



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 2022

CHANTELOUP-LES-VIGNES QUARTIER DE LA NOE

SOMMAIRE

-=-=-=-=-

RAPPORT

1. NOTE DE PRESENTATION
2. ACTIVITE EN 2022
3. PERSPECTIVES POUR 2023
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

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, véritable colonne vertébrale du territoire, afin de fluidifier la circulation et de décloisonner les espaces urbains. Le programme de rénovation urbaine prévoit d'améliorer la sécurité des piétons, d'embellir l'entrée de ville en

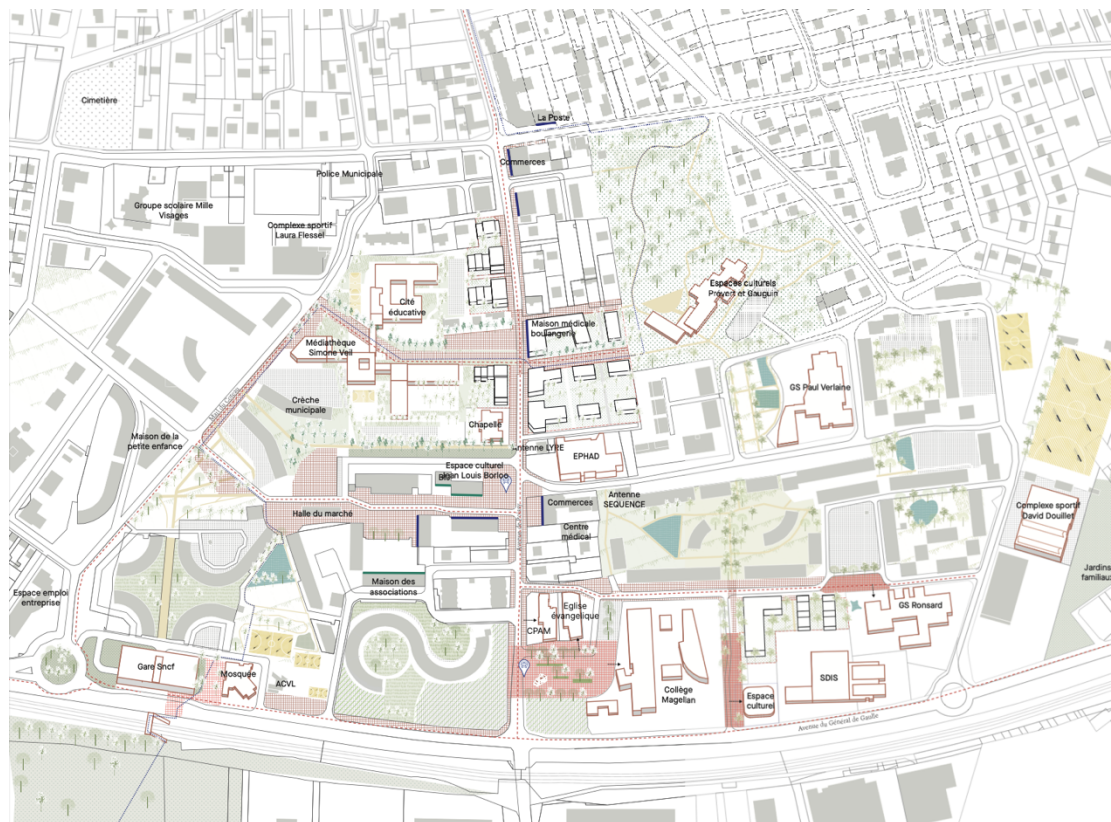


faisant un véritable boulevard urbain arboré, d'augmenter l'offre de stationnement et de favoriser la visibilité des divers équipements.

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 et 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

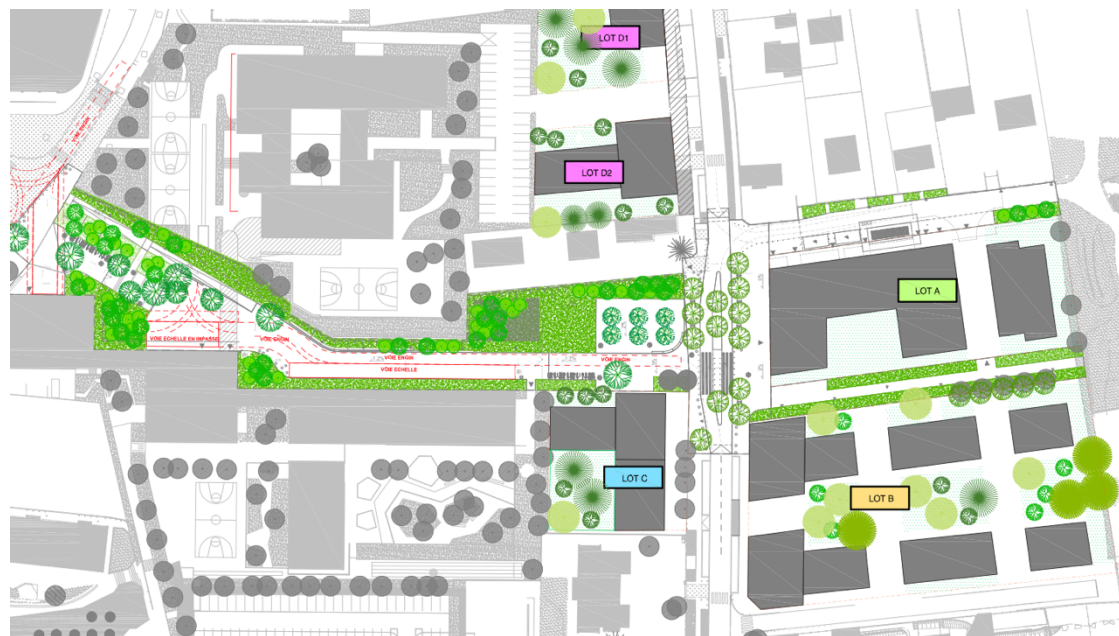
La construction de **la cité éducative** relève de la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Chanteloup-les Vignes accompagnée par Badia Berger Architectes. Cette cité éducative a pour vocation d'abriter un projet pédagogique innovant : réunir en un seul lieu (le bâtiment des coopérations, la restauration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



