financement dépollution 3B par OSICA								0 €	35 833 €	35 833 €	35 833 €	35 833 €	88 599 €	88 599 €	24 167 €	112 766 €
Participation CDC HABITAT dévoiements réseaux										0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Participation CDC HABITAT PK Provisoire		0 €						0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Participation Ville PK provisoire										11 914 €	44 014 €	44 014 €	44 014 €	44 014 €	0 €	44 014 €
Participation Opérateurs branchements	-	0 €						98 764 €	98 764 €	2 996 €	2 996 €	2 996 €	2 996 €	18 433 €	5 221 €	23 654 €
Protocole travaux CDC HABITAT									123 934 €	123 934 €	123 934 €	123 934 €	123 934 €	123 934 €	35 834 €	159 768 €
Autres loyers				3 381 €											3 381 €	3 381 €
Remboursement Frais avancés expertise rue Scribe										0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	37 817 €	37 817 €
TOTAL RECETTES	278 695 €	3 134 535 €	5 968 043 €	7 577 438 €	7 713 405 €	10 550 375 €	14 285 451 €	15 962 636 €	19 261 441 €	19 286 689 €	20 181 731 €	17 692 967 €	19 472 356 €	19 787 792 €	152 319 €	19 940 111 €
TRESORERIE	-531 993 €	1 692 454 €	829 907 €	-577 379 €	-4 261 711 €	-4 599 335 €	-2 915 684 €	-3 373 073 €	-1 721 541 €	-2 037 975 €	-2 097 053 €	-4 904 883 €	-3 217 286 €	-2 953 376 €		-4 181 088 €

Si le versement des premiers acomptes des subventions de l'ANRU et de la Ville en début d'opération ont permis de maintenir la trésorerie dans un solde positif jusqu'en 2011, le rythme soutenu dans la réalisation des travaux a néanmoins occasionné un solde négatif depuis 2011. Grand Paris Aménagement anticipe un solde négatif en fin d'opération, notamment lié à la perte de subventions ANRU.

**Commune de Villiers-le-Bel
ZAC des Carreaux**

**Convention relative à l'achèvement de la concession d'aménagement
du 6 août 2007**

**M. Le Maire
Jean-Louis MARSAC**

VU et ANNEXE
à la délibération du Conseil Municipal
en date, du

29 SEP. 2023

Le Maire de Villiers-le-Bel,



ENTRE :

La **Commune de Villiers-le-Bel**, domiciliée en l'Hôtel de Ville, 32 rue de la République, Villiers-le-Bel (95400), représentée par son Maire, M. Jean-Louis Marsac, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du dont ampliation est annexée aux présentes,

Ci-après dénommée « le concédant » ou « la collectivité » ou « la Ville »,

D'une part,

ET :

Grand Paris Aménagement, Etablissement public à caractère industriel et commercial régi par le décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015, dont le siège est à Paris (75019), 11 rue de Cambrai, identifié au SIREN sous le numéro 642 036 941 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris,

Représenté par Monsieur Stéphane de Faÿ, en sa qualité de directeur général, nommé à cette fonction par arrêté de la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, en date du 25 novembre 2020, agissant en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 9 dudit décret du 31 juillet 2015, conformément à l'article R.321-9 du code de l'urbanisme, domicilié en cette qualité au dit siège.

Ci-après dénommé « Grand Paris Aménagement » ou « GPAm » ou « le concessionnaire » ou « l'Aménageur »,

D'autre part,

Ensemble, désignés « les parties »

PREAMBULE

La Ville de Villiers-le-Bel a souhaité inscrire le quartier des Carreaux dans le Programme National de Rénovation Urbaine.

A cette fin, une convention de rénovation urbaine du quartier des Carreaux a été signée le 25 juillet 2006 par la Ville avec l'ANRU, la Communauté d'Agglomération Val de France, OSICA [anciennement SCIC Habitat Ile-de-France], l'Association Foncière Logement, la Caisse des Dépôts et l'OPAC de L'Oise.

La ville de Villiers-le-Bel est le porteur du projet auprès des différents partenaires que sont OSICA (devenu CDC Habitat), Val de France (devenue la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France), l'ANRU, la DDE, la Caisse des dépôts et Consignation, la Foncière Logement.

