

S.A.E.M. au capital de 884.500 euros
Siège social : 85, avenue Raymond Aron – 91300 - MASSY
RCS Evry : B 327 127 775
Journal de constitution "La Semaine de l'Ile-de-France" du 04-10/02/1983

**COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL AU CONCEDANT (CRFA)
(en application de l'article L-300-5 du Code de l'urbanisme)**

EXERCICE 2023

CHANTELOUP-LES-VIGNES QUARTIER DE LA NOE

SOMMAIRE

-=-=-=-=-

RAPPORT

1. NOTE DE PRESENTATION

2. ACTIVITE EN 2023

3. PERSPECTIVES POUR 2024

4. ACTUALISATION FINANCIERE DE LA CONCESSION

5. EVOLUTION DE L'OPERATION ET TRAITE DE CONCESSION

ANNEXES

Annexe 1 : Volet financier

Annexe 2 : Rapport spécial sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique en 2023

Annexe 3 : Tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées en 2023

RAPPORT

3

CRAC 2023

QUARTIER DE LA NOE – CHANTELOUP-LES-VIGNES

Octobre 2024

I. NOTE DE PRESENTATION

A. LE PROJET

Le projet de renouvellement du quartier de la Noé s’inscrit dans la continuité du premier projet de rénovation urbaine entamé en 2005, qui a contribué à la mise en œuvre d’un schéma urbain fort et cohérent autour des axes fondamentaux suivants :

La modification en profondeur de la structure urbaine, afin d'ouvrir le quartier ;

- Le souci de l'inscription du quartier de la Noé dans son environnement : liaisons avec le bourg ancien et la recherche d'une continuité urbaine, mutations foncières et construction de logements intermédiaires, l'amélioration de la gare ;
- La mise en œuvre d’une diversité fonctionnelle : équipements conçus pour accueillir un public au-delà du quartier ; optimisation de la desserte en services publics ; renforcement commercial ;
- La réalisation d'espaces publics de qualité ;
- La requalification et la mise à niveau du parc de logements existants ;

La diversification de l’offre de logements avec un objectif de déspecialisation du site.

Dans la perspective de poursuivre le changement d’image du quartier, trois leviers principaux sont identifiés dans le présent projet :

- **L’éducation**, qui est la condition de l’émancipation de la jeunesse ; cette priorité donnée à l’éducation se traduit dans le projet urbain par la construction de la cité éducative et la mise en valeur des différents équipements éducatifs du quartier au moyen d’interventions sur les espaces publics qui les desservent : mail paysager pour la cité éducative, parvis du collège Magellan, parvis du groupe scolaire Ronsard, parvis d’une salle de spectacle le Phénix livré en 2022.
- **La construction d’un éco quartier** : GPS&O et la ville de Chanteloup-les-Vignes ont signé la charte éco-quartier dont l’application conduit à la végétalisation du quartier. Les liaisons entre le quartier, le village, le parc Champeau et le reste du territoire seront renforcées notamment par l’aménagement de l’avenue de Poissy,

