

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 DÉCEMBRE 2024

Le Conseil communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 13/12/2024, 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 2023	
<u>Date d'affichage de la convocation</u> 13/12/2024	<u>Secrétaire de séance</u> BREARD Jean-Claude

Etaient présents : 110

AOUN Cédric, ARENOU Catherine, AUFRECHTER Fabien, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BERTRAND Alain, BISCHEROUR Albert, BORDG Michaël, BOURE Denis, BOURSALI Karim, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROSSE Laurent, BRUNET Yvette, CALLONNEC Gaël, CHAMPAGNE Stéphan, CHARBIT Jean-Christophe, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, COLLADO Pascal, CONTE Karine, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa-Waly, DAZELLE François, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle, DE LAURENS Benoît, DELRIEU Christophe, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, EL ASRI Sabah, EL BELLAJ Jamila, ESCRIBANO-OBEJO Maria, FAVROU Paulette, GARAY François, GAULARD Didier, GIRAUD Lionel, GUILLAUME Cédric, HAFID Karima, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HOULLIER Véronique, JALTIER Alec, JAUNET Suzanne, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, KOENIG-FILISIKA Honorine, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LEBouc Michel, LECOLE Gilles, LEFRANC Christophe, LE GOFF Séverine, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LITTIERE Mickaël, LONGEAULT François, MACKOWIAK Ghyslaine, 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, NAUTH Cyril, NEDJAR Djamel, NICOLAS Christophe, NICOT Jean-Jacques, OLIVIER Sabine, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PERSIL Albert, PHILIPPE Carole, POURCHE Fabrice, POYER Pascal, PRELOT Charles, PRIMAS Sophie, QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, RIPART Jean-Marie, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Innocente-Félicité, SAUVE Jean-Yves, TANGUY Jacques, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT Bérengère, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

Formant la majorité des membres en exercice (**141**)

Absent(s) représenté(s) : 23

AIT Eddie a donné pouvoir à ZAMMIT-POPESCU Cécile
BEGUIN Gérard a donné pouvoir à DI BERNARDO Maryse
BERMANN Clara a donné pouvoir à COGNET Raphaël
BLONDEL Mireille a donné pouvoir à HAMARD Patricia
BRUSSEAUX Pascal a donné pouvoir à CHAMPAGNE Stéphan
DE PORTES Sophie a donné pouvoir à MOUTENOT Laurent
DIOP Ibrahima a donné pouvoir à HERVIEUX Edwige
FONTAINE Franck a donné pouvoir à LEFRANC Christophe
GODARD Carole a donné pouvoir à AUFRECHTER Fabien
GRIMAUD Lydie a donné pouvoir à CONTE Karine
HONORE Marc a donné pouvoir à DAZELLE François
JUMEAUCOURT Philippe a donné pouvoir à JOREL Thierry
KAUFFMANN Karine a donné pouvoir à DE LAURENS Benoît
KERIGNARD Sophie a donné pouvoir à VOILLOT Bérengère
KHARJA Latifa a donné pouvoir à LITTIERE Mickaël

KONKI Nicole a donné pouvoir à PERSIL Albert
MADEC Isabelle a donné pouvoir à ARENOU Catherine
PELATAN Gaëlle a donné pouvoir à DEVEZE Fabienne
PIERRET Dominique a donné pouvoir à POURCHE Fabrice
PLACET Evelyne a donné pouvoir à OLIVIER Sabine
SAINZ Luis a donné pouvoir à HAFID Karima
SIMON Josiane a donné pouvoir à REBREYEND Marie-Claude
TELLIER Martine a donné pouvoir à GAULARD Didier

Absent(s) non représenté(s) : 3

DE JESUS-PEDRO Nelson, SMAANI Aline, SOUSSI Elsa

Absent(s) non excusé(s) : 5

ANCELOT Serge, BENHACOUN Ari, DAUGE Patrick, OURS-PRISBIL Gérard, VOYER Jean-Michel

131 POUR :

AIT Eddie, AOUN Cédric, ARENOU Catherine, AUFRECHTER Fabien, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BEGUIN Gérard, BERMANN Clara, BERTRAND Alain, BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BORDG Michaël, BOURE Denis, BOURSALI Karim, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROUSSE Laurent, BRUNET Yvette, BRUSSEAU Pascal, CALLONNEC Gaël, CHAMPAGNE Stéphan, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, COLLADO Pascal, CONTE Karine, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa-Waly, DAZELLE François, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DELRIEU Christophe, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Ibrahima, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, EL ASRI Sabah, EL BELLAJ Jamila, ESCRIBANO-OBEJO Maria, FAVROU Paulette, FONTAINE Franck, GARAY François, GAULARD Didier, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GRIMAUD Lydie, GUILLAUME Cédric, HAFID Karima, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HONORE Marc, HOULLIER Véronique, JALTIER Alec, JAUNET Suzanne, 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, 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, PIERRET Dominique, POURCHE Fabrice, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRELOT Charles, PRIMAS Sophie, QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, RIPART Jean-Marie, SAINZ Luis, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Innocente-Félicité, SAUVE Jean-Yves, SIMON Josiane, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT Bérengère, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

0 CONTRE

2 ABSTENTION :

CHARBIT Jean-Christophe, NAUTH Cyril

0 NE PREND PAS PART

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 de plancher de l'ordre de 17 000 m², soit environ 260 logements diversifiés, et l'implantation de 700 m² 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.

