



Parc d'Activités

du Haut Val d'Oise

ZAC DU CHEMIN HERBU

Compte rendu annuel d'activités
au 31 décembre 2024

Février 2025

SOMMAIRE

PARTIE 1 : NOTE DE CONJONCTURE	5
I. LES EVENEMENTS DE L'ANNEE 2024(*) :	5
II. LE CONTEXTE GENERAL DE L'OPERATION	5
1. <i>Le cadre contractuel</i>	5
2. <i>Les données physiques de l'opération</i>	6
3. <i>Le programme de l'opération</i>	6
4. <i>La qualité urbaine et environnementale</i>	6
5. <i>Certification</i>	8
6. <i>Les procédures</i>	8
7. <i>Les recours administratifs</i>	9
8. <i>Les subventions</i>	9
9. <i>Communication</i>	9
III. AVANCEMENT DE L'OPERATION	10
1. <i>Les acquisitions foncières par l'EPPFIF</i>	10
2. <i>Les évictions agricoles par l'EPPFIF</i>	12
3. <i>Acquisitions foncières par la SEMAVO</i>	13
4. <i>Les études technico-économiques</i>	13
5. <i>Le Projet RTE-passage de la ligne 225 KV en 400 KV</i>	14
6. <i>Le Projet RTE-passage des réseaux 63Kv dans la ZAC</i>	15
7. <i>Travaux d'aménagement de la RD4</i>	17
8. <i>Déclassement du chemin Herbu</i>	17
9. <i>Travaux d'aménagement de la ZAC</i>	19
IV. AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION	23
1. <i>Le projet commercial</i>	23
2. <i>La zone logistique</i>	27
3. <i>Secteurs PME-PMI</i>	28
4. <i>Secteur La Boucle</i>	32
5. <i>Ventes signées par la SEMAVO</i>	33
6. <i>Promesses de vente en cours</i>	34
7. <i>Les participations des constructeurs</i>	34
V. FINANCEMENT DE L'OPERATION	35
1. <i>Prêt de la CDC</i> :	35
2. <i>Prêt de la Banque Postale</i> :	35

VI.	LES INDICATEURS EXTRA FINANCIERS : EVALUATION SOCIO-ECONOMIQUE-	36
1.	Les commerces	36
2.	Les entreprises	37
VII.	TRANSFERT DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC ET ENTRETIEN	37
1.	Réseaux et espaces publics	37
2.	Équipements de protection contre l'incendie	39
VIII.	GESTION- ENTRETIEN DES LOTS A BATIR NON VENDUS	39
PARTIE 2 : LE BILAN FINANCIER PREVISIONNEL		40
I.	LES HYPOTHESES DU BILAN	40
II.	LES DEPENSES	40
1.	Les études préalables-	40
2.	Les acquisitions foncières	40
3.	Libération des sols	41
4.	Travaux d'aménagement	42
5.	Gestionnaires des réseaux	42
6.	Honoraires	43
7.	Participations aux ouvrages primaires	44
8.	Frais de gestion	44
9.	Impôts taxes	45
10.	Frais financiers	45
11.	Aléas et imprévus	45
12.	Rémunération de l'aménageur-Total frais de société	46
III.	LES RECETTES	47
1.	Les recettes commerciales	47
1.1	Actes de vente :	47
1.2	Promesses de vente :	47
2.	La participation de la collectivité	48
3.	Indemnité RTE	48
4.	Participations pour travaux	49
5.	Remboursement par la SEMAVO et CCHVO à l'opération	49
6.	Recettes diverses	49
7.	Les recettes réalisées au 31/12/2024	49
8.	Les autres recettes prévisionnelles	49
IV.	ECARTS AVEC LE CRF DU 31/12/2023	51
1.	En dépenses :	51
2.	En recettes :	51

PARTIE 3 : CONCLUSION 52

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL AU 31/12/2024 53

PARTIE 1 : NOTE DE CONJONCTURE

I. LES EVENEMENTS DE L'ANNEE 2024(*) :

- Cession du lot 9.2 à la SCCV SEMAVO-BEAUREGARD et démarrage du troisième bâtiment d'accueil PME-PMI (avril 2024)
- Cession du lot 7 bis à la société MATTER FRANCE (octobre 2024) et démarrage des travaux de construction
- Signature d'une nouvelle promesse de vente pour une concession automobile PEUGEOT – CITROEN sur le lot 12, avec le groupe VAUBAN
- Démarrage des travaux par KEOLIS sur le lot 13 (aout 2024)
- Ouverture de l'extension du centre commercial PARENTHÈSE (avril 2024)

II. LE CONTEXTE GENERAL DE L'OPERATION

1. Le cadre contractuel

25 octobre 2007 :	Délibération de la Commune de PERSAN désignant la S.E.M.A.V.O. en qualité d'aménageur de la ZAC du chemin herbu à PERSAN
28 novembre 2007 :	Notification de la Convention de concession d'aménagement valant date de prise d'effet pour une <u>durée de 12 ans</u> .
14 décembre 2009 :	Avenant n°1 à la concession d'aménagement reçu au contrôle de légalité le 2 décembre 2009 et notifié le 14 décembre 2009 déléguant le droit de préemption urbain ainsi que le bénéfice de la DUP, initialement au profit de la SEMAVO, à l'EPF-VO.
24 février 2010 :	Avenant n°2 à la concession d'aménagement reçu au contrôle de légalité le 29 janvier 2010 et notifié le 24 février 2010 ayant pour objet de modifier l'échéancier du versement de la participation et de décaler le premier versement d'un an (soit 2011).
25 juin 2010 :	Avenant n°3 à la concession d'aménagement reçu au contrôle de légalité le 14 avril 2010 et notifié le 25 juin 2010 ayant pour objet de modifier l'échéancier d'une partie de la rémunération de l'aménageur.
27 octobre 2017	Avenant n°4 à la concession d'aménagement notifié le 27 octobre 2017 ayant pour objet le transfert de la concession à la CCHVO, et la prorogation de la concession jusqu'au 06/12/2029
23 mars 2018	Avenant n°5 à la concession d'aménagement ayant pour objet l'intégration des fouilles archéologiques et des conséquences sur la concession. La SEMAVO assurera la MO et le financement des fouilles archéologiques. A l'arrêté des comptes si le solde financier est déficitaire, la collectivité délégante s'engage à reverser à l'aménageur, dans la limite du déficit les couts des fouilles archéologiques. Pour le

financement des fouilles la CCHVO assurera une avance de trésorerie de 500 000€ pour les années 2019 et 2020.

- 06 décembre 2021** **Avenant n°6** à la concession d'aménagement ayant pour objet de supprimer la participation financière du concédant, supprimer les dispositions de l'avenant n° 5 de la concession d'aménagement relatives aux modalités de réalisation et de financement des fouilles archéologiques, fixer les modalités de remboursement des sommes versées et redéfinir le sort du solde financier de l'opération.
- 20 mars 2023** **Avenant n°7** à la concession d'aménagement ayant pour objet de préciser les modalités de prise en charge par la SEMAVO de la voie circulée rejoignant la rue Lucien Royer.
- 22 mai 2024** **Avenant n°8** à la concession d'aménagement ayant pour objet de préciser les modalités de prise en charge par la concession d'aménagement des dépenses d'entretien des espaces et des ouvrages publics destinés à être remis à la collectivité.

2. Les données physiques de l'opération

La ZAC du chemin herbu se situe dans le secteur Nord de la commune de PERSAN et s'étend sur une surface de 55 hectares. Ce secteur qui constitue l'entrée Nord de la commune bénéficie d'une desserte routière de très bonne qualité, avec la RD4, elle-même reliée à la RD301 et à l'A16.

Afin de renforcer le développement économique et faire face au départ d'emplois industriels, la commune s'est engagée dans la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation économique et commerciale.

Ce développement s'appuie également sur une volonté forte de qualifier l'entrée de ville Nord de Persan.

3. Le programme de l'opération

L'opération d'aménagement porte sur une surface globale de 55 hectares afin de permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global de 46 hectares de terrains à bâtir destinés à l'accueil d'activités économiques et commerciales diverses :

- L'implantation de commerces sous la forme d'un retail parc sur une surface de 11 ha de part et d'autre de la RD4
- La réalisation d'une zone de services au nord de la zone logistique de 1,7 ha
- L'aménagement d'une zone logistique d'environ 12,5 hectares, le long de la RD301
- La création d'un secteur destiné aux PME/PMI ainsi que TPE/TPI d'une surface de 10 ha.
- Les activités commerciales et/ou autres dans le secteur dit de la boucle située entre la RD4 et les voies d'accès RD301/A16/RD4 (surface de 8 ha). À la suite des refus successifs d'obtentions des autorisations commerciales ce secteur a été redéfini pour l'accueil d'entreprises.

4. La qualité urbaine et environnementale

Le parc d'activités, nommé le Parc d'Activités du Haut Val d'Oise, va requalifier l'entrée de la ville de Persan et se doit d'être le plus qualitatif possible en créant un paysage végétal fort et adapté aux

futures activités. L'architecture du bâti devra à la fois se faire valoir et se fondre dans une homogénéité favorisant la cohérence, l'identité du lieu et sa lisibilité.

Le cabinet TRACES URBAINS, architecte coordonnateur, établit pour chaque secteur d'activités un Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales auquel chaque constructeur devra se conformer afin de respecter la qualité du projet, tant dans la conception du projet que lors de la réalisation des travaux (certains travaux à éviter en phase de reproduction des oiseaux) et en gestion des espaces verts.

Afin de répondre au mieux aux avis rendus par la CNAC accompagnant leur refus d'autorisation, une réflexion complémentaire sur l'aménagement des liaisons vers le retail parc depuis le nouveau giratoire G2 de la RD4, a été conduite.

Par ailleurs, l'opérateur commercial s'engage dans une démarche environnementale plus approfondie que le projet initial répondant au plus juste aux évolutions environnementales.

Parmi les objectifs environnementaux repris dans l'aménagement global et dans les lots seront repris :

- La préservation de la biodiversité et des espèces indigènes en maintenant les bords de l'Esches sans intervention humaine, et en installant sur le site uniquement des espèces indigènes,
- Ainsi, le long de l'Esches une zone tampon d'environ 40 mètres sera laissée en l'état, permettant ainsi la préservation des espèces végétales existantes. En retrait de ce secteur des aménagements de type mare permettront aussi l'installation de nouvelles espèces et la reproduction des batraciens.
- Une continuité des corridors écologiques avec la création de nouveaux aménagements paysagers constituant de véritables coulées vertes
- Limitation de surfaces imperméabilisées, avec des cheminements piétons en matériaux minéraux principalement, des noues naturelles d'infiltration, des parkings végétalisés pour partie
- Pour les constructeurs une démarche environnementale est fortement conseillée. A noter que le Retail Park a fait l'objet d'une demande de certification BREAM Very good, incluant au-delà de la gestion de l'eau pluviale, des toitures végétalisées, des dispositifs d'économie d'énergie.

Le projet ECOPARC, sur le terrain de la boucle, sera certifié BREAM EXCELLENT et labélisé BIODIVERCITY

Afin de s'inscrire dans une démarche de développement durable, la collectivité s'est également engagée dans la desserte du site par les transports communs avec une extension de la ligne de Bus. Il est également demandé aux opérateurs commerciaux notamment par la mise en place de partenariat avec les structures d'insertion en faveur de l'emploi, de favoriser l'emploi local tant pour les phases de réalisation que pour l'emploi définitif.

Parmi les axes forts qui seront développés en plus sur les lots pour l'accueil des PME-PMI :

- Paysage et biodiversité,
- Ligne architecturale et clôtures,
- Gestion des eaux

A noter également que tous les acquéreurs de lots sont tenus de respecter le Règlement de chantier à faibles nuisances et la charte chantier vert qui constitue une annexe au Cahier des Charges de Cession de Terrains.

5. Certification

Les entreprises sont incitées à s'engager dans une démarche de développement durable pouvant conduire à la labellisation ou certification de leurs bâtiments.

Le bâtiment retail sud est certifié BREEM Very Good.

Le projet ECOPARC, sur le terrain de la boucle, sera certifié BREEM EXCELLENT et labellisé BIODIVERCITY

6. Les procédures

25/10/2007 : délibération du conseil municipal approuvant la création de la ZAC.

22/10/2008 : signature de la convention de veille et de maîtrise foncière EPFVO / Ville de PERSAN / SEMAVO.

Avril 2009 : Modification et révisions simplifiées du PLU : la ville a engagé une procédure de modification et de révisions simplifiées du PLU. Ces procédures ont pour objet :

- De supprimer l'obligation d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle compte tenu de la faible perméabilité des sols.
- D'adapter certaines dispositions règlementaires de la zone 3AU pour intégrer les spécificités du projet (stationnement de la zone logistique, règles d'implantation, marges de recul...)
- De permettre la réalisation des aménagements paysagers (noues, promenades, merlons anti-bruit, ouvrages de gestion des eaux pluviales) dans la zone classée N au PLU.

L'enquête publique s'est déroulée en été 2009. Le P.L.U modifié a été approuvé.

30 juin 2010 : arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau. Un dossier de portée à connaissance doit être transmis début mars 2021 à la préfecture pour sa mise à jour (cf. § 1.2.10)

29 septembre 2010 : arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique au profit de l'EPFVO.