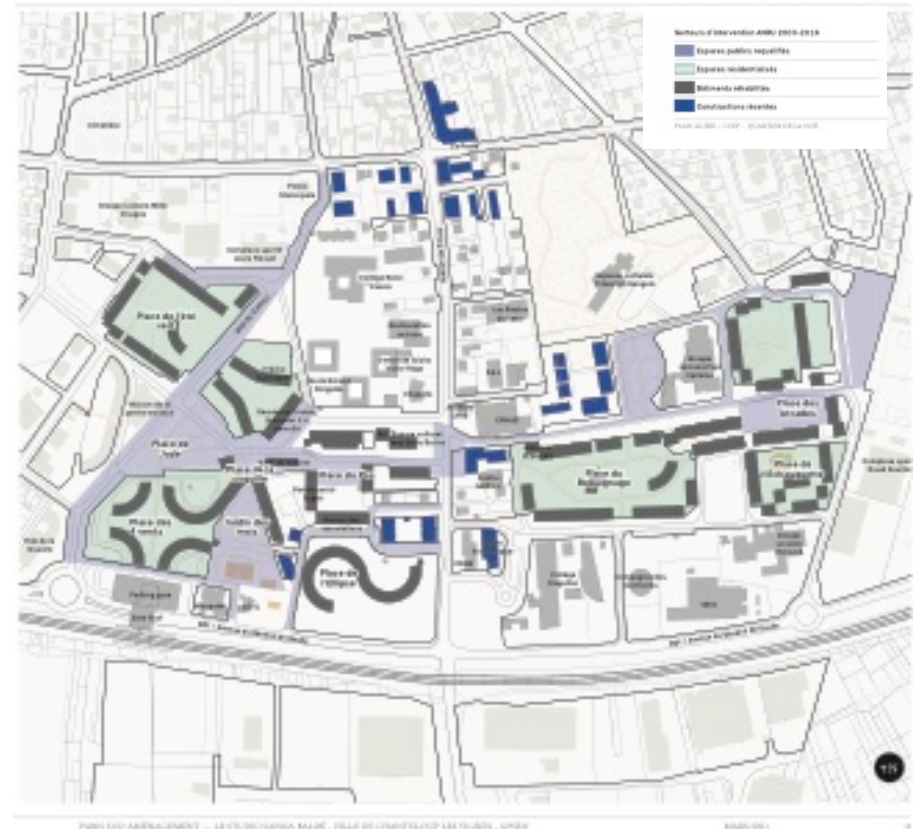


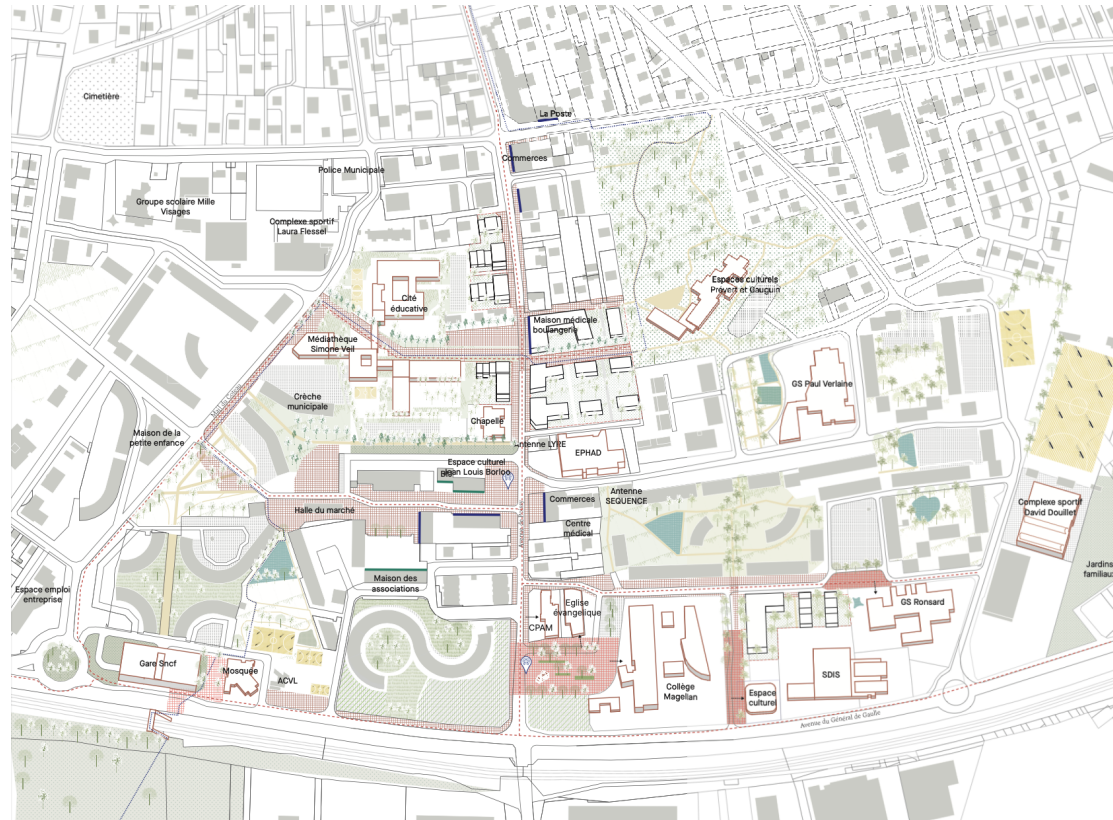
Figure 2 – Résumé des interventions de l’ANRU 1- le studio SB

véritable colonne vertébrale du territoire, afin de fluidifier la circulation et de décroiser les espaces urbains. Le programme de rénovation urbaine prévoit d'améliorer la sécurité des piétons, d'embellir l'entrée de ville, d'augmenter l'offre de stationnement et de favoriser la visibilité des divers équipements.

Cette recherche d'ouverture se traduira également à l'échelle du grand paysage des coteaux de la Seine en multipliant les vues. Les engagements de la Charte écoquartier portent également sur la qualité environnementale du quartier en introduisant de la végétation dans les espaces publics comme dans les programmes résidentiels afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols.

