

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 12 OCTOBRE 2023

Le Conseil communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 06/10/2023, s'est réuni au Théâtre de la Nacelle, en séance publique, sous la présidence de ZAMMIT-POPESCU Cécile, Président.

### OBJET DE LA DELIBERATION

### CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DE LA NOE A CHANTELOUP- LES-VIGNES : COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL (CRFA) POUR 2022

<b><u>Date d'affichage de la convocation</u></b> 06/10/2023	<b><u>Date d'affichage de la délibération</u></b> 19/10/2023	<b><u>Secrétaire de séance</u></b> BREARD Jean-Claude
--	---	--

#### Etaient présents : 110

AOUN Cédric, ARENOU Catherine, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BERMANN Clara, BERTRAND Alain, BISCHEROUR Albert, BORDG Michaël, BOURE Denis, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROUSSE Laurent, CALLONNEC Gaël, CHAMPAGNE Stéphan, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa-Waly, DAZELLE François, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle, DE JESUS-PEDRO Nelson, DE PORTES Sophie, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Dieynaba, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Pierre-Yves, EL ASRI Sabah, EL BELLAJ Jamila, FAVROU Paulette, FONTAINE Franck, GARAY François, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GRIMAUD Lydie, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HONORE Marc, HOULLIER Véronique, JALTIER Alec, JEANNE Stéphane, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, JUMEAUCOURT Philippe, KAUFFMANN Karine, KERIGNARD Sophie, KHARJA Latifa, KOENIG-FILISIKA Honorine, KONKI Nicole, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LEBOUIC Michel, LECOILE Gilles, LE GOFF Séverine, LEMARIE Lionel, LITTIERE Mickaël, LONGEAULT François, MACKOWIAK Ghyslaine, MADEC Isabelle, MALAIS Anne-Marie, MARIAGE Joël, MAUREY Daniel, MELSENS Olivier, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise-Guylaine, MERY Philippe, MINARIK Annie, MOISAN Bernard, MOREAU Jean-Marie, MOUTENOT Laurent, NAUTH Cyril, NEDJAR Djamel, NICOLAS Christophe, NICOT Jean-Jacques, OLIVIER Sabine, OURS-PRISBIL Gérard, PELATAN Gaëlle, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PERSIL Albert, PHILIPPE Carole, POURCHE Fabrice, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRELOT Charles, PRIMAS Sophie, QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Félicité, SAUVE Jean-Yves, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT Bérengère, VOYER Jean-Michel, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

Formant la majorité des membres en exercice (140)

#### Absent(s) représenté(s) : 18

BENHACOUN Ari a donné pouvoir à DAMERGY Sami  
BLONDEL Mireille a donné pouvoir à HAMARD Patricia  
BOURSALI Karim a donné pouvoir à CORBINAUD Fabien  
CONTE Karine a donné pouvoir à GRIMAUD Lydie  
DAUGE Patrick a donné pouvoir à JOSSEAUME Dominique  
DE LAURENS Benoît a donné pouvoir à OLIVIER Sabine  
DELRIEU Christophe a donné pouvoir à MOREAU Jean-Marie  
DIOP Ibrahima a donné pouvoir à BERMANN Clara  
GUILLAUME Cédric a donné pouvoir à LAVANCIER Sébastien  
JAUNET Suzanne a donné pouvoir à DUMOULIN Pierre-Yves  
LEFRANC Christophe a donné pouvoir à DE JESUS-PEDRO Nelson  
LEPINTE Fabrice a donné pouvoir à AOUN Cédric  
MEUNIER Patrick a donné pouvoir à PERRON Yann  
MONNIER Georges a donné pouvoir à NICOT Jean-Jacques  
MULLER Guy a donné pouvoir à LONGEAULT François

SAINZ Luis a donné pouvoir à BISCHEROUR Albert  
SIMON Josiane a donné pouvoir à REBREYEND Marie-Claude  
SMAANI Aline a donné pouvoir à PELATAN Gaëlle

**Absent(s) non représenté(s) : 5**

AIT Eddie, AUFRECHTER Fabien, COLLADO Pascal, DUMOULIN Cécile, SOUSSI Elsa

**Absent(s) non excusé(s) : 7**

ANCELOT Serge, BEGUIN Gérard, BOUDET Maurice, BRUSSEAU Pascal, CHARBIT Jean-Christophe, PIERRET Dominique, RIPART Jean-Marie