9 février 2011 : signature d'une convention entre le Département et la SEMAVO relatives aux modalités techniques et financières de réalisation des travaux d'aménagement sur la RD4 pour la ZAC du chemin herbu.

10 août 2011 : obtention d'un arrêté de cessibilité sur environ 23 ha de terrains situés à l'Est de la ZAC (secteur correspondant au retail parc prévu de part et d'autre de la RD4 et celui correspondant à la zone destinée aux PME/PMI).

25 octobre 2011 : obtention d'une ordonnance d'expropriation sur les emprises définies ci-dessus.

6 et 10 juin 2014 : Approbation du cahier des charges de cession de Terrains par la ville pour la partie commerciale.

19 décembre 2014 : Approbation de la 1^{ère} modification simplifiée du PLU approuvé le 28 juin 2013. La modification a pour objet :

- Modification des règles de stationnement. L'emprise au sol des aires de stationnement pour les commerces ne pourra excéder une fois la surface de plancher du bâtiment ayant été soumis à l'autorisation commerciale.
- Modification graphique sur le secteur UAa
- Modification de quelques prescriptions réglementaires.

31 octobre 2014 : Approbation du Dossier de réalisation de la ZAC.

16 février 2017 : Obtention de la CNAC pour le retail Park

27 octobre 2017 : Obtention de l'arrêté préfectoral imposant la réalisation de fouilles archéologiques

12 avril 2021 : Obtention d'un arrêté préfectoral n°2021/1689 modifiant l'arrêté n°10395 du 30 juin 2010, dit Loi sur l'eau afin d'intégrer la modification des bassins du fait de la faible perméabilité des sols.

06 mars 2023 : Approbation du Dossier de réalisation Modificatif de la ZAC.

7. Les recours administratifs

i). Recours contre la DUP

En date du 23 octobre 2012, le juge administratif a rejeté les recours en annulation des 2 associations, Les Amis de la terre et Val d'Oise Environnement.

Aucun appel n'a été déposé à la suite de cette décision.

ii). Les recours contre la procédure d'expropriation

Recours contre l'arrêté de cessibilité

En date du 19 juillet 2012, les consorts Guisset ont déposé un recours gracieux à la préfecture du Val d'Oise. En l'absence de réponse, les consorts ont déposé un recours contentieux le 21 novembre 2012 auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

À la suite du rejet de leur demande par le TA de Cergy en date du 23 juin 2013, les consorts ont interjeté appel auprès de la cour administrative d'appel de Versailles le 26 juillet 2013.

A la suite d'une négociation financière les consorts Guisset se sont désistés, par envoi d'un mémoire en désistement en date du 08 novembre 2013 à la cour d'appel de Versailles.

Une ordonnance en désistement a été prise le 27 janvier 2014.

Recours de la SCEA Bollé- Annulation des ventes amiables faites par l'EPFIF

Cf §I.2.2-Les évictions agricoles

iii). Le recours contre RTE

Cf.I.2.5- Le Projet RTE-passage de la ligne 225Kv en 400 KV

La SEMAVO a décidé d'abandonner son recours.

8. Les subventions

Aucune subvention.

9. Communication

Une démarche de communication plus forte en concertation avec la CCHVO/Ville pourra être menée dès les premiers travaux.

La SEMAVO a toutefois déjà réalisé une plaquette, comme support de communication et de commercialisation.

La SEMAVO participent chaque année au SIMI avec la présentation de l'opération.

Une démarche de communication/commercialisation sur site par panneau, a également été mise en place depuis l'automne 2017.

HURBAN (ex SOPIC) a également posé un panneau de communication du projet PARENTHÈSE sur le terrain de la Boucle.

Une revue de presse conjointe entre la SEMAVO et HURBAN (EX SOPIC) a été publiée à l'été 2017 pour communiquer sur le projet auprès des journaux de presse généraux et spécialisés.

A l'occasion du démarrage des travaux de la phase 1 du Retail Park, un événement « Première Pierre » a été organisé sur site le 21 octobre 2021, en la présence des élus du territoire et de l'ensemble des acteurs du projet.

Cet évènement a également été relayé dans la presse locale et par la SEMAVO via sa brève.

En 2024, la SEMAVO a communiqué à 4 reprises sur le Parc d'Activités du HAUT VAL D'OISE, via sa brève :

- En février 2024 : communication sur le développement de l'ECOPARC
- En avril 2024 : sur l'ouverture de la phase 2 du centre PARENTHÈSE
- En juin 2024 : sur la desserte du parc par les transports en communs
- En novembre 2024 : sur le lancement du 3ème bâtiment de l'ACTIPARC.

III. AVANCEMENT DE L'OPERATION

1. Les acquisitions foncières par l'EPFIF

Conformément à l'article 2 de la convention de concession, la SEMAVO est chargée d'acquérir les parcelles nécessaires à la mise en œuvre du programme de la ZAC soit par voie amiable soit par voie d'expropriation.

En application d'une convention tripartite signée le 22 septembre 2008 avec la ville et la SEMAVO, l'EPFVO a été chargé de procéder aux acquisitions foncières et s'est vu déléguer le droit de préemption urbain ainsi que le bénéfice de la DUP. Dans ce montage, l'E.P.F.V.O. deviendra propriétaire sachant que la SEMAVO réalisera l'ensemble des négociations amiables et le suivi de la procédure d'expropriation. Les modalités de rachat des terrains par l'aménageur seront mises au point entre les partenaires.

Le périmètre de l'enquête parcellaire a été limité, pour la première phase, aux terrains situés à l'Est de la ZAC (environ 23 ha correspondant aux emprises du retail parc de part et d'autre de la RD4 et de la zone PME/PMI).

Un avenant à la convention foncière tripartite entre l'EPFVO, la ville et la SEMAVO a été signé le 15 mai 2013 afin de revoir le dispositif d'engagement financier de l'EPF du Val d'Oise (engagement sur la totalité de la ZAC).

Un second avenant a été régularisé en juillet 2015 afin de rehausser le plafond d'engagements financiers à 10 Millions d'euros.

À la suite de la substitution de l'EPFIF à l'EPFVO à compter de janvier 2016, et à la substitution de la CCHVO à la Ville de Persan une nouvelle convention de portage a été signée le 17 novembre 2017 avec toutes les parties. Les conditions essentielles de la convention de veille n'ont pas été modifiées.

i). Les acquisitions amiables

À la suite de la décision des Consorts Guisset de ne plus valoriser directement leurs fonciers selon les dispositions de l'article L311.4 du code de l'urbanisme, des discussions ont démarré à l'été 2012

et ont abouti en novembre 2013 à l'acquisition à l'amiable des terrains appartenant aux conjoints Guisset, soit 317.627 m² sur les 548.820 m² à acquérir (57.9%).

Ces acquisitions ont été régularisées par acte notarié en date du 08 novembre 2013.

Des adhésions à ordonnance d'expropriation ont également abouti en 2014, avec des plus petits propriétaires, pour 1.39 hectares

ii). Transports du juge

Pour les autres parcelles, le juge a été saisi pour la fixation des indemnités de dépossession. Les transports sur les lieux se sont tenus du 8 septembre au 03 novembre 2014.

Le juge a rendu ses décisions fin 2014, dont les grandes lignes ont été les suivantes :

- Refus de l'abattement de 20% du montant des indemnités pour les terrains surplombés par les lignes à haute tension. Il a considéré un abattement de 10%
- Majoration des estimations de 2 à 4€/m² selon les parcelles (entre 20 et 28% d'augmentation)

Ces 2 facteurs cumulés représentent une augmentation des indemnités de dépossession de l'ordre de 667 K€.

En accord avec l'EPFVO il a été décidé de faire appel de cette décision. Les recours ont été déposés en décembre 2014 auprès de la chambre de l'Expropriation de la Cour d'appel de Versailles. La cour d'appel a rendu son jugement en novembre 2017. Ce jugement selon les terrains, a revu un peu les prix à la hausse ou à la baisse mais la question de la diminution de prix pour impact de lignes n'a pas été reconsidérée par le juge de la cour d'appel. Un abattement d'uniquement 10% a été confirmé.

Les ex-propriétaires n'ont pas fait appel de cette décision de la CA de Versailles. Restera à l'EPFIF soit de verser le complément d'indemnités soit de récupérer le trop versé, notamment auprès des Salmon-Legagneur.

L'EPFIF a réalisé toutes les acquisitions, et la SEMAVO assure la gestion des terrains.

iii). Les échanges-acquisitions avec le Conseil Départemental du Val d'Oise

Des échanges fonciers entre le CD95 et la SEMAVO sur la RD4 sont à finaliser pour permettre les travaux mais aussi éviter des délaissés.

En date du 13 septembre 2013 la commission permanente a délibéré sur la cession de la parcelle ZA57 (zone de services) à l'EPFVO.

La cession a été réalisée

Afin de permettre au Conseil Départemental de réaliser un bassin de retenue des eaux pluviales des aménagements de la RD4, la SEMAVO doit acquérir par anticipation cette emprise auprès de l'EPFIF.

Des acquisitions complémentaires auprès du Département sont à prévoir, au droit de la zone de services pour permettre le développement du projet. Ces emprises seront ensuite rétrocédées à HURBAN (ex Sopic).

Pour ce qui concerne les emprises de délaissés, des compléments d'acquisition seront nécessaires soit pour le projet HURBAN (parcelle Nord), soit à la demande du département. Ces emprises seront également ensuite rétrocédées à HURBAN.

Les procédures de désaffectation du domaine public ont été conduites par le département en 2017.

Ces acquisitions entre la SEMAVO et le Département se feront selon les conditions de la convention signée. Une partie des acquisitions se fera selon le principe de l'échange pour des surfaces équivalentes. Le solde des acquisitions de la SEMAVO se fera selon les estimations des domaines obtenues par le Conseil départemental.

Une partie des cessions du Conseil départemental à la SEMAVO a été faite en novembre 2020, ainsi que la cession de la SEMAVO au CD95 pour le bassin de rétention des eaux pluviales.

2. Les évictions agricoles par l'EPFIF

Pour ce qui concerne les évictions agricoles, elles ont été proposées à 1€/m² et ont été refusées par les exploitants.

Il existe 2 principaux exploitants :

- • SCEA Bollé, qui exploite 33.4 hectares
- EURL De Smet qui exploite 20.27 hectares.

Le juge de l'expropriation s'est donc déplacé du 13 octobre au 03 novembre 2014 en vue de la fixation des indemnités agricoles.

Les décisions ont été rendues le 16 février 2015 pour l'EURL De Smet : 1€/m² pour l'indemnité d'éviction et environ 0.3€/m² d'indemnités accessoires, soit en moyenne 1.3 €/m².

Pour la SCEA Bollé le jugement a été rendu le 07/04/2015 et fixé à 1€/m² pour l'indemnité d'éviction et environ 0.25 €/m² d'indemnités accessoires, soit en moyenne 1.25 €/m²

Les exploitants ont interjeté appel devant la CAA.

En novembre et décembre 2017, la CAA de Versailles a rendu son jugement.

Selon les exploitants la cour a confirmé le 1^{er} jugement (cas de la SCEA BOLLE) ou revu à la hausse les indemnités principales (1.0563€/m² au lieu de 1€/m², dans le cas de EARL DESMET),

La SCEA BOLLE a déposé un recours auprès de la Cour de cassation. Sa demande de pourvoi a été rejetée par décision de la Cour de cassation du 20 Décembre 2018.

A noter que la SCEA Bollé, fait des recours sur toutes les décisions. Ainsi la SCEA Bollé a déposé un recours auprès du tribunal paritaire des baux ruraux, a également soumis des QPC.

Les QPC ont été refusées.

Par ailleurs, la SCEA Bollé a continué à exploiter les terrains sans aucun accord, nous obligeant à mettre en œuvre une procédure d'expulsion, pour permettre la réalisation des sondages géotechniques, préalable indispensable à la signature d'une promesse de vente sur les terrains de logistique, notamment.

Une ordonnance en référé expulsion a été prise le 09 mars 2016, par le TGI.

La SCEA BOLLE a également fait appel de de cette décision qui a été rejetée.

Procédure auprès du tribunal paritaire des baux ruraux

Il est à noter que si les procédures de recours indemnitaires ne portent pas à conséquence (autre que financière) sur la poursuite de l'opération, la procédure de recours au Tribunal paritaire des baux ruraux, pourraient entraîner des conséquences sur l'avancement du dossier.

En effet la procédure engagée par M. BOLLE vise à démontrer l'illégalité des ventes amiable faite par les consorts GUISSSET à l'EPFIF. Cette procédure pourrait retarder dans un délai non connu, la vente des terrains de la SEMAVO pour le développement de la zone logistique et du pôle de services.

De plus, ces derniers mémoires et lors de l'audience du 30 novembre 2018, la SCEA BOLLE a réclamé des indemnités de dommages et intérêts en réparation de son soi-disant manque à gagner au motif que ladite société aurait été privée du droit d'exploiter en qualité de propriétaire, des parcelles litigieuses pendant 27 ans, et pour un montant global de 6 Millions d'euros.

Concernant la procédure auprès du Tribunal des Baux ruraux, la décision a été rendue mi-mars 2019 et a rejeté l'ensemble des demandes de la SCEA BOLLE.

La SCEA BOLLE a interjeté appel du jugement auprès de la cour d'appel de Versailles.