La diversification de l'offre de logements en faveur de la mixité sociale. Environ 260 logements sont programmés sur l'opération dont 160 en accession libre à la propriété. L'objectif est de pouvoir attirer de jeunes couples primo-accédant en leur offrant des logements correspondants à leurs besoins. Des logements en accession sociale à la propriété sont programmés par ailleurs : 30 logements locatifs intermédiaires, 30 logements en prêt social locatif accession et 40 logements d'Action logement.

B. LE PROGRAMME DE TRAVAUX A ENTREPRENDRE



Le Studio SANNA BALDE – plan guide-Mars 2021

Le projet doit permettre de transformer durablement le quartier de la Noé par le biais d'interventions sur les espaces publics qui seront conçus pour être fonctionnels, permettant d'en améliorer les caractéristiques actuelles aussi bien urbaines, qu'environnementales.

Les secteurs d'intervention sont les suivants :

a) Secteur cité éducative



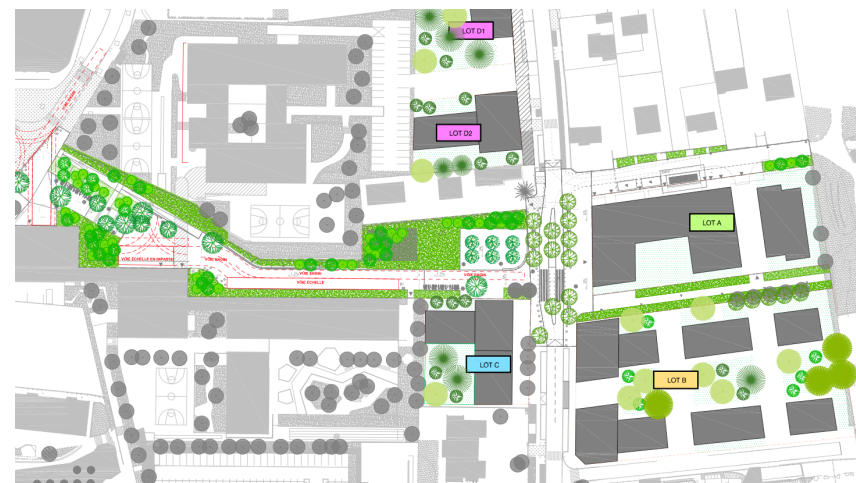
Cité éducative Simone Veil-Architectes : Badia Berger Architectes

La construction de **la cité éducative** relève de la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Chanteloup-les Vignes accompagnée par Badia Berger Architectes. Cette cité éducative a pour vocation d'abriter un projet pédagogique innovant : réunir en un seul lieu (le bâtiment des coopérations, la restauration scolaire et médiathèque, le bâtiment des écoles et le collège). Les travaux devaient démarrer en T3 2023 pour une livraison prévisionnelle en T1 2026.

b) Le Secteur centre

Le secteur centre correspond aux programmes situés au nord-ouest et nord-est de l'avenue de Poissy.

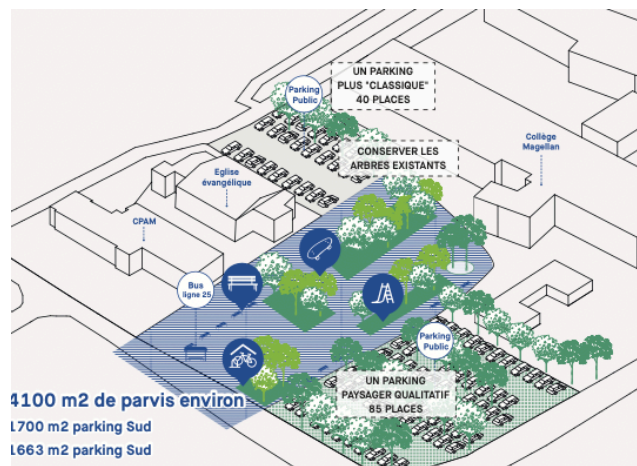
- **Le mail paysager** sous maîtrise d'ouvrage Paris Sud Aménagement, ce mail est un élément majeur du projet puisqu'il permettra la liaison entre le mail du Coteau à l'ouest et le parc Champeau à l'est en passant par l'avenue de Poissy.
- **La section de l'avenue de Poissy au droit de la placette et du mail paysagé** de maîtrise d'ouvrage Paris sud Aménagement, cet aménagement permettra la liaison entre le mail paysager, les sentes et le parc Champeau.
- **Les Sentes :**
 - Sente des Croix** et **sente piétonne** de maîtrise d'ouvrage Paris Sud Aménagement, ces sentes, véritable parcours apaisé ont une vocation de desserte des différentes constructions.
- **Le programme de logements** Le secteur centre a vocation à accueillir 15 370 m² de SDP représentant environ 234 logements répartis en 4 lots :
 - Lot A : 64 logements, une maison médicale de 772 m² et 143 m² de commerce
 - Lot B : 90 logements
 - Lot C : 35 logements
 - Lot D : 45 logements