**122 POUR :**

AOUN Cédric, ARENOU Catherine, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BENHACOUN Ari, BERMANN Clara, BERTRAND Alain, BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BOURE Denis, BOURSALI Karim, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, CALLONNEC Gaël, CHAMPAGNE Stéphane, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, CONTE Karine, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa-Waly, DAUGE Patrick, DAZELLE François, DEBRAY-GYRARD Annie, DE JESUS-PEDRO Nelson, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DELRIEU Christophe, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Dieynaba, DIOP Ibrahima, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Pierre-Yves, EL ASRI Sabah, EL BELLAJ Jamila, FAVROU Paulette, FONTAINE Franck, GARAY François, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GRIMAUD Lydie, GUILLAUME Cédric, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HONORE Marc, HOULLIER Véronique, JALTIER Alec, JAUNET Suzanne, JEANNE Stéphane, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, KAUFFMANN Karine, KERIGNARD Sophie, KHARJA Latifa, KOENIG-FILISIKA Honorine, KONKI Nicole, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LEBOUIC Michel, LECOILE Gilles, LEFRANC Christophe, LE GOFF Séverine, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LITTIERE Mickaël, LONGEAULT François, MACKOWIAK Ghyslaine, MADEC Isabelle, MALAIS Anne-Marie, MARIAGE Joël, MAUREY Daniel, MELSENS Olivier, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise-Guylaine, MERY Philippe, MEUNIER Patrick, MINARIK Annie, MOISAN Bernard, MONNIER Georges, MOREAU Jean-Marie, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NEDJAR Djamel, NICOLAS Christophe, NICOT Jean-Jacques, OLIVIER Sabine, PELATAN Gaëlle, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PERSIL Albert, PHILIPPE Carole, POURCHE Fabrice, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRELOT Charles, PRIMAS Sophie, QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, SAINZ Luis, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Félicité, SAUVE Jean-Yves, SIMON Josiane, SMAANI Aline, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT Bérengère, VOYER Jean-Michel, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

**0 CONTRE :**

**2 ABSTENTION :**

BORDG Michaël, NAUTH Cyril

**4 NE PREND PAS PART :**

BROSSE Laurent, DEBUISSER Michèle, JUMEAUCOURT Philippe, OURS-PRISBIL Gérard

# EXPOSÉ

Par délibération du 12 décembre 2019, la Communauté urbaine a attribué à Paris Sud Aménagement la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Noé à Chanteloup-les-Vignes. Le traité de concession a été signé le 13 janvier 2020.

Le programme de l'opération prévoit la construction d'une surface plancher de l'ordre de 17 000 m<sup>2</sup>, soit environ 260 logements diversifiés, et l'implantation de 700 m<sup>2</sup> de commerces et services, dont une maison médicale. Le projet s'accompagne également d'une nouvelle hiérarchisation du système viaire, d'un renforcement des liaisons internes au quartier et de la réalisation d'infrastructures publiques (réaménagement de la desserte locale, création ou renforcement des réseaux et voies visant à répondre aux besoins générés par la réalisation du programme, aménagement ou reprise d'espaces publics piétons, verts et paysagers).

Conformément à l'article 20 du traité de concession d'aménagement et en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'aménageur doit fournir au concédant, avant le 30 juin de chaque année, un Compte-Rendu Financier Annuel (CRFA) de l'année précédente comportant :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

## 1. Bilan de l'activité 2022

L'année 2022 a permis notamment de :

- poursuivre la conception des espaces publics avec l'Atelier Roberta, maîtrise d'œuvre des espaces publics : réalisation d'un nouveau réseau d'espaces publics à parcourir qui seront aménagés dans une logique d'ensemble (présence végétale renforcée, des lieux équipés et ludiques, une déminéralisation des espaces piétons). Des évolutions de programme ont été intégrées, en l'occurrence l'ajout de la requalification du parking de l'Echauguette, l'intégration de la sente piétonne entre les lots immobiliers A et B, le retrait de la rue des Fossés et de la section entrée de ville de la route départementale RD 22 et la modification des prestations autour de la gare ;
- préparer l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour s'assurer de la maîtrise foncière des terrains à construire en diversification de l'offre de logements. Sur la base du dossier d'enquête préalable, Paris Sud Aménagement a transmis le mémoire en réponse aux différents avis et notamment à celui de l'autorité environnementale ;
- piloter les études de conception du lot A (64 logements, une surface commerciale de 200 m<sup>2</sup> et une maison médicale de 770 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée) : PRIAMS, opérateur lauréat du premier lot immobilier, a réalisé les études de conception ;
- mener la mission de concertation : diagnostic du territoire, ateliers et interventions : La Belle Friche a réalisé un diagnostic et mené différentes actions avec les habitants (marche exploratoire, atelier collègue Magellan, permanence au marché) ;
- accompagner la démarche écoquartier et la démarche environnementale du projet : Paris Sud Aménagement s'est doté d'une assistance à maîtrise d'ouvrage développement durable pour définir l'ambition et les objectifs environnementaux du quartier, rédiger les éléments techniques pour obtenir le niveau 3 du label Ecoquartier et suivre et mettre en œuvre la qualité environnementale du projet.

L'année 2022 a également permis de poursuivre le travail partenarial avec l'ensemble des maîtrises d'ouvrage de projet urbain.