Bilan de l'année 2023

L'année 2023 a permis notamment de :

- Poursuivre la conception des espaces publics avec l'équipe de maîtrise d'œuvre (validation de l'avant-projet global des espaces publics permettant d'enclencher la phase d'étude projet sur les secteurs d'entrée de ville et parking public de l'Ellipse) ;
- Poursuivre la réalisation des fiches de lot avec l'urbaniste coordonnateur (documents techniques clés pour le développement futur des parcelles et de la programmation) ;
- Poursuivre la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour assurer la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation des opérations de diversifications de l'offre de logements et la tenue des enquêtes publique et parcellaire à l'issue desquelles le commissaire enquêteur a donné un avis favorable. La Communauté urbaine a délibéré le 12 octobre 2023 déclarant ainsi le projet d'intérêt général. L'arrêté de DUP a été obtenu le 24 novembre 2023. En parallèle les discussions amiables avec les propriétaires se poursuivent. Ont également été menées les premières acquisitions foncières auprès de l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) ;
- Poursuivre la démarche de concertation en initiant des ateliers avec les collégiens. Ces ateliers ont nourri la phase projet, apportant ainsi une vision participative dans l'aménagement des espaces publics ;
- Accompagner la démarche écoquartier et la démarche environnementale du projet ;
- Engager la commercialisation de la première opération de diversification résidentielle (lot A), 64 logements, dont 44 logements en accession, 20 logements en accession sociale maîtrisée à la propriété en Prêt Social Location Accession (PSLA) ainsi qu'une maison médicale (772 m²) et un commerce.

L'année 2023 a également permis de poursuivre le travail partenarial avec l'ensemble des maîtrises d'ouvrage du projet de renouvellement urbain dont les opérations sont en interfaces avec l'opération d'aménagement.

Bilan financier 2023

Contrairement au prévisionnel de 3,69 M€ TTC envisagé, les dépenses effectivement réalisées en 2023 s'élèvent à 1,37 M€ (hors TVA résiduelle). Elles sont liées aux acquisitions foncières qui représentent les trois quarts des dépenses avec un montant de 1,07 M€ frais compris. La somme de

125 K€ TTC a été dépensée en frais d'étude et 97 K€ TTC pour la rémunération de Paris Sud Aménagement.

En revanche, aucun frais de marché travaux n'a pu être engagé expliquant ainsi l'écart de 2 M€ TTC avec le prévisionnel initial.

Les recettes perçues se montent à 1,62 M€ :

- La participation de la Communauté urbaine à la concession (720 K€) ;
- La subvention du Département des Yvelines au titre du Prior développement résidentiel pour la construction de logements (621 K€) ;
- Ainsi que l'acompte de 241 K€ sur la subvention octroyée par l'Agence National pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Actualisation financière du bilan global de la concession

Au 31 décembre 2023, le budget des dépenses de l'opération s'élève à 13 823 529 €HT. Il est en augmentation de 17 218 €HT par rapport à 2022. Cette augmentation est due notamment à de nouveaux frais d'études rendus nécessaires par la poursuite de conception des espaces publics.

Le montant des recettes est de 13 913 996 €, et représente ainsi une progression de + 100 000 € grâce aux produits financiers.

A ce jour, le bilan global de l'opération est positif.

Prévisions de réalisation 2024

A la fin de l'année 2023, le projet s'est confronté à de nombreuses difficultés fragilisant certains aspects clés du projet :

- Recours contre le permis de construire du lot A : le recours déposé en décembre 2023, après l'obtention du permis en novembre, bloque la levée des conditions suspensives de la promesse de vente entre Paris Sud Aménagement et l'opérateur PRIAMS. Par conséquent, la signature de l'acte de vente, initialement prévue en 2024, ne pourra pas avoir lieu tant que ce recours subsiste.
- Commercialisation des logements du lot A : le contexte très ralenti du marché de l'immobilier a conduit à une absence de commercialisation des logements du lot A.
- Incertitude sur les aides départementales Prior : l'annonce par le Département des Yvelines d'une potentielle forte réduction des aides départementales Prior remet en cause le modèle de financement de l'opération. En attendant une décision finale, les travaux prévus pour l'entrée de commune ont été temporairement suspendus, ce qui impactera le calendrier global du projet.

Ces éléments soulèvent donc des incertitudes significatives quant à la suite du projet. Des ajustements stratégiques seront probablement nécessaires pour répondre à ces nouvelles contraintes.

Il est donc proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver le Compte-Rendu Financier Annuel (CRFA) 2023 de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Noé à Chanteloup-les-Vignes,
- de dire que la participation de la Communauté urbaine a été imputée au budget principal de l'année 2023, pour un montant de 720 000 €, au chapitre 23, article 238, fonction 515.

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 Compte-Rendu Financier Annuel (CRFA) 2023 de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Noé à Chanteloup-les-Vignes, annexé à la présente délibération,

VU l'avis favorable à l'unanimité émis par la Commission 3 - Aménagement du territoire le 10 décembre 2024,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : APPROUVE le Compte-Rendu Financier Annuel (CRFA) 2023 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 : DIT que la participation de la Communauté urbaine a été imputée au budget principal de l'année 2023, pour un montant de 720 000 €TTC (sept cent vingt mille euros toutes taxes comprises), au chapitre 23, article 238, fonction 515.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Acte publié ou notifié le : 24/12/2024

Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le : 23/12/2024

Exécutoire le : 24/12/2024

(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 19 décembre 2024

Le Président



ZAMMIT-POPESCU Cécile