Le secteur centre- Studio Sana Baldé-plan général- Juin 2023

Compte tenu de plusieurs difficultés rencontrées en 2023 et 2024, qui sont développées en partie III du présent CRAC, ce programme est susceptible d'évoluer.

c) Le secteur collège /Entrée de ville



Le Studio Sana Baldé-Plan guide-2021

Sous maîtrise d'ouvrage Paris Sud Aménagement, le **secteur entrée de ville /collège** est un espace public majeur pour la transformation du quartier. Cet aménagement permettra à l'entrée de ville d'être d'avantage tournée vers le piéton tout en permettant un stationnement organisé des voitures.

- Création d'un parvis multi-usages depuis la façade du collège jusqu'à l'avenue de Poissy desservant les trois équipements : collège, église et CPAM
- Création de deux parkings publics de part et d'autre de ce parvis (125 places de stationnement au total)

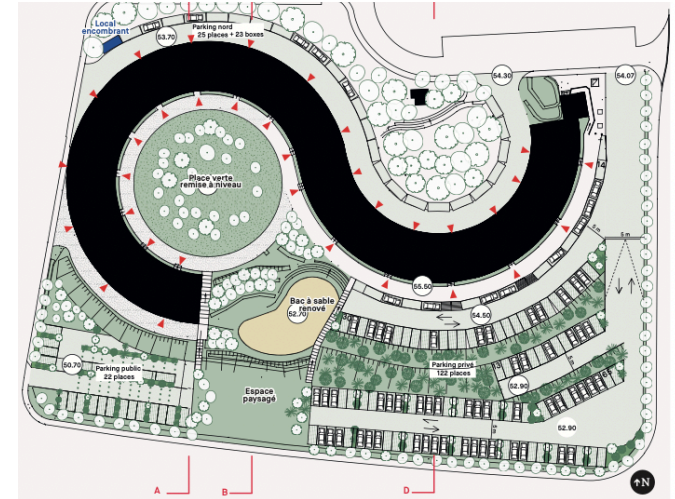
d) Secteur Ellipse

Le programme prévoit au titre de la concession d'aménagement, sous maîtrise d'ouvrage **Paris Sud Aménagement** la réalisation d'un **parking public** de 28 places, arboré et accessible à partir de la rue des Peupliers.



Résidence de l'Ellipse

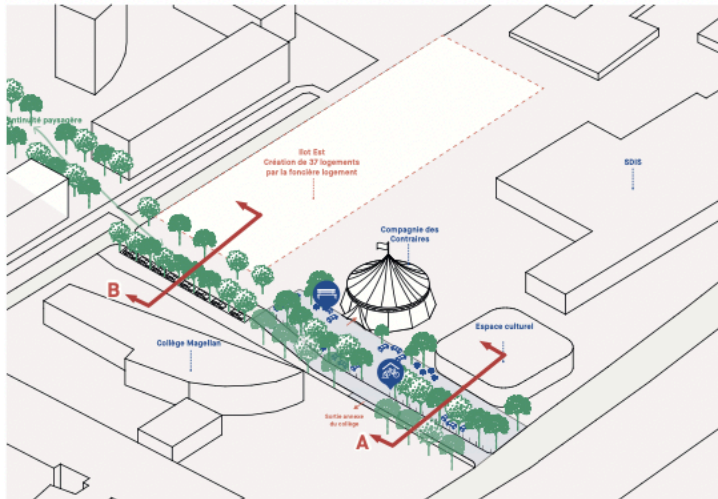
Le bailleur les **Résidences Yvelines Essonnes** réalisera les travaux de résidentialisation des abords de la résidence de logements et la requalification du **parking privé**.



Secteur de l'Ellipse-Studio Sanna Baldé-Plan guide 2021

e) Secteur Arlequin/Echauguette/Quertaines

De l'avenue de Poissy au groupe scolaire Ronsard, le **secteur Arlequin/Quertaines/Echauguette** sera requalifié par Paris Sud Aménagement. Ce secteur situé entre la RD1 et la résidence du Béguinage est marqué par la présence d'équipements publics.