Pour permettre le développement de la ZAC, et la cession des terrains il ne doit exister aucun recours sur les acquisitions foncières.

L'opérateur HURBAN, ayant atteint le taux de commercialisation requis pour développer le retail Park, souhaite acquérir. Dans ce contexte et sans attendre la décision de la CAA de Versailles, la SEMAVO a signé un protocole avec la SCEA Bollé afin qu'elle se désiste du dernier recours auprès de la CAA de Versailles.

3. Acquisitions foncières par la SEMAVO

En complément à la convention de veille foncière, la SEMAVO et l'EPPFIF ont signé un protocole de débouclage foncier, afin d'étaler les acquisitions au fur et à mesure de la commercialisation (5 phases).

Le protocole a été signé le 21 décembre 2018.

Les acquisitions se feront selon un calendrier convenu avec l'EPPFIF en fonction de la commercialisation.

1^{ère} phase d'acquisition- 2020 :

La SEMAVO a acquis en février 2020, auprès de l'EPPFIF une grande partie des emprises de la ZAC, à savoir toute la partie au Nord de la RD4, et la quasi-totalité des emprises sud, soit environ 50%.

2^{ème} phase d'acquisition 2021 :

La SEMAVO a également acquis les emprises de la zone de service et le solde des emprises pour l'accueil PME-PMI soit encore 10%.

3^{ème} phase d'acquisition 2022

La SEMAVO a acquis en 2022, la zone logistique (et ces sous lots).

Il ne reste plus qu'à acquérir la zone de la Boucle prévu au 2^{ème} trimestre 2025.

4. Les études technico-économiques

Le dossier d'Avant-Projet a été remis par le maître d'œuvre fin 2009 et présenté début 2010 en mairie de Persan. L'estimation des travaux a été assez fortement réévaluée par le maître d'œuvre afin d'intégrer l'ensemble des coûts de viabilisation liés à l'implantation du retail parc.

Les études de PROJET ont intégré plusieurs modifications :

- La modification du tracé de la ligne 225KV et la constitution d'un nouveau pylône RTE (cf. ci-dessous)
- Le réaménagement des accès et du giratoire G2 sur la RD4 en lien avec les demandes de la CNAC
- Un tracé alternatif via le cimetière de Persan, le chemin entre l'actuel cimetière et le site Great Lakes étant entièrement, occupé par des réseaux ENEDIS et RTE
- La prise en compte du projet de la RD4 sur une partie et la création de la piste cyclable

Autant d'éléments qui ont conduit à revoir l'estimation globale du coût des travaux.

Le dossier PRO a été validé pour le lancement de la consultation entreprises en octobre 2017.

Les principes de bouclage et de sécurisation du réseau d'eau potable, basés sur la réalisation d'un maillage avec le réseau provenant de la ZAC de Chambly, ont été validés entre le syndicat des eaux du secteur de Persan et celui du Plateau du Thelle dans l'Oise. La convention a été signée le 28 mai 2018.

Une convention de desserte en électricité a été signée avec ERDF en juillet 2010. Elle est aujourd'hui caduque et les discussions ont repris. La nouvelle convention proposée par ENEDIS modifie les schémas de réseaux de desserte et augmente ainsi le coût. Cette modification tient à des projets périphériques à la ZAC qui obligent à renforcer le réseau pour répondre aux besoins de la ZAC.

La nouvelle convention a été signée 28 mai 2018.

La signature d'une convention de desserte gaz a été signée par la SEMAVO le 13 juin 2014. Toutefois une nouvelle convention a été mise au point pour tenir compte des évolutions des besoins et du réseau GRDF. La convention a été signée le 10 novembre 2017, toutefois l'article 9 de la convention précise que si les travaux ne démarrent pas dans le délai maxi de 1 an après la signature elle est caduque. Préalablement au démarrage des travaux d'aménagement il conviendra donc reprendre contact avec GRDF pour la remise à jour éventuelle de la convention. Le projet n'ayant pas changé GRDF n'a pas jugé nécessaire de refaire une convention.

5. Le Projet RTE-passage de la ligne 225 KV en 400 KV

RTE mène des études pour le passage de la ligne 225 KV en ligne 400 KV, ce projet a été porté à notre connaissance depuis plusieurs années. Cependant, courant 2015, un élément nouveau remet en cause toutes les discussions menées jusqu'alors.

En effet, le projet va s'accompagner de la création de servitude de passage pour cette ligne conduisant à interdire toute construction sous les lignes et sur une bande de 15.0 m de part et d'autre de l'aplomb de la ligne. (Servitudes toutefois limitées au non-construction d'ERP notamment).

Le tracé de la ligne soumis à enquête est celui initialement vu entre RTE et la SEMAVO. Toutefois la DRIEE en charge du dossier a souhaité que d'autres tracés soient étudiés, à la suite d'une réunion qui s'est tenu en janvier puis en février 2016.

RTE a obtenu en avril 2017 l'arrêté de DUP concernant le projet de passage de la ligne 225 KV en 400 KV.

Par ailleurs les Préfets de Région d'Ile de France et des départements d'ile de France ont signé en septembre 2015 une doctrine de préservation du réseau stratégique qui vise à protéger les lignes de plus de 225 KV.

La ZAC serait donc concernée dans la mesure où en plus de la ligne 225 KV, un faisceau de lignes 400 KV traverse longitudinalement notre secteur d'ouest en est sur toute la limite sud de la zone commerciale.

Cette doctrine vise à préconiser des bandes de non-construction sous les lignes et sur une bande de 15.0 m de part et d'autre de l'aplomb, soit des contraintes bien supérieures aux servitudes qui seront prises par arrêté.

Cette doctrine se superpose aux servitudes prises par arrêté préfectoral.

Il est important de souligner que la création de servitudes ouvre droit à une indemnisation ce qui n'est pas le cas pour l'application simple de la doctrine sans création de servitudes.

Ces contraintes sont majeures pour le développement de la ZAC, et l'impact financier est très important. La surface impactée est de l'ordre de 7.5 hectares de terrains cessibles et hors impact sur les espaces publics (16%)

Plusieurs réunions se sont tenues avec la DRIEE/RTE/DDT. Les discussions se poursuivent afin de limiter/compenser les impacts.

Par ailleurs la SEMAVO a missionné le cabinet le DS Avocats pour l'accompagner sur le volet juridique du dossier.

Par arrêté préfectoral n° 2018-DRIEE-IF. -10, le préfet du Val d'Oise a institué des servitudes d'utilité publique pour la ligne Cergy-Terrier n°3, dans le périmètre ainsi défini :

- Une bande délimitée par la projection verticale au sol des câbles de la ligne électrique lorsqu'ils sont au repos
- Des bandes d'une largeur de 15.0 de part et d'autre de couloir

Au sein de ce périmètre sont interdits, à l'exception des travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes, la construction ou l'aménagement :

- De bâtiments à usage d'habitation ou d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- D'établissements recevant du public au sens du code de la construction et de l'habitation entrant dans les catégories suivantes : structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées, hôtels et structures d'hébergement, établissements d'enseignement, colonies de vacances, établissements sanitaires, établissements pénitentiaires, établissements de plein air ;
- Des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et fabriquant, utilisant ou stockant des substances comburantes, explosibles, inflammables ou combustibles.

Afin de défendre au mieux les intérêts économiques du projet, la SEMAVO a mandaté le cabinet DS AVOCATS, pour l'accompagner dans 2 procédures judiciaires :

- Procédure indemnitaire :
Une procédure indemnitaire contre le préfet du Val d'Oise et une contre RTE, pour diminution de la valeur vénale des terrains dans l'emprise de servitude et de la doctrine.
- Procédure en abrogation de la servitude d'utilité publique de voisinage de la ligne 400KV – Cergy-Terrier 3 :
Procédure contre le préfet du Val d'Oise au motif de l'insuffisance de la servitude qui aurait dû porter sur toutes les lignes 400KV (Cergy Terrier1, Cergy Terrier -2 et Cergy Terrier 3).

Ces 2 recours ont été audiencés le 8 mars 2021 et le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a rendu son jugement le 23 mars 2021 ; dans ces 2 affaires le TA a rejeté les requêtes de la SEMAVO.

Au vu de ces premières décisions, la SEMAVO a décidé ne pas faire appel et d'abandonner les recours.

6. Le Projet RTE-passage des réseaux 63Kv dans la ZAC

La ZAC est également traversée par des câbles 63 KV de RTE :

- 1 faisceau de câbles au départ du poste transfo, longeant le cimetière puis cheminant le long du chemin herbu et aboutissant à Chambly (réseau souterrain) (ligne persan Bornel)
- 1 faisceau de câbles au départ du poste transfo longeant le cimetière cheminant le long du chemin sud de la ZAC en souterrain puis en aérien (ligne Croix-Baptiste-Persan)
- 1 faisceau de câbles au départ du poste transfo longeant le cimetière puis cheminant sous la rue Lucien Royer (ligne Persan-Carières)

Ces 3 réseaux font également l'objet d'un projet global de RTE pour sa modernisation et renforcement. Ce projet impactera la ZAC pour 2 d'entre eux

Ce projet fait l'objet de reports successifs de réalisation année après année, repoussant ainsi l'échéance de libération des contraintes RTE du site commercial (parcelle nord) et du site logistique.

i). Réseau sous le chemin herbu (ligne Persan Bornel)

Le réseau actuel sous le chemin herbu a été finalement abandonné courant 2022 et est remplacé par un nouveau réseau qui devra cheminer parallèlement aux réseaux de la ZAC dans les espaces publics, depuis la traversée du cimetière jusqu'au giratoire G1. Cela impose la création d'au moins 3 chambres (de grande dimension) dans les espaces verts de la ZAC.

La modification de la ligne actuelle impacte le projet de RETAIL puisqu'elle passe sous le bâtiment du retail.

Dans le cadre du dépôt du Permis de construire, une convention a été signée entre HURBAN (ex SOPIC) et RTE définissant les engagements réciproques et le différé d'exploitation des cellules commerciales à l'aplomb de ce réseau.

RTE a pris du retard dans son projet et l'abandon définitif a été acté en novembre 2022.

RTE a engagé les travaux des nouvelles infrastructures dans la ZAC qui-sont quasi achevés. Il reste à RTE le tirage de l'ensemble des câbles dans ces fourreaux.

Les travaux de la nouvelle ligne PERSAN BORNEL sont achevés.

ii). Réseau actuel de la ligne aérienne dans le secteur logistique (ligne Persan-Croix Baptiste)

Cette ligne devrait être supprimée (y compris dépose du pylône actuel). Dans l'attente de cette modification qui est repoussée depuis plusieurs années le projet logistique, et son plan masse est fortement impacté, ce qui constitue un handicap au développement du site.

Cette ligne impacte principalement le projet logistique. L'autorisation d'exploiter obtenue ne permet pas l'utilisation des quais coté ligne avant la dépose de celle-ci.

Les travaux de génie civil sont en cours et RTE a revu la date de dépose à fin 2022 est une fois de plus repoussée en 2023. La date de Mars 2023 est reportée à juillet 2023, pour raison de crise sur le réseau électrique.

La Ligne aérienne est déposée ainsi que le pylône sur la parcelle dédiée à la logistique.

Pour la partie souterraine, le câble a été sectionné à l'intersection entre espaces publics de la ZAC et les lots à vendre. Une convention de cession de câbles a été signée entre la SEMAVO et RTE, pour la partie de câbles dans les lots à bâtir. Ces câbles seront maintenus en terre, il appartiendra aux constructeurs en fonction de leur projet de les maintenir en terre ou de les extraire.

iii). Nouveau tracé Persan Terrier

Un nouveau réseau chemine le long de la future voie (sur l'emplacement du chemin herbu actuel) puis traverse les parcelles de la ZAC sous l'emprise des lignes 400 KV aérienne) et traverse en forage l'Esches.

Les travaux sont réalisés.

La Ligne actuelle Persan-Carières ne serait pas quant à elle modifiée.

Des conventions de servitude pour le passage de ces réseaux Persan-Bornel et Persan-Terrier dans les emprises de la ZAC ont été signées entre la SEMAVO et RTE.

Les actes authentiques de création de servitude restent à signer dans le courant 2025.

7. Travaux d'aménagement de la RD4

i). Convention initiale

L'assemblée départementale du Val d'Oise a délibéré en septembre 2010 afin d'approuver le projet de doublement de la RD4 et des aménagements à réaliser sur la RD4 pour desservir la ZAC du chemin herbu.

Une convention entre le Département et la SEMAVO, signée des deux parties et notifiée à la SEMAVO le 9 février 2011 définit les modalités de réalisation et de financement des aménagements à réaliser sur la RD4 au profit de la ZAC du chemin herbu.

Le département assurera la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des travaux à l'exception des aménagements paysagers (aménagement paysager et terre végétale) pour garantir une homogénéité avec le parti paysager de la ZAC.

La SEMAVO participera à hauteur de 2.0 M € HT (valeur avril 2010) aux travaux d'aménagement (rond-point RD4 + bretelle accès giratoire existant).

Le département participera à hauteur de 95 K€HT (valeur avril 2010) aux travaux de paysagement des ronds-points.

Un avenant de prolongation de la convention a été notifié le 9 février 2016.

Les 1ers travaux ont démarré avec l'aménagement du rond-point dit G3, à l'intersection de la RD4 et de la RD78 (rue Jacques Vogt) en 2016.