Par délibération en date du 29 juin 2007, le Conseil municipal de la Ville de Ville de Villiers-le-Bel a désigné l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), devenue Grand Paris Aménagement par décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015, en qualité de concessionnaire, a approuvé le traité de concession conclu conformément aux dispositions des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme et a autorisé son Maire à le signer. Le Traité de Concession d'Aménagement a été signé par le Maire de Villiers-le-Bel le 6 août 2007.

Par avenant n°1 du 13 juillet 2010, la durée du traité de concession, initialement de six années à compter de sa notification à l'AFTRP, a été portée à huit années.

Un deuxième avenant a été approuvé par le Conseil Municipal du 26 juin 2015. La détermination de ces conditions physiques et financières ont fait l'objet d'un travail en commun permettant d'aboutir aux termes décrits à l'avenant n°3, approuvé par le Conseil Municipal du 15 décembre 2015. Ce dernier a également prolongé la durée de la concession portant celle-ci à dix ans et demi, soit jusqu'au 6 février 2018. Un avenant n°4 en date du 5 avril 2018 a par la suite prolongé sa durée jusqu'au 6 février 2019.

Cela étant, malgré un avenant n°5, n°6, et un avenant n°7 de clôture jusqu'au 31 décembre 2021, la réalisation de tous les espaces publics de l'opération et de l'ensemble des cessions, certaines actions n'ont pas pu être réalisées avant l'échéance du traité de concession.

La présente convention définit les conditions de leur mise en œuvre, pour permettre à l'Aménageur et à la Collectivité d'exécuter leurs dernières obligations en vue de la clôture de la ZAC.

EN CONSEQUENCE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1^{ER} – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de prévoir les actions restant à mettre en œuvre suite à l'expiration du Traité de concession d'aménagement, pour permettre la clôture administrative et financière de l'opération.

ARTICLE 2 – BILAN DES MISSIONS DE L'AMENAGEUR

2.1 – MISSIONS ACHEVEES

Les parties constatent qu'à la date d'établissement des présentes :

<u>Missions identifiées à l'article 3 du Traité de Concession du 6 août 2007</u>	Missions réalisées par Grand Paris Aménagement et considérées comme achevées à la signature des présentes	Définition des opérations restant à réaliser
a) Acquérir la propriété par tous les moyens mis à disposition par la législation en vigueur, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone et localisés sur le plan parcellaire figurant en annexe 4 du TCA ;	X	Acquisition auprès de CDC Habitat Social : - Des parcelles constitutives d'espaces publics résiduels Acquisition auprès de la Ville de Villiers-le-Bel : - Des parcelles constitutives des espaces extérieurs de CDC Habitat Social
b) Procéder à l'éviction des occupants commerçants (conformément à ce qui est prévu dans le cadre de la convention ANRU) et démolir les locaux commerciaux suivants : - locaux (sur un niveau, plus sous-sol) square Charles Perrault appartenant à ICADE Patrimoine, - locaux (sur un niveau plus sous-sol) allée Pierre Corneille appartenant à OSICA.	X X	
c) Assurer l'ensemble des études nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, et notamment : - Etablir le dossier de réalisation de ZAC - Réaliser toutes les études opérationnelles qui s'avèreraient nécessaires - le cas échéant, établir le dossier de déclaration d'utilité publique - le cas échéant, constituer le dossier nécessaire à l'obtention d'une autorisation ou déclaration « loi sur l'eau »	X X X X	