Rue de l'Arlequin-Studio Sanna Baldé- Plan guide

- La rue de l'Arlequin aujourd'hui à double sens sera modifiée en vue de la mettre en sens unique (nord/sud). Il sera procédé au dévoiement en courbe du tracé afin d'apaiser la circulation devant la salle de spectacle et la sortie annexe du collège, de favoriser le stationnement et de permettre la création d'un parvis devant la salle de spectacle.
- Le tracé de la rue des Quertaines sera dévoyé au droit de l'école Ronsard pour dégager de grands trottoirs protégés et plantés.
- Le parking de l'Echauguette sera également requalifié pour lui permettre d'accueillir une vingtaine d'arbres tout en créant sept places de stationnement supplémentaires.
- A l'angle de la rue des Quertaines et de l'Arlequin, en face de la résidence du Béguinage, 40 logements collectifs seront réalisés par Foncière Logement.

Compte tenu de plusieurs difficultés rencontrées en 2023 et 2024, qui sont développées en partie III du présent CRAC, ce programme est susceptible d'évoluer.

C. LE MONTAGE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Le projet de renouvellement urbain du quartier de la Noé de Chanteloup-les-Vignes fait l'objet d'une convention avec l'ANRU signée en 2020 et d'une convention PRIOR Yvelines signée avec le Département des Yvelines en 2019. Il s'inscrit dans une gouvernance à plusieurs maîtrises d'ouvrage.

Pour la mise en œuvre de ce projet, la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise a conclu, le 13 janvier 2020 au titre de sa compétence en matière de politique de la ville et de renouvellement urbain, une concession d'aménagement avec Paris Sud Aménagement, la désignant ainsi aménageur du quartier de la Noé à Chanteloup-les-Vignes (Yvelines). L'aménageur est ainsi chargé de la création et de la requalification de nombreux espaces publics ainsi que de l'aménagement de plusieurs îlots pour permettre la réalisation de 260 logements environ et de quelques commerces en rez-de-chaussée.

Par ailleurs, la ville de Chanteloup-les-Vignes assure la maîtrise d'ouvrage d'une cité éducative.

Enfin, aux termes de la convention ANRU dont elles sont également signataires, Les Résidences Yvelines Essonne se sont engagées à requalifier les espaces extérieurs de leur résidence de l'Ellipse.

La **concession d'aménagement** a fait l'objet des étapes suivantes :

- Approbation des objectifs et des modalités de la concertation publique par délibération du Conseil Communautaire en date du 11 avril 2019,
- Approbation du bilan de concertation préalable par délibérations du Conseil Communautaire en date du 12 Décembre 2019,
- Attribution de la concession d'aménagement à Paris Sud Aménagement et approbation du contrat de concession en date du 12 Décembre 2019,

Le traité de concession entre la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise et PARIS SUD AMENAGEMENT a été signé le 13 janvier 2020. Ce traité a été conclu aux frais et risques de l'aménageur. Il a une durée de 8 ans à compter de sa prise d'effet (date de la notification du traité)

II. ACTIVITE EN 2023

L'année 2023 a permis notamment de :

- Poursuivre la conception des espaces publics avec l'équipe de Maîtrise d'Œuvre
- Poursuivre la conception des fiches de lot avec l'urbaniste coordonnateur
- Poursuivre la procédure de DUP et mener les premières acquisitions foncières.
- Poursuivre la démarche de concertation en initiant des ateliers avec les collégiens
- Accompagner la démarche écoquartier et la démarche environnementale du projet

L'année 2023 a également permis de poursuivre le travail partenarial avec l'ensemble des MOA de l'opération d'aménagement.

2.1 Conception des espaces publics

En début d'année 2023, l'avant-projet (AVP) des espaces publics a été validé, permettant de démarrer la phase d'étude PROJET, sur les secteurs d'entrée de ville et le parking public de l'ELLIPSE

2.2 Les études

Les études ont également progressé, avec la poursuite de l'élaboration des fiches de lot, qui constituent des documents techniques clés pour le développement futur des parcelles.

2.3 Le foncier

Concernant le foncier, des avancées significatives ont été réalisées en 2023 :

- L'acquisition des pavillons sur le futur lot A, appartenant à l'EPFIF.
- L'avancée de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) avec plusieurs étapes clés :
 - L'enquête publique a eu lieu entre février et mars.
 - L'avis du commissaire enquêteur, rendu en juin, a permis à la communauté urbaine GPSEO de délibérer favorablement en octobre sur la déclaration de projet.
 - L'arrêté de DUP a été obtenu en novembre 2023. Des premiers échanges ont également été entamés avec les propriétaires des parcelles concernées pour amorcer les négociations foncières.
 - Des discussions ont été menées entre l'EPAMSA, le pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques des Yvelines et Paris Sud Aménagement.