Les travaux d'aménagement de la mise à 2*2 voies de la RD4 et des accès à la ZAC sont achevés depuis octobre 2018.

ii). Nouvelle convention

A la suite du changement de programmation sur le terrain de la BOUCLE, installation d'entreprises et non plus activités commerciales, il est nécessaire de revoir le projet de desserte du terrain avec la création d'une voie de desserte interne permettant de distribuer 2 lots.

En concertation et partenariat avec le CD95, il a été défini de nouvelles orientations de desserte de ce terrain.

Une nouvelle convention a été signée le 27 décembre 2022 entre le CD95 et la SEMAVO.

Les travaux devraient démarrer au T2 2025.

8. Déclassement du chemin Herbu

Une délibération a été prise par la commune de Persan pour procéder au déclassement du Chemin Herbu CR12.

Une délibération du conseil municipal a été prise le 28 juin 2018 autorisant le déclassement du chemin rural et la cession à la SEMAVO, conformément aux termes de la concession. L'acquisition a été faite le 8 mars 2021.

Archéologie préventive

Le diagnostic archéologique (à l'exception de la boucle) a eu lieu entre août et novembre 2016.

Le site dans sa globalité s'est révélé intéressant pour les archéologues. Le rapport de diagnostic a été rendu en mai 2017

Toutefois durant tout le 1^{er} semestre 2017, la SEMAVO assistée de son AMO a mené des discussions avec la DRAC en vue de l'optimisation des fouilles à réaliser.

Ces échanges ont permis de :

- Exclure des secteurs de fouilles
- Optimiser les dimensions des secteurs à fouiller en fonction des projets de construction et des travaux d'aménagement

L'arrêté de prescriptions de fouilles a été obtenu en octobre 2017 avec un cahier des charges détaillées des zones soumises à prescriptions :

- **Secteur 1** : période historique du Paléolithique, trouvé à environ 5.0m de profondeur dans le terrain destiné à accueillir la logistique (environ 7000m²).
Au regard du projet de logistique et la profondeur de la couche archéologique à protéger. Il a été décidé de ne pas fouiller cette zone et d'inscrire dans la promesse de vente du terrain l'obligation de fouilles par le preneur de lot si son projet affectait cette couche.
- **Secteur 2** : période historique du mésolithique et du néolithique, en superposition stratigraphique. A l'Est de la ZAC le long des bords de l'Esches, subdivisée en 2A, 2B, 2C, 2D
 - **Secteur 2A (environ 6525 m²)** : au nord-est de la RD4, au niveau de l'emprise du projet E. LECLERC
 - **Secteur 2B (environ 2750 m²)** : le secteur se situe sous les lignes RTE 400KV sous lesquelles aucune construction ne sera autorisée. Dans ces conditions les vestiges ne seront pas impactés. Ce secteur sera donc exclu des travaux de fouilles.
 - **Secteur 2C (environ 2250 m²)** : sur une emprise à l'est pour l'accueil de PME-PMI. Le secteur devra être fouillé.
 - **Secteur 2D (environ 7500 m²)** : pour partie sur l'emprise de la parcelle 3 du Retail Park et sur l'emprise de voirie, et devra donc être fouillée.
- **Secteur 3** Néolithique ancien (de 5000 à 6000m²) : au sud de la ZAC en partie sur l'emprise de la voie Est-Ouest et des terrains destinés à recevoir les PME-PMI
- **Secteur 4** - Néolithique moyen (environ 5800m²) : pour partie sur la voirie d'accès nord depuis le giratoire, et sur l'emprise du Retail Park. Cette zone devra être fouillée.
- **Secteur 5** Néolithique final (environ 9300m²) : sur l'emprise de la voie nord-sud de la ZAC (à l'ouest). Cette zone devra être fouillée
- **Secteur 6**-Protohistoire- nécropole Tène ancienne (environ 3600m²) : dans la zone nord Est de la RD4

Une consultation des opérateurs a été organisée en septembre 2017. A l'issue de cette 1^{ere} consultation une seule offre avait été remise avec un cout 3 fois supérieur à l'estimation de l'AMO.

Une seconde consultation a été organisée fin 2017. Cette nouvelle consultation a permis de permettre de retenir un opérateur PALEOTIME sur la base d'un montant de travaux acceptable bien que supérieur de +70% à l'estimation prévisionnelle.

Au regard de tous ces éléments le planning de fouilles arrêté est le suivant :

Été 2018 : réalisation des fouilles des secteurs, 1, 2D, 3, 4, 5.

Été 2019 : réalisation des fouilles des secteurs 2A et 6.

En 2021 : Un ordre de service a été notifié à l'opérateur PALEOTIME pour la fouille du secteur 2C. la fouille a démarré le 29 mars 2021 et s'est achevée fin avril 2021.

Ce calendrier a permis d'étaler les dépenses de travaux de fouilles (et réduire le besoin de financement) et en lien avec l'avancement des cessions foncières.

Comme prévu les secteurs 2A et 6 ont été fouillés à l'été 2019, mais la DRAC a prescrit un arrêté de fouilles complémentaires qui a prolongé les travaux de fouilles jusque mi- novembre 2019.

Ces fouilles complémentaires représentent un surcôt financier.

Le diagnostic archéologique des 8 hectares de la zone dite de « La Boucle » a été réalisé à l'été 2018. Par courrier la DRAC a confirmé qu'aucune nouvelle prescription ne sera faite sur ce secteur.

9. Travaux d'aménagement de la ZAC

i) Travaux préalables de mise en place de fourreaux et canalisations en traversée de la RD4

A l'occasion des travaux d'aménagement de la RD4 sous la Maitrise d'ouvrage du Conseil Départemental du Val d'Oise, la SEMAVO a dû engager une 1^{ère} phase de travaux, afin de ne pas avoir à ré intervenir sur la RD4.

Les travaux à la charge de la SEMAVO, conduits par l'entreprise COLAS ont démarré en novembre 2017 et ont été réceptionnés en février 2018.

Ces travaux ont consisté en la pose de canalisations d'assainissement, et multiples fourreaux en traversée de la RD4 au droit du nouveau giratoire (dit G2) et du giratoire actuel G1.

Ces réseaux et fourreaux sont rendus nécessaires pour l'alimentation en réseaux, des terrains de la boucle et des terrains au nord de la RD4, sans avoir à réintervenir sur la RD4 (ouverture de tranchées, arrêt de circulation etc..).

ii) Travaux de démolition-désamiantage

Une consultation a été organisée pour les travaux de désamiantage et démolition des restes de bâtis sur les parcelles ZA43 et ZA101.

Le marché a été notifié à l'entreprise PICHETA le 03 mars 2020.

Les travaux ont été réalisés en avril mai 2020.

iii) Travaux Généraux

Les marchés de travaux (4 lots : VRD-Espaces verts, Electricité-Adduction eau potable) ont été attribués en aout 2018 et la notification est intervenue en décembre 2019.

L'OS de préparation de chantier a été notifié en janvier 2020 et le démarrage des travaux de la 1^{ère} phase de travaux a été notifié le 03 en janvier 2020.

La 1^{ère} phase de travaux consiste en la réalisation des espaces publics de la voie Nord Sud, depuis le cimetière jusqu'au parking Leclerc, ainsi que les espaces publics de la voie verte en limite sud de la ZAC.

Après un arrêt de quelques mois pour cause de crise sanitaire, le chantier a repris courant mai 2020. A fin 2020, les travaux primaires (réseaux d'assainissement et AEP, couche de roulement en grave bitume et bordures) étaient réalisés pour la section Nord sud. D'importants travaux de concessionnaires, et notamment le dévoiement des réseaux nombreux sous le chemin herbu ont été réalisés.

Il est à noter que les bassins de rétention des eaux pluviales ont été agrandis et que des dispositifs complémentaires de stockage doivent être mis en place. Ces adaptations ont été rendues nécessaires à cause de la perméabilité du sol qui s'est avérée être plus faible qu'attendu au stade des études du dossier Loi sur l'eau.

A ce titre un dossier de porter à connaissance a été transmis à la Préfecture et un nouvel arrêté n°2021/1689 a été obtenu le 12 avril 2021.

Les travaux ont démarré en avril 2021, la partie nord de la rue Marie Deraisme vers le Leclerc à Chambly a été ouverte à la circulation le 07 mai 2021.

Les travaux se sont poursuivis jusque fin d'année 2022 avec une ouverture à la circulation conjointement avec les ouvertures des premiers magasins.

Les voies d'accès à la zone de service et au retail ont été ouvertes en mai et septembre 2022.

La voie centrale est achevée et ouverte au public concomitamment avec la mise en exploitation du bâtiment du lot 10 (début 2023).

Tous les travaux sont achevés à l'exclusion de :

- La voie circulée vers la rue Lucien Royer et les aménagements paysagers d'accompagnement
- Partiellement le trottoir sud de la voie centrale, en lien avec la commercialisation des lots 7 bis et 14 bis.



Figure 1 : voie d'accès depuis le giratoire de la RD4



Figure 2 : Giratoire intérieure depuis l'accès de la RD4



Figure 3 : Aménagement des trottoirs



Figure 4 : Aménagement du merlon et coulée verte au sud

iv) Travaux de Desserte de la Boucle

Les travaux de desserte de la Boucle nécessaires pour diviser l'emprise foncière en 2 lots seront réalisés sous la Maitre d'œuvre du Conseil Départemental (cf. §7 ii-)

Le démarrage des travaux devrait intervenir au T2 2025, en lien avec la vente du lot 2.1 à la SCCV ECOPARC (JMG).

IV. AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION

Il est important de noter qu'à partir de 2023 la position du SDIS 95 sur les constructions à proximité des lignes aériennes RTE très haute tension s'est durcie, au-delà des décisions prises en 2018 en accord avec la préfecture et RTE, sur les conditions de construction à proximité des lignes. L'obtention des Permis de construire et autorisation ICPE s'est complexifiée.

À noter que les derniers terrains à commercialiser sont tous surplombés par des lignes RTE.

1. Le projet commercial

i) Programmation

Depuis l'été 2012, à la suite du renoncement des consorts Guisset de valoriser directement leurs fonciers, la SEMAVO a recherché un opérateur commercial pour développer un projet global cohérent tant du point de vue programmatique qu'architectural, dédié aux commerces.

Dans cette perspective, un protocole d'accord, préfigurant une promesse de vente a été signé le 12 février 2013 entre SOPIC et la SEMAVO, sur l'ensemble des terrains commerciaux de la ZAC.

Toutefois les conditions économiques depuis 2008 ont fortement changé et la taxe sur les immeubles de bureaux, étendue depuis 2011 aux centres commerciaux a eu un effet sur le prix de vente des terrains. SOPIC propose 95€HT/m² pour les terrains du retail parc. Ce qui impacte le bilan de l'opération d'environ 1.2M€.

À la suite de la participation de Marc GUISSET à l'opération commerciale un protocole tripartite a été signé le 17 octobre 2013, prévoyant que Marc GUISSET disposerait sur un terrain à bâtir d'environ 21.055m², les droits de construire permettant l'édification de 6.000m² de surface de plancher à usage commercial dans le terrain de la boucle d'échange RD301-RD4 (ZA80-ZA84).

La programmation initiale est la suivante :

- Sur le secteur du retail-parc, entre 25.000 m² et 30.000 m² de surface de plancher destinés au commerce (27 500m² de surface de vente sont envisagés). La programmation commerciale envisagée porte sur des petites et moyennes surfaces dans les domaines suivants : Équipements de la maison, équipements de la personne, loisirs et sports.
- Sur le secteur de la boucle, entre 18.000 m² et 30.000 m² de surface de plancher destinés au commerce. La programmation commerciale envisagée porte sur des moyennes et grandes surfaces spécialisées, non alimentaires, sport, bricolage, équipement de la maison.
- Sur le secteur commerces et services, entre 2.500 m² et 8.000 m² de surface de plancher destinés au commerce, services, restauration ou hôtellerie.

Une promesse de vente d'une durée de 24 mois avec été signée avec SOPIC d'une part, et avec Marc Guisset d'autre part, en juin 2014, avec la condition suspensive d'obtention des autorisations commerciales.

Les autorisations commerciales n'ayant pas été obtenues, ni SOPIC ni Marc GUISSET n'ont levé l'option qui permettait de passer de PUV en Promesse synallagmatique. Les promesses sont donc caduques.

Toutefois SOPIC a poursuivi sur le dossier, à retravailler un projet architectural sur le retail parc répondant mieux aux attentes de la CNAC. L'autorisation a été obtenue le 16-02-2017. Une nouvelle promesse a été signée avec SOPIC en octobre 2017 sur les terrains du Retail parc et de la zone de services.

Pour ce qui concerne l'extension de la galerie LECLERC, ce projet est désormais porté en direct par l'exploitant du LECLERC Chambly, la SCI la Jeune Peupleraie.

L'autorisation commerciale de l'extension du LECLERC n'a pas été obtenue.

Néanmoins, la SCI la jeune Peupleraie a continué à marquer son intérêt pour le site, et une nouvelle promesse a été signée en octobre 2017. Le projet proposé est différent et porte sur la réalisation de locaux commerciaux et la réalisation d'un drive (cf.ci dessous).