## 2. Bilan financier 2022

L'ensemble des dépenses réalisées en 2022 s'élève à 274 315 € TTC. Il s'agit pour l'essentiel de dépenses d'études, pour un montant de 138 516 € TTC et de la rémunération de Paris Sud Aménagement pour un montant de 97 820 € TTC.

Les recettes perçues en 2022 s'élèvent à 1 481 255 € TTC. Elles comprennent la subvention de l'ANRU (603 227 €), un acompte des charges foncières du lot A (158 028 €) ainsi que la participation de la CU GPS&O. Conformément à l'article 19.3.1 du traité de concession signé entre la CU GPS&O et Paris Sud Aménagement le 27 novembre 2019, le montant forfaitaire de participation de la CU GPS&O au bilan d'aménagement inscrit pour l'année 2022 s'élève à 720 000€ TTC.

### 3. Actualisation financière du bilan global de la concession

Au 31 décembre 2022, le budget des dépenses de l'opération s'établit à 13 806 311 € HT. Il est en augmentation de 509 022 € HT par rapport à celui du 31 décembre 2021. Cette augmentation provient :

- de la hausse du budget révision des prix des travaux de viabilité (+ 281 972 €) pour tenir compte de la conjoncture économique (augmentation des matières premières, inflation) ;
- de la réévaluation du budget relatif à la mise en état des sols pour anticiper l'évolution des coûts de travaux (+ 67 750 €) ;
- de l'augmentation des taux d'intérêts (réévaluation du poste frais financier + 129 300 €).

Le montant des recettes s'élève à 13 813 996 € HT, en hausse de 511 710 € par rapport au bilan 2021, dû à l'augmentation de la valeur des charges foncières.

Le bilan global de l'opération reste donc équilibré sans sollicitation supplémentaire de la Communauté urbaine.

### 4. Prévisions de réalisation 2023

L'année 2023 va permettre en matière :

- d'espaces publics de la frange sud du quartier (gare-entrée de ville-Ellipse-rue Arlequin) : de poursuivre les études maîtrise d'œuvre pour engager les consultations d'entreprise avant la fin de l'année ;
- de foncier : de poursuivre la procédure DUP (enquête publique, arrêté préfectoral de DUP et cessibilité) en parallèle de l'engagement de négociations amiables avec les propriétaires et commerçants, acquisition des terrains de l'EPFIF et de l'EPAMSA nécessaires à la réalisation du lot A.

Sur le plan financier, l'ensemble des dépenses prévisionnelles 2023 (3,69 M € TTC) sera supérieure aux recettes prévisionnelles (3,065 M € TTC) mais la trésorerie de l'opération restera positive à 904 000 €.

Ces recettes intègrent bien le versement de la participation de la Communauté urbaine à hauteur de 720 000 € TTC conformément à l'échéancier fixé au traité de concession.

Pour la suite, la contractualisation d'un emprunt par l'aménageur est envisagée au premier trimestre 2024 (2,3 M €) pour permettre de porter les dépenses de l'opération avant d'encaisser la totalité des recettes nécessaires.

Il est donc proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver le CRFA 2022 de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Noé à Chanteloup-les-Vignes,
- d'ajouter que les crédits seront imputés au budget principal de l'année 2022, pour un montant de 720 000 € TTC, au chapitre 23, article 2315, fonction 824.

*Ceci exposé, il est proposé la délibération suivante :*

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**

**VU** le code général des collectivités territoriales,

**VU** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-4 et L. 300-5, L. 311-1 et suivants, et R. 311-1 et suivants,

**VU** les statuts de la Communauté urbaine,

**VU** la délibération du Conseil communautaire n° CC\_2019-12-12\_23 du 12 décembre 2019 confiant à Paris Sud Aménagement la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Noé à Chanteloup-les-Vignes,

**VU** le traité de concession signé le 13 janvier 2020,

**VU** le CRFA 2022 de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Noé à Chanteloup-les-Vignes,

**VU** l'avis favorable émis par la Commission 3 - Aménagement du territoire le 03 octobre 2023,

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE 1 : APPROUVE** le CRFA 2022 de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Noé à Chanteloup-les-Vignes.

**ARTICLE 2 : AJOUTE** que les crédits de la participation de la Communauté urbaine au bilan d'aménagement seront imputés au budget principal des années 2022 à 2026, pour un montant de 720 000 € TTC (sept-cent-vingt-mille euros) au chapitre 23, article 2315, fonction 824.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Acte publié ou notifié le : 19/10/2023

Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le : 18/10/2023

Exécutoire le : 19/10/2023

*(Articles L. 2131-1 et L. 5211-3 du Code Général des Collectivités Territoriales)*

Délai de recours : 2 mois à compter de la date de publication ou de notification

Voie de recours : Tribunal Administratif de Versailles

*(Articles R.421-1 et R. 421-5 du Code de Justice Administrative).*

**POUR EXTRAIT CONFORME,**  
Aubergenville, le 12 octobre 2023

Le Président



ZAMMIT-POPESCU Cécile