En effet, l'avis du pôle d'évaluation domaniale sur la valeur vénale des terrains propriété de l'EPAMSA (en date du 13/04/23) indiquait des valeurs beaucoup plus élevées que celles prévues dans la concession d'aménagement. Une note a été produite afin de démontrer que le bilan de l'opération ne pouvait absorber une telle augmentation.

2.4 La démarche de concertation

Tout au long de l'année, une démarche de concertation active a été menée, notamment avec des collégiens. Divers ateliers ont été organisés autour de la notion de parcours dans les espaces publics :

- Atelier « parcours » : aborder les espaces publics en tant que points clés d'un itinéraire.
- Atelier de rédaction : identifier les besoins des jeunes en termes de mobilier urbain.
- Atelier de prototypage : concevoir les mobiliers selon les préconisations formulées.

Ces ateliers ont nourri la phase PROJET, apportant une vision participative dans l'aménagement des espaces publics



2.5 La démarche écoquartier

L'AMO Développement Durable, VIZEA, a présenté en 2023 une démarche structurée pour répondre aux 20 engagements de la labellisation écoquartier. Quatre défis principaux ont été définis : sobriété, résilience, inclusion et création de valeur. Un plan d'action intitulé « Écoquartier livré » a été partagé avec les partenaires.

2.6 Lot A

L'opérateur PRIAMS a obtenu le 08 novembre 2023 le permis de construire pour la construction de 64 logements sur le lot A de la concession d'aménagement.

Le projet s'organise autour de deux bâtiments :

- Le bâtiment A en R+3+Attique : 48 logements avec un RDC destiné à une maison médicale et un commerce
- Le bâtiment B en R+2+Attique : 16 logements

La commercialisation des logements a été lancée en décembre 2023.

En décembre 2023, Paris Sud Aménagement a désigné l'entreprise titulaire du marché de démolition et de désamiantage pour les bâtiments situés sur l'emprise du futur lot A.

En fin d'année 2023, un recours gracieux sur le permis de construire de PRIAMS est venu freiner l'opération.



PRIAMS – Bond Society – Perspective du lot A depuis l'avenue de Poissy

A. DEPENSES REALISEES EN 2023

Dans cette partie tous les montants indiqués sont en TTC, sauf indications contraires.

ETUDES GENERALES :

➤ Études urbaines

Au cours de l'année 2023, les dépenses en matière d'études urbaines ont essentiellement porté sur la reprise des faisabilités sur les ilots E et B ainsi que sur la réalisation des fiches de lot. Ces dépenses s'élèvent à 47k €.

➤ Études réglementaires

Ces dépenses sur l'année 2023 correspondent à l'accompagnement d'Ingetec pour la constitution du dossier loi sur l'eau ainsi que pour le montage du dossier de demande de subventions auprès du fonds vert.

Leur montant s'élève à 7k€.

➤ **Études techniques**

Au cours de l'année 2023, ont été réalisées des inspections télévisées sur le réseau d'assainissement afin de vérifier son état et l'éventuelle possibilité de le réutiliser. Ces investigations avaient pour objectif l'optimisation de certains coûts dans l'enveloppe prévisionnelle des travaux d'espaces publics. Le montant de ces dépenses s'élève à 34k €.

➤ **Communication, concertation**

Les dépenses relatives à la communication, concertation, ont concerné en 2023 le travail réalisé par l'agence la belle friche avec les adolescents (ateliers parcours, prototypage du mobilier des espaces publics)
Le montant s'élève à 37k €

Ainsi au regard de ces éléments, les dépenses réalisées en 2023 sur le poste études générales s'élèvent à 125 k€.

FONCIER :

➤ **Acquisitions privées**

Sans objet en 2023.

➤ **Acquisitions publiques**

En 2023, Paris Sud Aménagement a acquis les pavillons propriété de l'EPFIF situé sur l'emprise du futur lot A. Le montant de cette acquisition s'élève à 1 048 k€

➤ **Frais d'acquisition et frais annexes**

En 2023, pour la signature de l'acte de vente avec l'EPFIF, les frais s'élèvent à 19 k€

MISE EN ETAT DES SOLS :

➤ **Gestion transitoire des fonciers, portage**

Ces frais sont liés à la mise en sécurité des pavillons anciennement propriété de l'EPFIF, en attente de la démolition. En 2023, le montant de ces frais s'élève à 4 k€

➤ **Démolition et désamiantage**

Sans objet en 2023

➤ **Dépollution**

Sans objet en 2023

➤ **Honoraires techniques**

Ce poste correspond aux honoraires liés au diagnostics préalables à la démolition. En 2023, le montant de cette dépense s'élève à 17 k€

Ainsi au regard de l'ensemble de ces éléments, le montant des dépenses réalisées en 2023 pour le poste Mise en état des sols s'élève à 22 k€

AMÉNAGEMENT :

En 2023, les dépenses de ce poste sont exclusivement liées aux honoraires de Moe. Les dépenses s'élèvent à 28 k€ et sont liées au lancement de la phase PROJET sur l'entrée de ville et le parking public Ellipse.