La programmation de La Boucle est aujourd'hui modifiée, l'accueil d'activités commerciales est abandonné au profit de l'accueil d'entreprises.

ii) Autorisations Commerciales

LE RETAIL PARK

A la suite du second rejet de la CNAC de Mars 2016, de nouvelles orientations ont été prises :

- SOPIC a repris son projet architectural sur la partie Retail Park, en intégrant les observations formulées par la CNAC
- Le projet d'extension de la galerie Leclerc sera porté par LECLERC, SCI La Jeune Peupleraie
- L'aménagement de la Boucle n'est pas repris.

Ce sont sur ces bases que SOPIC d'une part et la SCI la jeune Peupleraie d'autre part, ont déposé un Permis de construire fin juillet 2016. (3 PC pour SOPIC soit 1 par parcelle et 1 PC pour Leclerc)

Les autorisations CDAC ont été obtenues mais ont fait l'objet d'un recours.

La CNAC s'est tenue le 16 février 2017 et a accordé l'autorisation au 3 PC SOPIC.

Les PC ont été obtenus le 04 mai 2017 et sont donc purgés de tout recours, et ont fait l'objet d'arrêtés de prorogation.

La phase 1 du retail parc est achevée et une partie des commerces a ouvert dès novembre 2022.

La phase 2, au Nord de la RD4, a démarré en avril 2022, et l'ouverture a eu lieu le 03 avril 2024.

La crise COVID 19 a complexifié davantage le développement économique commercial, qui était déjà en pleine mutation des modes de consommation, et la phase 3 doit être abandonnée.



Figure 5 : Centre Parenthèses (partie Sud)



Figure 6 : Centre Parenthèses- Partie Nord en travaux



Figure 7 : Centre Parenthèses- Partie Nord à l'ouverture

LE PROJET SCI LES BORDS DE L'ESCHES (extension Leclerc)

Un nouveau PC pour l'extension du centre E. Leclerc a été déposé à l'été 2018 sur un projet différent (création de 3 locaux commerciaux et d'un drive). La CDAC s'est tenue début janvier 2019, et le PC a été délivré courant février 2019. Aucun recours n'a été déposé à l'encontre de l'autorisation commerciale.

La cession du terrain à la SCI les bords de l'Esches a été faite en novembre 2020.

Les travaux du Drive ont démarré courant janvier 2021 et l'ouverture a été faite fin d'année 2021.



Figure 8 : Drive Leclerc

ZONE DE SERVICES

HURBAN (ex SOPIC NORD) a déposé un permis de construire pour la création d'un pôle de services avec 3 restaurants et un « drive ». Le Permis de construire permet également la cession d'une parcelle pour la construction d'un hôtel.

Le permis et l'autorisation commerciale (pour le restaurant boulangerie) ont été accordés. Le Permis a été délivré le 19/11/2018.

Les travaux des restaurants ont démarré en avril 2021, et les premiers restaurants ont ouvert en mai 2022.



Figure 9 : Zone de services-restauration

Les travaux de l'hôtel ont quant à eux été décalés, du fait de la crise COVID 19 qui a lourdement frappé l'hôtellerie.

Le permis de construire a été prorogé d'une année et les travaux ont démarré fin février 2025.



Figure 10 : Travaux de l'hôtel

2. La zone logistique

Les discussions avec LINKCITY pour le développement de la zone logistique se sont poursuivies. LINKCITY a marqué son intérêt tant sur les terrains de la ZAC que ceux de M. GUISET. LINKCITY a réalisé les sondages géotechniques lui permettant de valider les conditions de fondations.

Le déplacement de la ligne 63 KV sur l'emprise du projet à l'horizon 2022 a nécessité de revoir le projet en lien avec RTE, ce afin de pouvoir démarrer les travaux et exploiter le site sans attendre cette dépose.

A noter toutefois que les préconisations faites par RTE ne sont pas neutres sur la constructibilité.

Par ailleurs des sondages de localisation des réseaux ont été réalisés afin d'identifier parfaitement la position de la liaison souterraine qui elle aussi peut impacter le projet. Aucune construction sur et dans une bande de 5.0 m de large.

Précisons également que les lignes aériennes existantes et futures surplombent largement la zone environ 2 hectares, et impactent la valorisation foncière du terrain logistique.

Une promesse de vente a été signée avec LINK CITY en novembre 2017 pour le développement d'un bâtiment logistique sur la ZAC.

Par ailleurs LINKCITY avait également signé un protocole avec M. GUISSET pour le développement d'un second bâtiment logistique sur leur terrain, en limite sud de la ZAC aujourd'hui caduque.

Autorisations :

- ◆ L'arrêté portant agrément pour la construction d'un bâtiment logistique a été obtenu le 24 mai 2018.
- ◆ La demande d'autorisation environnementale et son enquête publique environnementale se sont tenues à l'été 2019. et l'arrêté d'exploitation a été obtenu le 26 décembre 2019
- ◆ Le permis de construire a été déposé en mairie à l'été 2018 et obtenu en janvier 2020

Un recours a été déposé auprès du TA de Cergy contre l'arrêté préfectoral ICPE par Val d'Oise Environnement et les conseillers Municipaux, MM LACASSAGNE et LOMBARD.

Le dossier a été audiencé le 03 février 2023 et le recours a été rejeté. La ligne RTE a été déposée.

Le dossier est en cours de commercialisation auprès d'investisseurs.

3. Secteurs PME-PMI

i) ILE DE FRANCE MOBILITES

En 2020, les discussions se sont poursuivies avec Ile de France Mobilités pour l'acquisition de la parcelle. Un accord a été trouvé. La vente s'est réalisée le 25 octobre 2021, pour un lot d'une surface de 36.133m².

Le projet consiste en la création d'un centre d'exploitation et maintenance de bus.

Le permis de construire a été déposé fin 2023.

ii) Village PME-PMI- ACTIPARC

La SEMAVO a signé une promesse de vente avec la SCI SEMAVO-BEAUREGARD, pour la réalisation d'un village PME-PMI, avec des bâtiments multi cellules, sur une emprise foncière d'environ 39.600m² divisée en 3 lots et réalisable en plusieurs tranches.

Un premier permis de construire a été déposé courant février 2022, pour environ 6.300m².
La vente de la 1ere tranche est intervenue le 15/09/2022., et les travaux sont achevés la livraison a été faite en juillet 2023. Le bâtiment accueille les 1eres entreprises sur site.



Figure 11 : ACTIPARC- Lot 10- Bâtiment D

La vente du second lot 9.1 est intervenue en mars 2023, et le bâtiment a été livré en mars 2024.



Figure 12 : ACTIPARC- Lot 9.1- Bâtiment A

La vente du second lot 9.2 est intervenue en avril 2024 et le chantier a démarré à la suite. Il devrait être livré au T1 2025.



Figure 13 : ACTIPARC- Lot 9.2- Bâtiment B- En cours de travaux

iii) Concession Automobiles

La SEMAVO a signé le 16 février 2021, une promesse de vente avec la société BMI4, pour l'installation d'une concession automobile CITROEN, ainsi que 4 locaux d'activités.

Le permis de construire a été déposé en décembre 2021 et obtenu le 07 juin 2022.

La promesse de vente a cependant été prorogée jusqu'en juin 2023, afin d'obtenir un permis de construire modificatif.

Après plusieurs relances auprès de l'acquéreur, celui-ci nous a informé que le projet était abandonné. La promesse de vente est devenue caduque et le lot a été remis en commercialisation.

En septembre 2024, une nouvelle promesse de vente a été signée avec la SCI de la Garenne de St Ouen (Groupe Vauban) pour une concession PEUGEOT CITROEN.

iv) STORAGE 24

La société Local Company a marqué un fort intérêt pour développer sur une parcelle d'environ 11.000m² son concept STORAGE 24 consistant en bâtiments d'entrepôt et d'activités en cellules de petite taille.

Le projet a été validé par la CCHVO et la ville en réunion du 07 février 2022.

Une promesse de vente a été signée le 25 mars 2022, le permis de construire a été obtenu le 03 novembre 2022.

Une nouvelle prorogation de la promesse jusqu'à la fin de l'été 2023 a été signée, car il demeure la condition suspensive d'abandon du réseau RTE souterrain qui est prévu en juillet 2023.

La promesse a été prorogée une dernière fois dans l'attente de l'abandon de la ligne RTE, effective en juillet 2023.

La cession a eu lieu en décembre 2023.

Le démarrage des travaux est prévu au T2 2025.

v) Guisset

2 promesses de vente ont été signées avec M. GUISET le 15 septembre 2022 portant sur 2 terrains

- Lot 5 bis : cette parcelle ne recevra aucune construction. Elle a été détachée du lot logistique de la ZAC afin de permettre à M. GUISET de réaliser une voie pour relier son site de Champagne à la RD4 via la ZAC.
- Lot 11 : il s'agit d'une parcelle enclavée derrière la logistique. M. GUISET rattachera cette parcelle à une unité foncière plus grande lui appartenant mais hors ZAC.

La cession de ces 2 lots s'est faite en avril 2023.

vi) La Francilienne de Placage

Une promesse de vente a été signée le 10 octobre 2024 avec la société La Francilienne de placage en vue de l'implantation de leur entreprise sur le lot 15 de la ZAC.

La promesse de vente contient 2 phases, dont la première est l'obtention du financement pour l'acquisition du foncier et la construction du projet. Fin février 2025, la SCI GUIZ et Associés à renoncer au projet faute d'obtenir un financement.

ALSEI-Lot 1 Est

Une promesse de vente sur le lot 1 EST a été signée avec l'opérateur ALSEI Entreprise, afin de développer un projet immobilier comprenant :

- Un immeuble de bureau d'environ 900m² SDP
- Un bâtiment d'activités avec show-room d'environ 6.000 m² et divisibles

vii) SAS MATTER France

La SAS MATTER France a acquis le lot 7bis de la ZAC. Les travaux ont démarré en juillet 2024.



Figure 14 : Travaux de la SAS MATTER France- en cours de travaux

viii) Les terrains restant à commercialiser :

2 lots restent à commercialiser.

- Lot 14 bis : terrain d'environ 25.000 m².
- Lot 15 : 6090m²

4. Secteur La Boucle

i) Opération JMG-ECOPARC :

L'opérateur JMG a marqué un fort intérêt pour développer un bâtiment industriel de 25.000m².

Le projet a été présenté à la ville et CCHVO. Une promesse de vente a été signée le 09 novembre 2022.

JMG a déposé une demande de permis de construire en 2023 et le PC a été obtenu en janvier 2024. La demande d'exploitation ICPE a été déposée dans le même temps. La consultation du public a eu lieu du 11 septembre au 09 octobre 2023.

À noter dans le cadre de cette autorisation le SDIS95 a émis de nombreuses observations, du fait de la proximité avec les lignes RTE.

L'arrêté ICPE a été obtenu le 23 février 2024.

Les autorisations sont actuellement purgées de tout recours et JMG a lancé la commercialisation du produit. Les discussions entre JMG et un investisseur sont avancées.

Un démarrage des travaux de construction est prévu à l'été 2025.

i) Opération GUISSSET :

Le développement de la Boucle comprend également un projet développé par M. GUISSSET, la promesse a été signée le 15 septembre 2022.

M. GUISSSET envisage de développer un programme d'environ 8.500m² de SDP avec des bâtiments d'activités divisibles en petites cellules ainsi que l'installation d'un restaurant.

Le permis de construire devrait être déposé dans le courant du 2nd trimestre 2025.

5. Ventes signées par la SEMAVO

Surface totale des lots à vendre = 486.795 m²

Surface totale des lots destinés aux PME-PMI = 176.076 m²

Secteurs	Surface	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	Remarques
HURBAN-Retail Park 1	27 642	0%	0%	VENTE	VENTE	VENTE	
HURBAN- Zone de services	18 090	0%	VENTE	VENTE	VENTE	VENTE	
HURBAN-Retail Park 2	48 655	0%	VENTE	VENTE	VENTE	VENTE	
Leclerc	22 200	VENTE	VENTE	VENTE	VENTE	VENTE	
PME-PMI :		0%					56%
Ile de France Mobilites	36 133		VENTE	VENTE	VENTE	VENTE	de la surface totale PME-PMI
ActiParc - Lot 10	13 666			VENTE	VENTE	VENTE	
ActiParc Lot 9.1	7 546				VENTE	VENTE	
ActiParc Lot 9.2	6 034					VENTE	
Guisset lot 5 bis	6 110				VENTE	VENTE	
Guisset lot 11	9 361				VENTE	VENTE	
Storage 24	12 064				VENTE	VENTE	
Matter France lot 7 bis	7 730					VENTE	
Total	215 231	4,56%	25,69%	34,18%	41,39%	44,21%	

6. Promesses de vente en cours

Secteurs	Surface		31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
PME-PMI :	88 458						
Hurban Lot 1 est	25 296		PV	PV	caduque		
ALSEI Lot 1EST	25 296						PV
ActiParc - Lot 9.2	6 034			PV	PV	PV	VENDU
ActiParc - Lot 9.3	7 970			PV	PV	PV	PV
ActiParc 2- Lot 8	4 390			PV	PV	PV	PV
Lot 12- Citroen	9 736			PV	PV	caduque	caduque
Lot 12- Peugeot Citroen	9 736						PV
LKC Logistique	118 307	118 307	PV	PV	PV	PV	PV
LA BOUCLE	75 825						
JMG	56 048				PV	PV	PV
Guisset	19 777				PV	PV	PV
Total	282 590	282 590	29,50%	33,28%	43,66%	43,66%	49,62%

PV : Promesse de vente

Synthèse

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Terrains vendus	4,57%	25,73%	34,23%	41,39%	44,21%
Terrains sous promesse	48,00%	54,00%	53,00%	43,66%	49,62%
Terrains disponibles	47,43%	20,27%	12,77%	14,95%	6,17%

7. Les participations des constructeurs

L'article L311.4 du code de l'urbanisme dispose qu'il est possible de faire participer les constructeurs au coût de la réalisation des équipements de la zone lorsque l'aménageur n'acquiert pas la totalité des terrains.

