



Aménagement • Construction • Conseil

## Conseil d'administration du 20 octobre 2022

### **Autorisation de signature du traité de concession d'aménagement de l'opération « Watteau, Paul-Valéry et Rosiers » à Sarcelles**

Dans le cadre du développement et du renouvellement du portefeuille d'affaires de la société engagé depuis 2018, Séquano a été admis le 21 décembre 2021 – parmi six candidats, dont trois ont été retenus – à remettre une offre dans le cadre d'un marché en procédure de dialogue compétitif lancé par la ville de Sarcelles, en vue de l'attribution de la concession d'aménagement « Watteau, Paul-Valéry et Rosiers », d'une durée prévisionnelle de huit ans.

Au terme de la procédure de dialogue compétitif – à laquelle ont participé en phase offre Grand Paris Aménagement et la Société d'économie mixte pour l'aménagement du Val-d'Oise (Semavo) – après deux auditions qui ont conduit à présenter des offres modifiées et optimisées, Séquano a été désigné comme lauréat de la consultation, par délibération du conseil municipal de la ville de Sarcelles en date du 4 octobre 2022.

L'opération d'aménagement « Watteau, Paul-Valéry et Rosiers » s'étend sur une superficie de 10 hectares environ et vise la transformation profonde de ces trois secteurs de la commune, par la démolition de 522 logements locatifs (par les bailleurs), l'aménagement d'espaces publics renouvelés, apaisés et adaptés aux mobilités douces, la diversification de l'habitat, la réhabilitation du parc de logements existants, la création d'une nouvelle offre culturelle, la poursuite de la rénovation des équipements scolaires et le développement d'activités commerciales et de services.

La programmation immobilière représente au total 41 335 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), dont 497 logements prévus. Les espaces publics à créer ou à restructurer représentent, pour leur part, une surface totale de 6 hectares environ.

Le bilan financier prévisionnel fait apparaître un montant de dépenses et de recettes de 34,5 M€ HT, qui prend en compte des aléas financiers à hauteur de 6 % des postes de dépenses.

La rémunération du concessionnaire au titre de l'exécution des missions prévues par le traité de concession s'élève à 1 494 k€ : 1 300 k€, représentant une rémunération forfaitaire annuelle de 162,5 k€, 104 k€ à titre de révision et d'actualisation (hypothèse à 2 % par an) et 90 k€ à titre de rémunération de clôture.

Les principaux éléments de l'opération sont présentés dans la fiche descriptive annexée au présent rapport.

Du point de vue des risques, il convient de noter que le traité de concession dispose que le concessionnaire assure le financement et la réalisation de l'opération d'aménagement, sans transfert

de risque économique au sens des dispositions des articles R 300-11-1 et suivants du code de l'urbanisme. Toutefois une liste limitative d'évènements ouvre droit à rencontre entre les parties.

Seule l'évaluation des études et travaux prévue au titre du programme de la concession d'aménagement, hors évènements listés à l'article 34.2 du traité de concession négocié, demeure au risque du concessionnaire.

**➔ Le conseil d'administration est invité à :**

- **à autoriser le directeur général à signer, au nom et pour le compte de Séquano, le traité de concession « Watteau, Paul-Valéry et Rosiers », tel qu'approuvé par le conseil municipal de la ville de Sarcelles le 3 octobre 2022.**

**Concession d'aménagement  
« Watteau, Paul-Valéry et Rosiers »  
Ville de Sarcelles**

## **I- Présentation synthétique**

L'opération d'aménagement « Watteau, Paul-Valéry et Rosiers » s'étend sur une superficie de 10 hectares environ et vise la transformation profonde de ces trois secteurs de la commune par la démolition de 522 logements locatifs (qui sera réalisée par les bailleurs), l'aménagement d'espaces publics renouvelés, apaisés et adaptés aux mobilités douces, la diversification de l'habitat, la réhabilitation du parc de logements existants, la création d'une nouvelle offre culturelle, la poursuite de la rénovation des équipements scolaires et le développement d'activités commerciales et de services.



Périmètre et localisation des secteurs à Sarcelles

La concession d'aménagement est une opération subventionnée en partie par l'Anru, dans le cadre du NPNRU. Elle s'inscrit dans la continuité du programme Anru 1.

Les terrains à acquérir par l'aménageur représentent une superficie totale de 92 246 m<sup>2</sup>. Ils appartiennent principalement à des bailleurs de logements locatifs sociaux (66 786 m<sup>2</sup>). Une autre partie est propriété de la ville de Sarcelles (16 124 m<sup>2</sup>). Une dernière part concerne des propriétaires privés (9 336 m<sup>2</sup>).

Les bailleurs sociaux prendront en charge la démolition des bâtiments de leur patrimoine, pour un total de 522 logements, au sein des trois secteurs.

Séquano aura à sa charge la démolition des autres bâtiments (centres commerciaux, centre social, locaux associatifs, locaux de l'Evêché, boxes de stationnement, pavillons, groupe scolaire Pierre-et-Marie-Curie). Des évictions ou des relocalisations commerciales sont également prévues.