d) Suite aux conclusions des études qui auraient été lancées, proposer à la ville toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants ;	X	
e) Gérer les biens acquis, en lien avec le dispositif de gestion urbaine de proximité ; mettre en état les sols et, le cas échéant, les libérer de leurs occupants ;	X	
f) Réaliser les équipements d'infrastructures de la zone tels que détaillés dans le Programme des Equipements Publics ; équipements destinés à être remis à la collectivité publique cocontractante, aux établissements publics groupant plusieurs communes ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;	X	Remises en gestion effectuées Reste à réaliser les transferts de propriété
g) Organiser et coordonner, pour les travaux à sa charge, les interventions des concessionnaires (dévoiements éventuels, prolongements, suppressions ...) : EDF, GDF, GRT gaz, Veolia Eau, France Télécom... Coordonner, uniquement, les travaux du Syndicat de la géothermie et OSICA, et autres opérateurs.	X	Reste à réaliser le raccordement ENEDIS du lot 16A
h) Assurer, pour le compte de la Direction de projet, la coordination des chantiers dont le maître d'ouvrage est l'AFTRP, l'interface avec les autres maîtres d'ouvrage, et les interfaces entre eux. Pour cette mission, le concessionnaire se dotera d'un OPC- inter chantier, dont les tâches ont été définies.	X	
i) Mobiliser les financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération. A ce titre, l'aménageur assumera en son nom propre la mobilisation des subventions (notamment les participations de l'ANRU), et le cas échéant des emprunts lui permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération ;	X (convention ANRU soldée)	
j) Participer aux actions de concertation menées par la ville dans le cadre de l'opération ;	X	
k) Etablir et tenir à jour les documents comptables, et mettre en œuvre les moyens d'une bonne gestion de l'opération ; négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés	X	
l) Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs céder les terrains, préparer et signer tous actes nécessaires ;	X	
m) Assurer durant toute la durée de l'opération une complète information de la Ville de Villiers-le-Bel sur les conditions de déroulement de l'opération	X	
n) Affecter à la fonction de responsable technique une personne disposant : - d'une formation et de compétences avérées dans le domaine des VRD, en particulier dans le pilotage de la maîtrise d'œuvre ; - d'une expérience du contact avec les entreprises et les maîtres d'ouvrages partenaires ; - d'une connaissance des problématiques d'intervention en milieu urbain	X	

<u>Missions identifiées à l'article 4 du Traité de Concession du 6 août 2007</u>	Missions réalisées par la Ville de Villiers-le-Bel et considérées comme achevées à la signature des présentes	Définition des opérations restant à réaliser
a) Recueillir sur le principe de la réalisation des équipements visés à l'article 20, l'accord des collectivités ou groupements de collectivités destinataires des équipements publics qui seront réalisés dans le cadre de la présente concession, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;	X	
b) S'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération	X	
c) Approuver le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ;	X	
d) Réaliser les équipements publics spécifiques à l'opération, qui par nature sont à sa charge, s'ils ne sont pas déjà confiés à l'aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement, et ce conformément au calendrier qui devra être établi en application de l'article 20 des présentes		Suivi de la construction du lot 16A et gestion des interfaces éventuelles de Sequens avec l'espace public et les réseaux autres qu'électriques, conformément au CCCT dudit lot
e) Verser la participation à sa charge conformément au bilan de l'opération d'aménagement et aux dispositions de l'article 27.1 ci-après ;		Participations aux branchements des bâtiments communaux, le cas échéant
f) Prendre toutes les dispositions pour que les participations financières de l'ANRU et de toute collectivité ou établissement public soient notifiées puis versées à l'AFTRP conformément à la convention « ANRU » du 25 juillet 2006 et aux présentes. A ce titre solliciter de l'ANRU la signature d'un avenant simplifié autorisant l'AFTRP à percevoir lesdites subventions	X	Solder la réorientation de la subvention ANRU de la Ville à GPA pour le financement de l'indemnité de transfert d'Esprit Passage
g) Prononcer la suppression de		

la ZAC dans l'année suivant l'achèvement des travaux d'aménagement et de réalisation des équipements publics, sous réserve que la réception définitive des travaux ait été prononcée, que la remise en gestion et la cession des emprises des équipements publics ainsi que le paiement total des sommes dues aient été effectués.		Acquisition des parcelles d'espaces publics restant au patrimoine de GPA et de CDC Habitat Social ZAC à supprimer après raccordement électrique du lot 16A
--	--	---

2.2 – MISSIONS RESTANT A REALISER

A la date d'expiration de la concession d'aménagement conclue le 6 août 2007, les parties conviennent qu'il reste toutefois à réaliser :