FRAIS DIVERS :

En 2023, les seules dépenses sur ce poste sont liées à l'affichage du permis de démolir pour les pavillons situés sur l'emprise du futur lot A. Ces frais s'élèvent à 300 €

REMUNERATION :

Conformément à l'échéancier intégré au traité de concession, la rémunération de l'aménageur liée à la conduite de l'opération a été imputée pour un montant de 97 k€.

L'ENSEMBLE DES DEPENSES REALISEES SUR L'EXERCICE 2023 S'ELEVE DONC À 1 374 K€, HORS TVA RESIDUELLE.

A. LES RECETTES PERÇUES EN 2023

LES CESSIONS DE CHARGES FONCIERES :

Sans objet en 2023

SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS :

En 2023, le montant de la participation du concédant versé au concessionnaire est de 720 k€ conformément à l'échéancier fixé au traité de concession.

Le montant perçu au titre de la subvention de l'ANRU s'élève à 242 K€.

Le montant perçu au titre de la subvention PRIOR s'élève à 621 k€

L'ENSEMBLE DES RECETTES OBTENUES SUR L'EXERCICE 2023 S'ELEVE DONC A 1 622 k€.

III. PERSPECTIVES POUR L'ANNEE 2024 - FAITS MARQUANTS ATTENDUS :

Dans cette partie tous les montants indiqués sont en TTC, sauf indications contraires.

La fin de l'année 2023 a posé plusieurs défis à l'avancement de l'opération, remettant en cause certains aspects clés du projet :

1. **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 n'est pas résolu.
2. **Commercialisation des logements du lot A** : Le contexte très ralenti du marché de l'immobilier a conduit à une commercialisation des logements du lot A particulièrement difficile. À ce jour, aucun logement n'est réservé.
3. **Incertitude sur les aides départementales PRIOR** : L'annonce par le département 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 ville 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.

A. DEPENSES

- Études générales :
- Foncier :

En 2024, compte tenu de l'état d'avancement du projet, il n'est pas envisagé de pouvoir procéder à des acquisitions par voie d'expropriation. Néanmoins Paris Sud Aménagement a obtenu l'arrêté de cessibilité en mai 2024 et l'Ordonnance d'expropriation en juillet 2024.

Parallèlement à la procédure de DUP, Paris Sud Aménagement poursuit les discussions amiables avec les différents propriétaires. Cependant, une certaine dureté foncière se fait sentir. C'est pourquoi aucune dépense liée aux acquisitions privées n'a été provisionnée en 2024.

Concernant les acquisitions publiques, comme évoqué ci-dessus, compte tenu des difficultés du lot A et du décalage de cession du terrain à l'opérateur, aucune dépense n'a été provisionnée en 2024.

Les discussions amorcées en 2023 avec l'EPAMSA et le pôle d'évaluations domaniales de la direction départementale des finances publiques de Yvelines a abouti en avril 2024. Un nouvel avis a donc été rendu avec une valeur pour les terrains propriété de l'EPAMSA conforme à celles annoncées dans le traité de concession.

En 2024, est prévue la déconsignation des 53 k€ liée à l'abandon de la procédure de préemption suite à la renonciation de la vente par les consorts Barrois.

➤ Mise en état des sols :

Sur ce poste, les dépenses prévues en 2024 concernent la mise en sécurité des pavillons acquis en juillet 2023. Les dépenses prévisionnelles s'élèvent à 22 k€.

➤ Aménagement :

Les études de PROJET démarrées sur l'entrée de ville et le parking public Ellipse en 2023 se prolongeront en 2024.

Suite à l'annonce par le département fin 2023 de la probable suppression des subventions PRIOR, le lancement des travaux sur l'entrée de ville, initialement prévus en 2024, sont suspendus dans l'attente de la décision du département. Seuls les travaux de sécurisation de la traversée piétonne aux abords de la gare sont maintenus en 2024.

Le montant total des dépenses prévisionnel sur l'année 2024 est de 56 k€.

➤ Frais divers :

Les dépenses prévisionnels 2024 correspondent aux frais de gestion courante liés à l'opération et s'élèvent à 15 k€.

➤ Rémunération :

Conformément à l'échéancier intégré au traité de concession, la rémunération pour la conduite de l'opération sur l'année 2024 s'élève à 97 k€.