À la suite de l'abandon des consorts Guisset de valoriser leur foncier en direct, cette disposition n'est plus applicable au projet.

V. FINANCEMENT DE L'OPERATION

1. Prêt de la CDC :

Fin 2017, des démarches ont été faites auprès d'organismes financiers en vue du financement de l'opération. Début 2018, la SEMAVO a signé un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et de Consignations, pour un montant global de 6.0 Millions d'euros et une durée de 9 ans. Le déblocage des fonds interviendra après la levée des conditions suspensives de HURBAN sur une partie de son emprise foncière.

La mise en place de ce prêt a nécessité que la CCHVO et la commune de Persan apportent leur garantie d'emprunt.

Toutefois les retards dans la commercialisation par HURBAN (EX SOPIC) ont nécessité que la SEMAVO rediscute avec la caisse des Dépôts. Les discussions ont repris à partir de novembre 2018. Un 1^{er} avenant a été signé avec la CDC. Toutefois un second avenant portant sur la prorogation des conditions suspensives de HURBAN (ex SOPIC) aurait été nécessaire.

La CDC conditionnant le déblocage des fonds à la réalisation des conditions suspensives de HURBAN, la SEMAVO a mis fin à ce contrat et cherché un autre financeur.

2. Prêt de la Banque Postale :

La SEMAVO a obtenu un financement de 3 Millions d'euros auprès de la Banque Postale sans conditions de commercialisation de HURBAN.

En complément aux fonds propres de la SEMAVO et permettre de démarrage des travaux de fouilles archéologiques, la CCHVO a fait une avance de trésorerie de 500 K€ en 2019, remboursée en 2021.

Le prêt de la banque postale a été mobilisé en 2 fois, en 2021 et début 2022.

Le prêt contracté est à un taux variable plafonné. Les frais financiers, au vu de l'évolution des taux bancaires, vont donc être augmentés.

VI. LES INDICATEURS EXTRA FINANCIERS : EVALUATION SOCIO-ECONOMIQUE-

1. Les commerces

A ce stade de l'avancement des projets et en fonction des informations recueillies, on comptabilise environ 250 emplois répartis ainsi :

Zone de services

Enseigne	Effectifs
BURGER KING	45
ANGE	13
HIPPOPOTAMUS	NC
BELAGIO	NC
TOTAL	58

Leclerc Drive : 77 emplois (représentant 57.55 ETC) dont 10.38% de Persan et 23.37% de la CCHVO (chiffre 2023)

Retail Park sud : Univers de la Mode

Enseigne	Effectifs 2023	2024
INTERSPORT	NC	NC
CCV	2	2
CHAUSSEA	3	3
NAUMY	7	7
Armand Thiery	Absent	NC
BESSON Chaussures	13	13
GEMO	8	8
MAXI ZOO	4	4
JOUR DE FETE	4	4
BOULANGER	NC	NC
LE PETIT FUMEUR	2	2
QIPAO	7	7
TAPE A L OEIL	4	4
ROUGE GORGE	4	4
GRAIN DE MALICE	NC	NC
KRYS	3	3
BLEU LIBELLULE	3	3
PITAYA	9	9
Orge & Houblon	NC	NC
JENNYFER	3	3
CUISINES SCHMIDT	5	5
ESPRIT	4	Absent
TOTAL	85	81

Retail Park Nord : Univers de la Maison

Les enseignes présentent :

- ✓ B&M
- ✓ JYSK
- ✓ POLTRONESOFA
- ✓ CUISINE ELITE
- ✓ EASY CASH
- ✓ L'INCROYABLE
- ✓ FITNESS PARK
- ✓ CUISINE PLUS

Cinq Cellules commerciales sont encore inoccupées.

Pour la partie Nord nous ne disposons pas des chiffres d'emplois exacte.

2. Les entreprises

Au 11 rue Marguerite Aumerle (lot 10 de la ZAC) nous n'avons pas le nombre d'emplois mais les entreprises suivantes y sont installées (liste non exhaustive) :

- ✓ Padel Max
- ✓ Francilienne de Placage
- ✓ SONEPAR France distribution
- ✓ CURESTY
- ✓ Planète Energie

Les entreprises suivantes sont installées au 5 rue Marguerite Aumerle (liste non exhaustive) :

- ✓ SPB Elec
- ✓ AUBART
- ✓ Avenir projets Habitat
- ✓ Orizon Ile de France
- ✓ EPR
- ✓ OXYLIUMS

VII. TRANSFERT DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC ET ENTRETIEN

1. Réseaux et espaces publics

Réseaux et espaces publics

Les modalités de transfert des équipements publics de la ZAC sont indiquées dans l'article 14 de la concession :

« Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité concédante et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à la collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Les ouvrages ou parties d'ouvrages ... ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par la collectivité concédante. L'achèvement est, au sens du présent article, réputé réalisé au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres dès leur ouverture au public et pour les réseaux dès leur mise en exploitation. »

En ce qui concerne l'entretien, les modalités sont précisées à l'article 15 :

« Postérieurement à la date de remise.....la Collectivité ou les autres personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien.... »

A ce jour les espaces suivants sont ouverts au public :

- L'intégralité de la rue Maria Deraisme
- L'intégralité de la rue Marguerite Aumerle
- La coulée verte en bordure Sud de la ZAC
- La voie verte entre la rue M. AUMERLE et la coulée verte

Les réseaux de la Rue Maria Deraisme sont en service, ils ont été réceptionnés après invitation faite aux collectivités (Ville, CCHVO, syndicats) en date du 24/02/2021 d'une part avec la ville, le SIAPBE, et le SUEZ pour le compte du SIEG.

Les DOE des réseaux ont été transmis à la ville et SIAPBE.

Le transfert et la remise des documents au SIEG ont été faits au cours d'une réunion du 31/05/2021. Une invitation à la réception des réseaux Eau potable et réseaux d'assainissement de la rue Marguerite Aumerle a été faite. Elle s'est tenue le 28/09/2022.

Les plans de DOE ont été remis à la ville et au SIAPBE et au SIEG.

Ces réseaux sont en service.

Une dernière réception est programmée le 28/02/2024 pour le réseau d'assainissement de la Boucle, le SIAPBE, la Ville et la CCHVO sont invités. Les DOE ont déjà été remis.

Les réseaux HTA et BT sont remis à ENEDIS, via les conventions de remise d'ouvrage signées au fur et à mesure de leur déploiement.

Le réseau gaz a été remis à GrDF.

Les réseaux RTE traversent la voirie de la ZAC et sont propriété de RTE. La SEMAVO et RTE ont signé une convention pour autoriser leur passage.

Pour les autres ouvrages (voirie, espaces verts, trottoirs, poteau incendie etc..) ainsi que pour la rétrocession foncière des équipements publics de la ZAC, une première réunion s'est tenue le 23/02/2021. Un calage plus précis est à mettre au point avec les collectivités CCHVO et Ville.

La SEMAVO a transmis en octobre 2024 des conventions de remise d'ouvrages concernant les réseaux d'eau d'électricité, d'assainissement, éclairage public et Télécoms, à la CCHVO qui les a transmis à la ville pour signature. Ces conventions ne sont pas signées à ce jour.

Pour les conventions de remise de la voirie et des espaces verts, des discussions sont toujours en cours entre la ville et CCHVO.

À la demande de la CCHVO, la SEMAVO a assuré l'entretien/propreté du site (espaces verts, propreté, éclairage à compter de mi 2023 et le poursuivra jusque mi 2025.

Les frais d'entretien et de gestion du site à partir de 2023 seront intégralement pris en charge par la CCHVO, et ils sont provisoirement inscrits au bilan de l'opération. Le remboursement par la CCHVO à l'opération interviendra à la clôture.

2. Équipements de protection contre l'incendie

Les visites de réception avec le SDIS 95 ont été organisées aux dates suivantes :

- Le 12/05/2022, pour les bornes incendie, de défense de la zone commerciale
- Le 03/10/2023, pour les bornes incendie de la rue Marguerite Aumerle, section principale

L'ensemble de la documentation, et essais ont été remis à la ville, CCHVO et SDIS 95.

Les bornes sont intégrées dans le plan des secours du SDIS 95.

VIII. GESTION- ENTRETIEN DES LOTS A BATIR NON VENDUS

Afin de limiter le risque d'occupation indésirable sur les lots non vendus de la ZAC, la SEMAVO a signé un bail précaire d'utilisation avec un agriculteur pour une mise en culture.

Ce bail est révocable à tout moment par la SEMAVO et est revu chaque année à la fin des récoltes.

La SEMAVO assure également l'entretien et propreté des lots restant à vendre. (Lots sous promesse de vente et sans promesse)

PARTIE 2 : LE BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

I. LES HYPOTHESES DU BILAN

Les hypothèses suivantes ont été retenues pour le bilan ci-après :

- Acquisitions foncières de la totalité des terrains de la ZAC.
- Les chiffres sont exprimés en K€ HT

Le bilan et son plan de trésorerie prévisionnel, est joint en annexe.

Le Bilan prévisionnel a été recalé sur la base du bilan d'opération de l'avenant n°6 à la concession, qui est rappelé dans le tableau.

II. LES DEPENSES

Les dépenses globales réalisées au 31/12/2024 s'élèvent à 23.06M€HT et se répartissent de la façon suivante :

1. Les études préalables-

Ce poste n'évolue plus depuis 2017.

Budget 97 K€ - réalisées 97 K€HT.

Aucune nouvelle étude n'étant nécessaire, le budget a été recalé sur le montant réalisé et est inchangé depuis 2020.

Etudes de faisabilité

Ces études ont été financées par la ville et aucune nouvelle dépense n'est prévue.

Etudes pré-opérationnelles

Il s'agit du financement des études nécessaires à l'établissement des documents pour à la mise en œuvre des procédures (dossier Loi sur l'eau, dossier de DUP, dossier de réalisation de ZAC). Le budget affecté est de 32 K€.

Pas de nouvelles études.

Sondages et études techniques diverses

Au 31/12/2024, les dépenses réalisées se montent à environ 48 K€ HT.

Sondages et repérages des réseaux enterrés

En 2017 nous avons inscrit une ligne complémentaire dédiée aux repérages des réseaux enterrés nombreux sur la ZAC ; le budget affecté est de 27 K€ HT.

Des sondages de repérage ont déjà été réalisés en 2017 à hauteur de 17K€HT.

Aucune nouvelle dépense pour ce poste.

2. Les acquisitions foncières

Budget 10,638 M€- réalisées 9.1 M€HT

Acquisitions EPF :

Le montant correspond à l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFIF pour l'acquisition des terrains (Indemnités de dépossession, Indemnité d'éviction, Honoraires de notaires, frais d'acquisitions, Frais d'avocats, Impôts et taxes,)

Acquisitions SEMAVO

A l'exception des terrains dit « La boucle » la SEMAVO a acquis tous les terrains à l'EPFIF.

L'acquisition des terrains de la BOUCLE est prévue en 2025.

Aléas

Le poste aléas avait été inscrit à hauteur de 167K€.

À la suite d'un accord avec la SCEA BOLLE en 2021, le montant lui a été versé, pour l'abandon de ce sa procédure auprès du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Indemnités diverses :

Dans le cadre de négociation d'acquisition amiable des terrains, une indemnité a été versée aux propriétaires afin d'obtenir le désistement du recours contre l'arrêté de cessibilité.

Frais d'acquisition SEMAVO

Ils sont réduits à 2% du montant du foncier et correspondent aux frais de mutations (doubles mutations, notaires, autres...).

Frais de contentieux

Les frais de contentieux sur les acquisitions / évictions / dépossessions ont été inscrits à hauteur à 300 K€ HT.

Des recours sont en encore possibles.

271 K€HT ont déjà été dépensés au 31/12/2024.

3. Libération des sols

Budget 1,780M€-réalisé 1,696M€

Dépollution

Aucune dépollution de sol n'est prévue au budget.

Archéologie préventive

Il s'agit de la redevance exigible par la DRAC. Elle est calculée sur la base de 0,60€ x 55 ha soit 330 K€ HT.

Le diagnostic s'est tenu sur les 47 Ha de la ZAC (hors boucle) à l'été 2016. Les 8 ha de la Boucle ont été diagnostiqués en 2018.

246 K€HT ont déjà été réglés pour la phase 1, reste à régler la phase 2.

Remblaiement de tranchées

Les travaux ont été pris en charge par le SDAVO.

Diagnostic avant démolition

Ce poste concerne les parcelles de fond de ZAC, où des restes de construction (murs parpaing, béton, des tôles fibrociment) avaient été repérés. Diagnostics amiante et plomb de ces constructions avant démolition.