➤ Par l'Aménageur

- Acquisition des parcelles constitutives des espaces publics auprès de CDC Habitat Social à l'euro symbolique pour rétrocession à la Ville de Villiers-le-Bel ;
- Acquisition des parcelles constitutives des espaces extérieurs de CDC Habitat Social à l'euro symbolique auprès de la Ville de Villiers-le-Bel pour rétrocession à CDC Habitat Social.
- Rétrocession à l'euro symbolique des terrains d'assiette des espaces publics à la Ville de Villiers-le-Bel, et des espaces extérieurs des résidences à CDC Habitat Social ;
- Maîtrise d'ouvrage et suivi des travaux de raccordement ENEDIS du lot 16A, comme prévu par le cahier des charges de cession de terrains signé avec Seqens Accession ;
- Transfert du dépôt de garantie du lot 16A à la Ville de Villiers-le-Bel avec transmission du règlement de chantier de la ZAC à faire appliquer, à compter de la signature de la présente convention ;
- Remboursement, le cas échéant, des montants de dépollution du lot 16A sur présentation des factures réglées par SEQENS,
- Perception du solde des subventions prévues dans le CRACL, le cas échéant ;
- Présentation d'un bilan de clôture financier à la ville ;
- La constitution du dossier définitif de clôture de l'opération avec l'ensemble des pièces administratives.

➤ Par le Concédant

- Les délibérations sur les cessions et acquisitions dans le cadre des régularisations foncières ;

- La signature de l'acte de cession des espaces extérieurs des résidences de CDC Habitat Social à l'euro symbolique, et prise en charge des frais de notaires afférents ;
- La signature de l'acte d'acquisition des espaces publics à l'euro symbolique, et prise en charge des frais de notaires afférents ;
- Le remboursement de l'avance de 37 816 HT € versée par Grand Paris Aménagement en 2021, conformément à la convention financière du 26 octobre 2018 ;
- Remboursement, le cas échéant, des montants de dépollution du lot 16A correspondants à la parcelle cédée par la Ville, sur présentation des factures réglées par SEQENS conformément à l'acte d'acquisition de GPA à la Ville ;
- Suivi des travaux du lot 16A jusqu'à la livraison du lot, conformément au règlement de chantier de la ZAC transmis à la ville par GPA
- Le versement des participations restantes prévues au traité de concession, et notamment la réorientation de la subvention ANRU de la Ville à GPA pour le financement de l'indemnité de transfert d'Esprit Passage, le cas échéant ;
- L'approbation du bilan de clôture ;
- La suppression de la ZAC par délibération du conseil municipal (voir article 4 g) du TCA qui le prévoit).

En tout état de cause, les parties conviennent que les missions décrites au présent article seront mises en oeuvre dans les conditions prévues par le traité de concession d'aménagement du 6 août 2007, nonobstant l'expiration du dit traité de concession.

A cette fin, une copie du traité de concession d'aménagement du 6 août 2007 et ses avenants successifs sont annexés aux présentes.

ARTICLE 3 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à la date de sa signature, pour une durée expirant le **31 décembre 2023**. En cas de réalisation des missions décrites aux présentes avant cette date, la convention sera considérée comme expirée à la date de constatation de la réalisation de la dernière mission.

Fait à
Le
En trois exemplaires

Pour la Commune	Pour Grand Paris Aménagement
Le Maire	Le Directeur Général

Annexes :

- Traité de concession d'aménagement
- Avenants 1 à 7 du traité de concession d'aménagement
- Programme des équipements publics
- Règlement de chantier du lot 16A

**CONVENTION DE FINANCEMENT
PORTANT SUR L'AVANCE DES FRAIS D'ETUDES ET TRAVAUX
NECESSAIRES A LA REPARATION DU SINISTRE SURVENU DANS LA RUE SCRIBE
DANS LA ZAC DES CARREAUX A VILLIERS-LE-BEL (95)**

ENTRE :

La Commune de Villiers-le-Bel, domiciliée en l'Hôtel de Ville, 32 rue de la République, Villiers-le-Bel (95400), représentée par son Maire, M. Jean-Louis Marsac, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2018 dont ampliation est annexée aux présentes,

Ci-après dénommée « la Commune » ou « la Ville »,

D'une part,

ET :

« **GRAND PARIS AMENAGEMENT**, établissement public à caractère industriel et commercial, régi par le décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015 modifié, dont le siège est à PARIS 19^{ème} arrondissement, 11 rue de Cambrai, identifié au SIREN sous le numéro 642 036 941 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris,