➤ **L'ENSEMBLE DES DEPENSES PREVISIONNELLES SUR L'ANNEE 2024 S'ELEVE DONC A 165 k€.**

B. RECETTES

➤ Cession des charges foncières :

Le permis de construire du lot A a été obtenu en novembre 2023.

Cependant un recours sur ce permis a été notifié à la ville et à l'opérateur en décembre 2023.

De ce fait aucune cession de charges foncières n'est prévue en 2024.

D'autre part l'annonce probable de l'abandon de la maison médicale en rez-de-chaussée du lot A, conduira à une reprise du projet

➤ Les participations :

Sur l'année, 2024 le montant de la participation du concédant sera de 720 k€ conformément à l'échéancier du traité de concession.

Un deuxième acompte de subvention ANRU à hauteur de 241 k€ est également attendu.

Un second versement de subvention PRIOR à hauteur de 777 k€ est attendu en fin d'année 2024. Cependant cet acompte sera conditionné au maintien de la subvention PRIOR.

C. TRESORERIE

Pour l'année 2024 les dépenses seront inférieures aux recettes. La trésorerie positive de l'opération permettra de dégager des produits financiers à hauteur de 37 k€.

V. ACTUALISATION FINANCIERE DE LA CONCESSION

Les montants sont indiqués en HT dans la suite du document, sauf contre-indications.

A. DEPENSES

Les principales évolutions sont :

ÉTUDES GENERALES :

➤ Études urbaines

Le budget des études urbaines a été augmenté de 5 k€. Ce surcoût correspond à la reprise de certaines faisabilités et fiches de lot.

➤ Études réglementaires

Le budget de ce poste est augmenté de 12 k€. Ce surcoût est lié aux missions complémentaires qui ont été passées au BET Ingetec dans le cadre d'une part, du montage du dossier de déclaration loi sur l'eau et d'autre part, à l'assistance au dépôt du dossier de demande de subvention pour le fonds vert.

LE BUDGET TOTAL DES DEPENSES DE L'OPERATION AUGMENTE DE 17 k €.

B. RECETTES

CESSION DE CHARGES FONCIERE :

Sans objet

SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS :

Au titre du présent CRAC, nous ne proposons pas d'acter d'évolutions quant aux subventions et participations.

Les fortes incertitudes quant au maintien de l'intégralité de la subvention PRIOR nous conduisent d'ores et déjà à réfléchir à différentes alternatives afin de garantir la faisabilité de l'opération :

- Recherche de nouvelles subventions
- Modification du programme et du cadencement de l'opération afin de permettre de réaliser des économies ou de différer les dépenses
- Abondement du concédant à l'opération

Les réflexions ne sont pas abouties. Le prochain CRAC devra acter la façon de surmonter les difficultés rencontrées.

PRODUITS FINANCIERS :

La trésorerie positive de l'opération permet de dégager des produits financiers à hauteur de 100 k€

LE BUDGET TOTAL DES RECETTES DE L'OPERATION AUGMENTE DE 100 k €.

VI- EVOLUTION DE L'OPERATION ET TRAITE DE CONCESSION

Comme indiqué, la fin de l'année 2023 a posé plusieurs défis pour l'avancement de l'opération, notamment :

- **Recours contre le permis de construire du lot A**
- **Commercialisation extrêmement difficile des logements du lot A**
- **Incertitude quant au maintien des aides départementales PRIOR**

Face à ces incertitudes, l'aménageur alerte le concédant sur la nécessité d'adapter certaines caractéristiques de l'opération pour garantir sa viabilité. Parmi les pistes envisagées

- **Recherche de nouvelles subventions** afin de sécuriser le financement et de limiter la dépendance aux aides départementales.
- **Modification du programme et du cadencement de l'opération** pour permettre des économies et un éventuel report des dépenses.
- **Abondement financier de la part du concédant** pour stabiliser le financement et limiter les risques liés aux incertitudes actuelles.

Les perspectives n'étant pas stabilisées, il est donc proposé de poursuivre la recherche de solutions pour acter cela dans le CRAC 2024

ANNEXES

Annexe 1

Volet financier

Annexe 2

Rapport spécial sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique en 2023

- Obtention de l'arrêté de DUP le 24 novembre 2023
- Arrêté de cessibilité obtenu le 30/05/2024
- Ordonnance d'expropriation obtenue le 08/07/2024

Fin 2024, l'aménageur notifiera à l'ensemble des propriétaires concernés l'arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation.

La DNID sera saisie afin de procéder aux évaluations individuelles de chaque bien exproprié.

Parallèlement à la poursuite des discussions amiables, la phase judiciaire sera enclenchée.

Annexe 3

Tableau des acquisitions et cessions immobilières Réalisées en 2023