La programmation immobilière représente au total 41 335 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), dont 497 logements prévus. Elle est répartie, par secteur, de la manière suivante :

- 151 logements à réaliser par Action Logement et une salle de spectacle (3 000 m<sup>2</sup>) sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Sarcelles, pour le secteur Watteau ;
- 209 logements répartis en trois opérations, comprenant 168 logements d'étudiants, 22 et 19 logements en accession, la démolition et la reconstruction d'une halle de marché (1 000 m<sup>2</sup>) à réaliser par la ville de Sarcelles et une réserve foncière, visant à permettre la construction future d'un équipement public (450 m<sup>2</sup>), pour le secteur Paul-Valéry ;
- 137 logements répartis en deux opérations, l'une pour Action Logement, comprenant 46 logements et l'autre, comprenant 91 logements en accession à la propriété, ainsi que la reconstruction et l'agrandissement de l'école Pierre-et-Marie-Curie (8 640 m<sup>2</sup>), pour le secteur Rosiers.

Les espaces publics créés ou restructurés représentent une surface totale de 62 344 m<sup>2</sup>, répartie par secteur comme suit :

- restructuration de voies existantes (18 816 m<sup>2</sup>) et création de voies nouvelles (1 307 m<sup>2</sup>), pour le secteur Watteau ;
- création et restructuration de voies circulées (9 591 m<sup>2</sup>), création et réaménagement d'espaces publics (14 565 m<sup>2</sup>), de cheminements (4 091 m<sup>2</sup>) et réaménagement d'espaces verts (6 010 m<sup>2</sup>), pour le secteur Paul-Valéry ;
- création, restructuration et réaménagement de voies et d'espaces publics (7 964 m<sup>2</sup>) et dévoiement de réseaux pour le secteur Rosiers.

## **II- Les données financières**

Le bilan financier prévisionnel fait apparaître un montant de dépenses et de recettes de 34,5 M€ HT et prend en compte des aléas financiers à hauteur de 6 % des postes de dépenses.

Les dépenses se répartissent par types de postes suivants :

- 16,5 M€ (48 %) pour les travaux ;
- 10,5 M€ (30 %) pour le foncier ;
- 4,7 M€ (14 %) pour la conduite du projet, dont 1,5 M€ pour la rémunération du concessionnaire ;
- 2 M€ (6 %) maîtrises d'œuvres et prestations ;
- 0,8 M€ (2 %) pour les études.

Les recettes se répartissent par types de postes suivants :

- 17,4 M€ (51 %) de subvention de l'Anru ;
- 7,4 M€ (21 %) pour les cessions des emprises publiques ;
- 5,2 M€ (15 %) pour les cessions de charges foncières ;
- 4,4 M€ (13 %) de subvention de la communauté d'agglomération Roissy Pays-de-France ;
- 0,14 M€ (0 %) pour les apports en nature.

### III- Les risques identifiés

Séquano assurera le financement et la réalisation de l'opération d'aménagement, sans transfert de risque économique au sens des dispositions des articles R 300-11-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Toutefois, une liste limitative d'évènements, précisée à l'article 34.2 du traité de concession, ouvre droit à rencontre entre les parties :

- si le programme des aménagements confiés à Séquano est modifié par le concédant, en importance ou en qualité de façon à remettre en cause l'équilibre financier ;
- si le périmètre de l'opération est modifié par le concédant, de façon à remettre en cause l'équilibre financier ;
- si le montant total des évictions et transferts relatifs aux commerces et activités est supérieur à 2 456 378 € ;
- si la perception des subventions de l'Anru par Séquano est inférieure au montant cumulé de 17 375 127 €, à la condition expresse que cet événement ne résulte pas de manquements, omissions, abstentions, retard ou fautes imputables au concessionnaire ;
- en cas d'évolution de la réglementation ou de la fiscalité entraînant un bouleversement de l'économie de l'opération appréciée sur le fondement du bilan prévisionnel actualisé ;
- en cas d'évènement ayant le caractère de force majeure, d'imprévision et ayant une incidence sur le programme des équipements publics et/ou le programme des constructions ;
- en cas de sujétions techniques imprévues entraînant un surcoût conséquent par rapport à ce qui est déjà provisionné dans le bilan financier et de nature à remettre en cause l'équilibre financier de la concession (exemples : frais liés à des diagnostics ou découvertes archéologiques, impacts non identifiés sur les réseaux existants, présence de pollution nécessitant la mise en œuvre de travaux spécifiques) ;
- en cas de déséquilibre de l'îlot Koenig (secteur Paul-Valéry) entre, les coûts d'acquisition et de mise en état des sols augmentés des prestations et frais de gestion affectés pour les dépenses et le prix de vente des droits à construire pour les recettes.

Compte-tenu de ce qui précède, seule l'évaluation des études et travaux prévue au titre du programme de la concession d'aménagement demeure au risque de Séquano.