Représenté par Monsieur Thierry LAJOIE, Directeur général, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'article 9 dudit décret, conformément aux articles R.321-9 et R. 321-10 du code de l'urbanisme. »

Ci-après dénommé « Grand Paris Aménagement »,

D'autre part,

Ci-après désignés ensemble par les termes « les Parties »,

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Grand Paris Aménagement a réalisé des travaux d'assainissement dans la rue Scribe, voirie appartenant à la Commune de Villiers-le-Bel, en application du traité de concession d'aménagement (TCA) relatif à la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Carreaux, signé le 6 août 2007.

Conformément à l'article 24 du TCA, les ouvrages d'assainissement réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de Grand Paris Aménagement ont été remis en gestion à la Ville.

Par la suite, en 2014, il a été constaté un affaissement de la rue Scribe. L'entreprise Colas Ile-de-France est intervenue pour effectuer à sa charge des travaux de récupération visant à remédier à ce désordre.

Malgré cette intervention, en 2016, un affaissement a de nouveau été constaté sur le même tronçon de rue.

Plusieurs hypothèses ont été envisagées et investigations engagées, mais la cause du sinistre est demeurée inconnue.

Suite à une réunion tenue le 3 mars 2017, entre les services de la Commune et Grand Paris Aménagement, il a été décidé qu'en sa qualité de propriétaire et de gestionnaire de la voie concernée, la Ville effectuerait une déclaration de sinistre auprès de son assureur et engagerait une

procédure en référé auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise afin de solliciter la désignation d'un expert, avec pour mission de déterminer les causes du sinistre, de préconiser les travaux de remise en état qui s'imposent et de donner à la juridiction tous éléments permettant de déterminer et répartir les responsabilités entre les différentes personnes intervenues dans la réalisation des travaux d'assainissement.

Par courrier du 11 avril 2017, la Ville de Villiers-le-Bel a proposé à Grand Paris Aménagement d'établir une convention financière permettant une prise en charge conjointe des frais associés au lancement et au suivi de la procédure.

Par courrier du 12 juin 2017, Grand Paris Aménagement a informé la Ville de Villiers-le-Bel de son accord pour avancer les frais des études et travaux nécessaires à la réparation du sinistre, préalablement validés par l'expert judiciaire et dans l'attente du remboursement de ces frais par les assurances une fois les responsabilités établies.

C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées afin d'établir la présente convention de financement prévoyant les modalités d'avance de ces frais.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIVIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet d'entériner le principe et de déterminer les modalités de prise en charge financière par les Parties des frais nécessaires à la réparation du sinistre survenu dans la rue Scribe décrit en préambule, tels qu'identifiés et évalués selon les modalités prévues par l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE 2 – IDENTIFICATION DES FRAIS ET DETERMINATION DE LEUR MONTANT

2.1 Identification des frais concernés par la présente convention de financement

Les frais sur lesquels porte la présente convention de financement, nécessaires à la réparation du sinistre, sont constitués par les frais des études et travaux préalablement validés par l'expert judiciaire nommé par le tribunal administratif de Cergy-Pontoise intervenant dans le cadre de la procédure.

2.2 Détermination du montant des frais concernés par la présente convention de financement

Les montants des frais concernés par la présente convention seront déterminés par les validations de l'expert judiciaire intervenant dans le cadre de la procédure.

En tout état de cause, les montants des frais visés par le point 2.1 ci-dessus et sur la base desquels les Parties seront notamment amenées à assurer l'avance conjointe selon les stipulations de l'article 3 ci-dessous ne sauraient dépasser la somme de 250 000 euros hors taxe. Si ces montants étaient amenés à dépasser cette somme, les Parties conviennent de se revoir afin de rechercher une solution pour la prise en charge des frais dépassant ce plafond et, le cas échéant, modifier la rédaction des présentes par la signature d'un avenant.

ARTICLE 3 – MODALITES D'AVANCE-CONJOINTE DES FRAIS

3.1 Principe d'avance conjointe des frais d'études et travaux

Les frais d'études et travaux, déterminés dans les conditions de l'article 2 de la présente convention, seront conjointement avancés par la Commune et Grand Paris Aménagement.