Travaux de Démolition-Débroussaillage

Le budget a été porté à 84K€ pour la réalisation des travaux et la mission de Maitrise d'œuvre de démolition, ainsi que pour les abattages d'arbres, et débroussaillage entretien des parcelles.

Le budget a été consommé et aucune dépense complémentaire n'est inscrite.

Travaux de fouilles archéologiques :

Un budget prévisionnel de 2 Millions d'euros est prévu, comprenant les phases1 et 2 (2017-2018-2019-2021).

L'intégralité de la dépense a été réglée pour 1.364M€. Ce poste a été recalé à la suite du DGD de l'entreprise

4. Travaux d'aménagement

Budget 10.1M€ réalisé 5,9M€

Le budget a été recalé en fonction des marchés de travaux notifiés :

- Desserte de la Boucle : ces travaux seront finalement conduits sous Maitrise d'ouvrage de la SEMAVO et non du CD95 comme envisagé initialement. Le CD95 assurera la MOeuvre.

Le poste « Participation aux ouvrages primaires », a donc été revu à la baisse (basculement de la dépense vers le poste travaux d'aménagement).

- Voie nouvelle sud vers le site CHEMTURA. Cette dépense sera prise en charge par la SEMAVO est donc réintroduite dans le poste recettes.
- Travaux de réseaux complémentaires pour desservir le Terrain de la Boucle : Compte tenu de sa nouvelle programmation et de sa division en 2 lots indépendants des compléments de viabilisation de lots sont nécessaires).
- Les avenants aux entreprises et révisions en hausse importante.

Travaux d'aménagement

Le coût des travaux VRD intègrent les aménagements suivants :

Deux giratoires nécessaires sur les voies de desserte Nord – Sud pour permettre les accès / sorties à la zone logistique et au parc commercial.

Les dispositions fixées dans l'arrêté d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau sont intégrées dans l'estimation du maître d'œuvre et notamment le dimensionnement des zones de rétention des eaux pluviales.

Les principes de maillage et de sécurisation de la desserte en eau de la zone.

À la suite du refus de la CNAC et ses observations il a été nécessaire de reprendre l'intégralité de l'ovale autour du giratoire de la RD4 pour améliorer les conditions de sécurisation des traversées piétonnes.

Ces modifications de géométrie, d'essences végétales, de matériaux, de mise en place d'éclairage etc...ont engendré un surcout très important.

Par ailleurs un repérage des réseaux le long du chemin herbu et le long du passage entre Great Lakes et le cimetière a montré qu'il était impossible de se raccorder à la RD4z en utilisant ce passage. Le raccordement s'est fait via le passage dans l'extension du cimetière.

Une provision est inscrite au bilan pour tenir compte des aléas, du fractionnement des travaux dans le temps et des réinterventions sur les travaux réalisés lors des mises en service des voiries en phases provisoires ainsi que les travaux de dévoiement de réseaux RTE (63kV) et fibre optique sous le chemin herbu. On constate une hausse régulière de l'indice TP01.

Des travaux préalables de traversée de la voirie RD4 ont été réalisés à hauteur de 142K€HT.

5. Gestionnaires des réseaux

Budget 369 K€- réalisé 268 K€

Ces montants correspondent aux conventions signées avec les concessionnaires.

A noter toutefois que le montant relatif au frais de desserte électrique pourrait être supérieur, du fait de la complexité du réseau ENEDIS et de la multiplication des postes publics pour alimenter les parcs d'activités PME-PMI.

6. Honoraires

Budget 990 K€- réalisé 647 K€

Maîtrise d'œuvre (VRD et paysagiste)

La mission de maîtrise d'œuvre pour la conception et le suivi de la réalisation a été confiée au groupement PINGAT, mandataire, FOLIUS, paysagiste et BURGEAP sur les aspects hydrauliques. Le cabinet A7 Aménagement s'est substitué au cabinet Pingat par avenant notifié le 28 juin 2013. Le contrat de Maitrise d'œuvre a été transféré à ETUDIS, qui a repris les missions de Folius paysage en phase réalisation.

Le montant du marché est de 234 K€ HT. Il intégrait également les études d'assainissement liées à la Loi sur l'eau. Un avenant n°1 a été notifié le 8 mars 2010 au maître d'œuvre afin de prendre en compte :

D'intégrer une mission de coordination et de suivi des études techniques en phase de conception. Au vu de l'évolution du projet pour tenir de plusieurs facteurs extérieurs, lignes RTE aériennes et sous le chemin herbu, desserte de la zone de services et retail, réaménagement autour du giratoire G2 etc..., une reprise d'étude a été faite.

Une rémunération complémentaire à hauteur de 30K€ est inscrite au budget.

Des études complémentaires sont à prévoir pour les adaptations qui seraient nécessaires notamment du fait des projets HORS ZAC mais qui pourraient être desservis par la ZAC. Au moins 3 projets sont identifiés à ce jour.

Un budget de 30 K€ est inscrit pour un avenant au MOE.

Coordination SPS

Le montant des honoraires prévisionnels est évalué à 80 K€ HT.

Au vu de la coactivité prévisible des chantiers d'aménagement de construction et de RTE, la mission du CSPS va être étoffée pour assurer une mission inter chantier.

Géomètre

Un marché à bons de commande d'une durée de 5 ans a été attribué au cabinet MILOT – TROUSSEILLER DE BONI.

Un nouveau marché de géomètre a été confié à la SELARL Yves DURIS-MAUGER et Christophe LUQUET (ex-Cabinet MILOT –TROUSSEILLER DE BONI). Le montant maximum de ce marché est de 120 K€.

Le budget a légèrement été revu à la hausse en 2018 au vu des nombreuses interventions de travail de plans qui lui est demandé sur la question des impacts de ligne RTE.

Ce poste pourrait de nouveau être revu à la hausse, au vu de la dépense déjà réalisée de 111 K€.

Architecte urbaniste

Cette mission a été confiée au Cabinet TRACES URBAINS pour un montant de 58 K€ HT. Des bons de commandes sur la base de vacations à la demi-journée sont également prévus au marché (450 € HT par ½ journée). Un montant de 150 K€ HT est retenu pour ce poste.

76 K€HT ont été réglés pour l'examen de l'avant-projet et pour l'assistance à l'élaboration du cahier des prescriptions architecturales, ainsi que pour l'analyse des dossiers de CDAC, et permis de construire.

Cette mission est reprise à partir de 2022 par URBANSCAPE, mais représentée par la même personne ce qui garantit une continuité de vision globale.

Etude de sureté et de sécurité publique

Cette étude a été menée et introduite dans le dossier de réalisation de la ZAC.

Le coût est de 12 K€HT

AMO Archéologie (17 K€)

Aucune nouvelle étude n'étant nécessaire, le budget a été recalé sur le montant réalisé.

Une mission d'AMO archéologie a été confiée au cabinet ITG en phase diagnostic. Un complément de mission lui a été confié au vu du résultat du diagnostic archéologique, afin de conduire toutes les discussions avec la DRAC pour une optimisation des travaux de fouilles.

Aucune mission complémentaire n'est à prévoir.

Des études de trafic complémentaires ont été réalisées par le BET CD VIA, pour le développement des projets sur la Boucle.

7. Participations aux ouvrages primaires

Budget 1.631 K€

Le montant de travaux de desserte de la boucle, initialement prévu en MO du CD95, avait été introduit dans ce poste par avenant à la convention.

Il a été finalement convenu que la SEMAVO conserverait la MO de ces travaux, aussi ce poste est revu en fonction des travaux qui seront réellement sous maîtrise d'ouvrage du CD95.

Le montant de ces travaux de desserte de la boucle sont rebasculés dans le poste Travaux d'aménagement.

La convention porte donc sur :

- La participation à verser par l'aménageur pour les travaux d'aménagement de la RD4 nécessaires aux besoins des usagers de la ZAC. Ces travaux sont réalisés principalement sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental du Val d'Oise.

Le Conseil Départemental du Val d'Oise a adopté le dossier de prise en considération de l'aménagement de la RD4 en septembre 2010 et une convention a été signée en janvier 2011.

Un avenant de prolongation a été signé en février 2016.

Ce poste a été revu à la hausse pour intégrer les modifications du giratoire G2, issu des observations de la CNAC, pour une meilleure sécurisation du site (éclairage, matériaux réfléchissant, matériaux contrastés, végétalisation).

Les travaux relatifs à cette convention sont quasi achevés, reste les aménagements paysagers des giratoires de la RD4.

Le montant a été recalé en cout des équipements réellement réalisés par le CD95, en baisse de 200K€.

Une participation de la SEMAVO aux frais de dévoiement du réseau HTA du lot nord vendu à HURBAN.

8. Frais de gestion

Budget 338 K€, Dépenses globales au 31-12-2024 : 163K€

Il s'agit des frais divers liés à la gestion de l'opération (les constats d'huissiers, frais de communication, reprographie, etc.)

Ce poste comprend également :

1. Une ligne budgétaire « Entretien -Gestion du Parc » à hauteur de 120 K€HT pour assurer l'entretien des parcelles non vendues, à la charge de la SEMAVO. Ce poste pourrait s'avérer insuffisant vu les décharges sauvages observées et les récentes installations des

gens du voyage sur site, pour lesquelles il a fallu engager des procédures d'expulsion (déjà à 2 reprises).

2. Une ligne « Dépenses d'entretien à la charge des collectivités », recalée à hauteur de 120K€HT : il s'agit des frais d'entretien des espaces verts, de l'éclairage public et des espaces publics, ouvert au public pour lesquels la garantie d'entretien des entreprises est achevée. Ces équipements auraient déjà dû être repris en gestion par la collectivité. Dans l'attente de cette reprise, les dépenses sont inscrites provisoirement au bilan de l'opération. Ces dépenses s'élèvent au 31/12/2024 à 81.7K€

9. Impôts taxes

Budget :400 K€

Ce poste a largement été revu à la hausse, pour intégrer l'augmentation des taxes foncières subies en 2021 et 2022. En 2021, à la suite de la première cession de l'EPFIF à la SEMAVO, les terrains ont été reclassés au sens fiscal, en terrain à bâtir et la taxe foncière a été multiplié par plus de 10 (3.800 €HT en 2020 pour la totalité des terrains de la ZAC et 45.000 €HT en 2021 pour environ 2/3 de la ZAC). L'EPFIF nous a également fait savoir que pour les terrains qu'il portait encore, il avait subi la même augmentation.

La SEMAVO a questionné les services fiscaux sur ce point mais la réponse n'est pas très précise. Il a donc été décidé de faire appel à un fiscaliste pour analyser la situation. Une nouvelle demande a été formulée pour l'année 2022.

Les services fiscaux n'ont pas donné suite aux demandes de la SEMAVO.

La SEMAVO a missionné le cabinet CMS Francis Lefevre, avocats pour déposer une réclamation officielle sur le montant de la taxe foncière des années 2021 et 2022. La réclamation a été déposée fin 2023. Aucune réponse n'a encore été transmise.

De son côté l'EPFIF a obtenu le dégrèvement total de la TF 2021 (45K€). L'EPFIF a transmis un nouveau courrier aux services fiscaux pour un dégrèvement pour l'année 2022 (40K€).

Le budget inscrit au bilan a été réévalué à 400K€ en l'absence de toute réponse des services fiscaux et du retard pris dans la vente des lots.

Si les services fiscaux maintiennent leur analyse et si le portage devait encore se prolonger plusieurs années, ce poste pourrait augmenter fortement.

En octobre 2024, la SEMAVO a enfin eu une réponse des services fiscaux. Les terrains destinés aux espaces publics ne seront pas considérés comme terrain à bâtir en revanche tous les autres lots avec ou sans permis de construire le sont. La taxe foncière pour les années 2025 et suivantes seront donc conséquentes.

10. Frais financiers

Budget 540 K€

Les frais financiers ont été recalculés sur la base du plan de trésorerie prévisionnel, ainsi que l'actualisation des intérêts bancaires du prêt de la Banque Postale.

A noter qu'il s'agit d'un prêt à taux variables, en hausse depuis plusieurs mois.

Ce poste intègre également les frais bancaires associés estimés à 5% des frais financiers.

Au 31/12/2024 le montant de frais financiers est de 271K€.

En parallèle des produits financiers ont été enregistrés à hauteur de 34K€ en cumul au 31-12-2024.

11. Aléas et imprévus

Budget :1,5M€

Un poste aléas et imprévus est inscrit dans le bilan financier prévisionnel. Il s'agit d'une variable d'ajustement qui tient compte de l'évolution du bilan et des risques qui demeurent encore sur le projet.

Il demeure un risque majeur sur la commercialisation des derniers lots au vu principalement de la nouvelle position du SDIS 95 quant à la possibilité de construire à proximité des lignes RTE. Les derniers lots non vendus sont tous impactés par la doctrine de préservation du réseau stratégique.

12. Rémunération de l'aménageur-Total frais de société

Budget : 6.3M€, réalisé 3.1M€

Le traité de concession prévoit une rémunération de l'aménageur dans les conditions suivantes :

- Une rémunération forfaitaire de 375 K€ est prévue et répartie sur 6 ans.
- Une part proportionnelle pour la gestion est calculée sur la base de 2,7% HT des dépenses HT (hors rémunération) et des recettes commerciales HT (hors participation de la collectivité mais y compris participations pour travaux).
- La rémunération de commercialisation est calculée sur la base de 5% des recettes commerciales hors participation de la collectivité mais y compris participations pour travaux.