La prise en charge de ces frais se fera de la manière suivante :

- 50% par Grand Paris Aménagement ;
- 50% par la Ville de Villiers-le-Bel.

3.2 Avancement des frais

Dans un premier temps et sans préjudice des stipulations du point 3.1 ci-dessus, la Ville de Villiers-le-Bel avancera le paiement de la totalité des frais visés à l'article 2, en sa qualité de maître d'ouvrage public des réseaux d'assainissement, à condition que chacun des montants concernés soient validés par l'expert désigné par le tribunal administratif de Cergy-Pontoise préalablement à leur versement.

Dans un second temps, sur la base des devis validés par l'expert et sur présentation des factures acquittées par la ville de Villiers-le-Bel, Grand Paris Aménagement remboursera à la Ville 50 % des frais avancés par cette dernière au titre des frais d'étude et des travaux visés par l'article 2.1 de la présente convention.

Ce remboursement s'effectuera selon le planning suivant :

- le premier remboursement de Grand Paris Aménagement à la ville de Villiers-le-Bel interviendra lorsque l'intégralité des études visées à l'article 2.1 aura été réalisée et que les entreprises mobilisées pour ce faire auront été rémunérées. Le premier remboursement correspondra ainsi à 50% des frais d'études réalisées et payées ;
- le second et dernier remboursement de Grand Paris Aménagement à la ville de Villiers-le-Bel interviendra une fois que la totalité des travaux visés à l'article 2.1 aura été réalisée et que les entreprises mobilisées auront été payées. Le second et dernier remboursement correspondra ainsi à 50% du montant des travaux réalisés et rémunérés.

3.3 Modalités de restitution des frais d'études et de travaux avancés par la Ville de Villiers-le-Bel et Grand Paris Aménagement une fois la répartition des responsabilités de chacune des entreprises intervenantes établie

Lorsque la répartition des responsabilités sera définitivement établie par la juridiction, la Ville de Villiers-le-Bel devra se rapprocher des entreprises dont la responsabilité aura été retenue ainsi que des assureurs afin d'obtenir la ou les indemnisation(s) fixée(s) par le Juge.

Une fois cette ou ces indemnisation(s) obtenue(s) par la Ville, cette dernière s'engage à rétrocéder à Grand Paris Aménagement 50% du montant de la ou des indemnisation(s) perçue(s).

Cette rétrocession sera effectuée sur la base d'un titre de recette émis par l'Agent comptable de Grand Paris Aménagement dans un délai de 30 jours à compter de la réception dudit titre.

ARTICLE 4 – NON-RESPECT DES OBLIGATIONS DES PARTIES

En cas de non-respect par l'une des Parties de tout ou partie des obligations prévues à la présente convention, et après que l'autre partie aura constaté cette défaillance par lettre recommandée avec accusé de réception, les Parties s'engagent à se rapprocher dans un délai d'un mois à compter de la réception de cette lettre afin de rechercher toute solution permettant la bonne exécution de la convention.

A défaut d'accord dans un délai de deux mois à compter de la réception de la même lettre, le litige opposant les parties pourra être porté devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

ARTICLE 5 – DATE D'EFFET ET DUREE

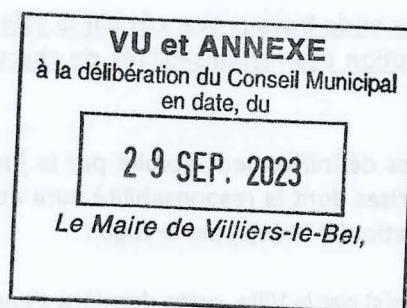
La présente convention est rendue exécutoire à la date de sa signature par les deux Parties.

Sa durée est fixée jusqu'à la date de suppression de la ZAC des Carreaux.

Fait à Villiers-le-Bel, le ... 24/10/2018

En deux exemplaires,

Pour la Commune de Villiers-le-Bel,  Le Maire	Pour Grand Paris Aménagement, Pour le Directeur général et par délégation Le secrétaire général Christophe CANU  Le Directeur général
--	---



M. Le Maire
Jean-Louis MARSAC