Pour les années 2011 et 2012 et 2013, la SEMAVO n'avait pris aucune rémunération. Les années 2011 et 2012 correspondent à des années sans mouvement important de l'opération, du fait du recours engagé par les associations de défense de l'environnement.

L'année 2013 a été une année de relance de la partie commerciale et en fin d'année d'acquisitions foncières.

La fin de l'année 2015 a été marquée par l'avancée des acquisitions mais aussi par l'arrêt du développement commercial avec le second refus de la CNAC en février 2016.

Pour l'année 2016 la SEMAVO n'a pris aucune rémunération.

En 2017, et 2018 la SEMAVO a perçu une rémunération au titre de la part fixe (obtention des permis).

En 2019, la SEMAVO a perçu les reliquats de la part fixe.

En 2020, la SEMAVO a perçu sa 1^{ère} recette commerciale à la suite de la vente du 1^{er} terrain à la SCI Les bords de l'Esches.

En 2021, la SEMAVO a perçu la recette commerciale à la suite de la vente du terrain à IDF Mobilités et la cession des 1^{ers} terrains du retail parc.

En 2022, la SEMAVO a perçu la recette commerciale à la suite de la vente de la 2^{ème} phase du retail Park et de la 1^{ère} tranche du parc ACTIPARC PME-PMI.

En 2023, la SEMAVO a perçu la recette commerciale à la suite de la vente de la 2^{ème} tranche du parc ACTIPARC PME-PMI, et de la vente des lots 5bis et 11 à Guisset et du lot 6 à STORAGE 24.

En 2024, la SEMAVO a perçu la recette commerciale à la suite de la vente de la 3^{ème} tranche du parc ACTIPARC PME-PMI, et de la vente du lot 7 bis à SAS Matter France.

Au 31/12/2024, 375 K€ ont été perçus au titre de la part fixe, 1.1M€ HT au titre de la rémunération de part proportionnelle, et environ 1.5M€ au titre des recettes commerciales.

Au vu du résultat prévisionnel attendu et conformément à l'avenant 6 à la convention d'aménagement, un 1^{er} acompte sur résultat à verser à la SEMAVO à hauteur de 769 K€HT est inscrit au budget.

III. LES RECETTES

Les recettes inscrites au bilan de l'opération se composent :

- Des recettes commerciales provenant des zones de commerces, PME-PMI et zone logistique.
- À la suite de la notification de l'avenant 6, plus aucune participation ne sera versée par la Collectivité. La participation de 2.3M€HT a donc été supprimée.
- La SEMAVO ayant décidé de ne pas poursuivre le recours contre RTE, au vu des 1eres décisions de justice qui lui ont été défavorables, plus aucune indemnité n'est inscrite au bilan
- Recettes pour participation aux travaux
- Remboursement par la CCHVO et SEMAVO à l'opération

1. Les recettes commerciales

Les recettes inscrites au bilan sont établies en intégrant les hypothèses suivantes :

1.1 Actes de vente :

- Acte de vente signée 15/12/2020 avec la SCI Les bords de l'Esches (projet E. LECLERC)
- Acte de vente signée le 7/07/2021 avec la SCI les bords de l'Esches pour un reliquat de 499m².
- Acte de vente du 21/11/2021 signé avec HURBAN pour la zone de services
- Acte de vente du 21/11/2021 signé avec HURBAN pour la phase 1 du retail parc
- Acte de vente du 25/10/2021 signé avec Ile de France Mobilités
- Acte de vente du 28/11/2022 signé avec HURBAN pour la phase 2 du retail Park
- Acte de vente du 15/09/2022 signé avec la SCCV SEMAVO-BEAUREGARD pour la 1ere tranche de l'ACTIPARC
- Acte de vente du 10/03/2023 signé avec la SCCV SEMAVO-BEAUREGARD pour la 2^{ème} tranche de l'ACTIPARC
- Acte de vente du 04/04/2023 signé avec la société PERSAN GUISET CONSEIL 2, pour le lot 5bis
- Acte de vente du 04/04/2023 signé avec la société PERSAN GUISET CONSEIL 1, pour le lot 11
- Acte de vente du 21/12/2023 signé avec la société STORAGE 24, pour le lot 6
- Acte de vente du 06/03/2024 signé avec la SCCV SEMAVO-BEAUREGARD pour la 3^{ème} tranche de l'ACTIPARC
- Acte de vente du 29/10/2024 signé avec la société MATTER FRANCE, pour le lot 7 bis

1.2 Promesses de vente :

- La Promesse de vente signée en 2017 avec HURBAN (EX SOPIC) sur la phase 3 du retail parc est devenue caduque et ne sera pas prorogée. La commercialisation de ce lot est à reprendre
- Promesse de vente signée en 2017 avec Linkcity pour le terrain logistique
- Promesse de vente signée en 2021 avec la société BMI4 pour l'installation d'une concession Citroën- Cette promesse est devenue caduque, le projet a été abandonné.
- Promesse de vente signée en 2021 avec la SCCV BEAUREGARD pour le développement d'un parc d'activités en accession et location ; Débouclage en 5 phases.
- Promesse de vente signée en 09/11/2022 avec JMG PROMOTION pour le développement du lot 2.1 de la Boucle.
- Promesse de vente signée en 15/09/2022 avec M. GUISET pour le lot 2.2 de la boucle. Celle de 2014 est caduque.
- Promesse de vente signée le 17/09/2024 avec la SCI DE LA GARENNE (groupe Vauban) pour une concession auto Peugeot-Citroën
- Promesse de vente signée le 31/10/2024 ave ALSEI ENTREPRISE pour le lot 1Est
- Promesse de vente signée le 10/10/2024 avec la SCI GUIZ et associés (La Francilienne de placage) pour le lot 15

2. La participation de la collectivité

i) -Montant initial prévu de la participation

La concession d'aménagement prévoit le versement d'une participation de la collectivité fixée à 2 307 K€, avec un versement prévisionnel sur 9 ans décalé à partir de 2011.

Depuis janvier 2008, les subventions et participations des concédants ne sont plus taxables à la TVA. Cette disposition ne dégrade pas les droits à déduction de la TVA s'appliquent sur les dépenses mais est susceptible d'impacter les comptes de la SEMAVO, par l'application de la taxe sur les salaires.

Pour éviter cet écueil, cette participation se fait sous forme de remise d'ouvrage à titre onéreux. Dans ce cas, la participation est taxable mais le concédant peut l'inscrire en section d'investissement et bénéficier du FCTVA.

Pour l'aménageur :

La participation prévue au titre de la remise des ouvrages est taxable mais la TVA est calculée en dedans. L'exigibilité de la TVA n'intervient qu'au moment de la remise des équipements publics à la collectivité.

Mais seules les sommes versées par la collectivité constituent des dépenses réelles d'investissement : dans les mois qui suivent la remise des ouvrages, une facture émise par la SEMAVO accompagnée des justificatifs du prix de revient des équipements est transmise à la collectivité. Le PV et la facture constitue alors l'acte constatant l'opération et rendant exigible la TVA sur la participation.

Pour la collectivité :

Le FCTVA ne s'applique qu'aux seules dépenses réelles d'investissement, c'est-à-dire les dépenses comptabilisées en section d'investissement.

La participation (TVA incluse) doit être inscrite en compte 2 dans les comptes de la collectivité et constituera l'assiette du FCTVA dont elle pourra bénéficier.

Les subventions d'équipement versées constituent des immobilisations incorporelles amortissables, elles doivent apparaître au chapitre 204 « Subventions d'équipement versées » et à la rubrique 90 « opérations d'équipement » en section d'investissement du budget

Le versement d'un appel de fonds s'effectue au compte 238.

La SEMAVO a émis les appels de fond au titre des années 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 et 2019.

ii) Modification du montant de la participation

À la suite de l'avenant 6 à la concession d'aménagement plus aucune participation ne sera versée. En 2022 la SEMAVO a remboursé à la CCHVO la part revenant à la ville de PERSAN, soit 1 839 448,02€.

La part revenant à la CCHVO, soit 919 724,01€ a été remboursée en 2023.

3. Indemnité RTE

Elle est estimée dans les mêmes conditions suivantes, différentes de 2016, au vu des discussions conduites avec RTE et de l'avancement des travaux de RTE.

L'indemnité RTE correspondrait à la perte de recette induite par l'impact des lignes RTE et doctrine.

Le plan de géomètre du cabinet DML du 26/02/2018 « Impact des lignes RTE Cergy-Terrier 1-2.-3 » a servi à l'élaboration des pertes de recettes sur le secteur PME-PMI. Les autres pertes de recettes sont estimées sur la base de ce qui est relaté dans les promesses de vente et les protocoles. À la suite de la décision du TA de Cergy Pontoise qui a rejeté les requêtes de la SEMAVO, il a été décidé de ne pas faire appel et aucune indemnité n'est inscrite au budget.

4. Participations pour travaux

Au vu des dernières évolutions du projet, sont réintroduites en recette les participations pour travaux suivantes ;

- La participation du CD95 à hauteur de 74 K€HT pour les travaux de desserte de la ZAC conformément à la convention de 2011.
Cette participation a été versée en 2024.
- La participation du CD95 à hauteur de 61 K€HT pour les travaux de desserte de la boucle (participation pour travaux de giratoire sur RD4e)
- Tranche optionnelle des travaux d'accès à la boucle depuis le giratoire existant de la RD4 qui seront remboursés par l'acquéreur du lot 2.2, en cas de réalisation-

5. Remboursement par la SEMAVO et CCHVO à l'opération

- La voie de desserte du site CHEMTURA, qui en cas de réalisation sera prise en charge par la SEMAVO.
- La prise en charge par la CCHVO de l'entretien des espaces publics, espaces verts et de l'éclairage public depuis la fin des garanties d'entretien des constructeurs.

6. Recettes diverses

Ce poste regroupe diverses recettes (refacturation de travaux, échange foncier CD95, rachat d'ouvrage Enedis etc.)

7. Les recettes réalisées au 31/12/2024

Désignation	Montant en M€ HT
Recettes commerciales	20,44
Participations aux travaux	00,74
Recettes diverses	00,14
TOTAL	20,66 M€HT

8. Les autres recettes prévisionnelles

Désignation	Montant en M€ HT
Recettes commerciales	
Zone PME-PMI	6,58
Logistique	5,56
La boucle	4,86
Participation pour travaux	0,29
Remboursement	0,37
TOTAL	17,66 M€HT

Ces recettes intègrent les recettes commerciales attendues pour les terrains encore disponibles
Ces terrains dédiés à l'accueil des entreprises PME-PMI, sont les plus impactés en termes de surface par la création des servitudes de passage et de l'application de la doctrine. Les surfaces concernées représentent près de 3.2 hectares selon le plan établi par le géomètre Cabinet DML du 26/02/2018 « Impact des lignes RTE Cergy-Terrier 1-2.-3 ».

Le bilan prévisionnel présente un solde positif de 2.9 M€ environ après versement du 1^{er} acompte de 2.3Millions sur résultat. Le bilan est légèrement en hausse par rapport à celui de 2023.

IV. ECARTS AVEC LE CRF DU 31/12/2023

Le bilan financier prévisionnel établi dans le cadre du présent CRF s'établit à 35,4M€ de dépenses et 38,3M€ de recettes.

1. En dépenses :

Les dépenses sont en hausse d'environ 670K€ :

- Augmentation du coût réel des travaux de fouilles archéologiques (DGD signé)
- Augmentation des dépenses de gestion des espaces publics et espaces verts à la charge de la collectivité à compter de mi 2023
- Majoration des frais financiers pour ajuster les hausses des taux d'intérêts, et les allongements des temps de portage
- Ajustement de la rémunération de l'aménageur calée sur le montant des recettes (augmentation des prix de ventes des terrains).

2. En recettes :

Elles sont réajustées pour intégrer les ventes déjà faites, les promesses signées.

L'augmentation des prix de vente des derniers lots à plus de 100€HT/m² de terrain, se traduit par une augmentation prévisionnelle des recettes de l'ordre de 750K€HT.

PARTIE 3 : CONCLUSION

L'année écoulée a été marquée par :

- La vente de 2 lots sous promesses
- La signature de 3 promesses en fin d'année 2024,
- Le démarrage de la 3ème tranche de travaux du parc d'activités PME-PMI ACTIPARC,
- Le démarrage des travaux de KEOLIS,
- Le démarrage des travaux de construction de la société MATTER FRANCE
- La dépose intégrale de la ligne RTE Croix baptiste-Persan
- Le durcissement du positionnement des investisseurs privés sur les produits, recherche de meilleure rentabilité sur les produits
- La hausse des taux d'intérêts bancaires, impactant la capacité des utilisateurs à acquérir

L'année 2025 sera mise à profit pour engager ou poursuivre les actions suivantes :

- Poursuivre la commercialisation du bâtiment logistique, réaliser la vente
- Poursuivre la commercialisation des derniers lots de la ZAC de près de 3hectares
- Transformer les promesses de vente signées en 2024
- Acquérir auprès de l'EPFIF les terrains de la boucle au T12025
- Engager les travaux de desserte de la Boucle

Toutefois la hausse des taux d'intérêts bancaires a des impacts sur l'opération (difficulté des preneurs à obtenir les financements),et ralentit les constructeurs et la vente des lots.

.

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL AU 31/12/2024