Cité éducative Simone Veil-Architectes : Badia Berger Architectes

b) Le Secteur centre

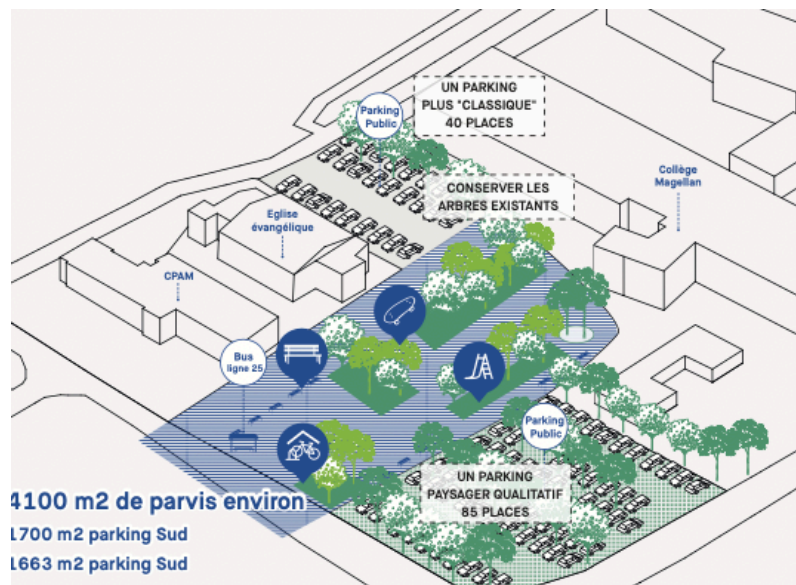
Le secteur centre correspond aux programmes situés au nord-ouest et nord-est de l'avenue de Poissy.



Secteur centre-Studio Sanna Baldé-2023

- **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** sous 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** sous 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

c) Le secteur collège /Entrée de ville



Le Studio Sana Baldé-Plan guide-2021

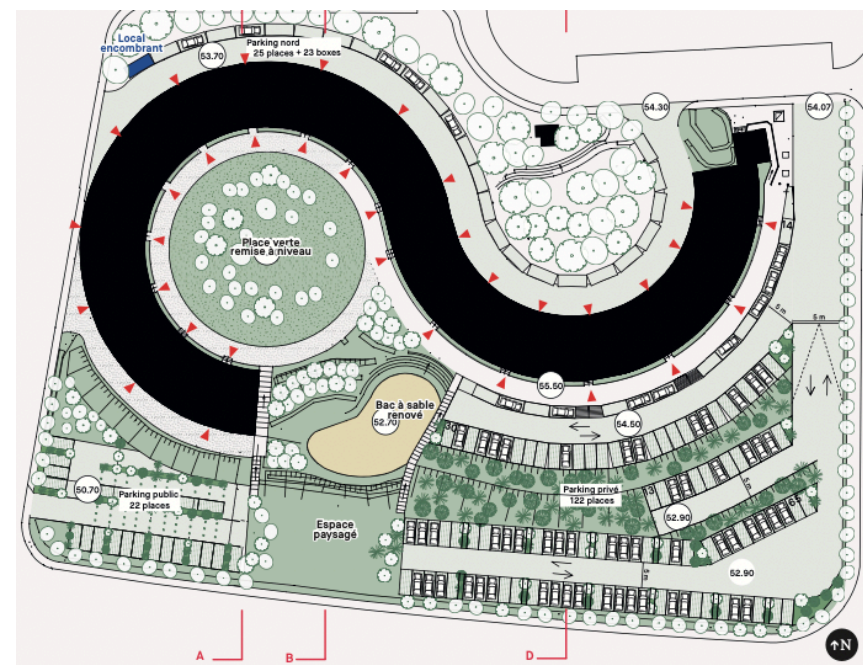
d) Secteur Ellipse

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.

Par ailleurs, le bailleur les **Résidences Yvelines Essonnes** réalisera les travaux de résidentialisation des abords de la résidence de logements et la requalification du **parking privé** selon les orientations validées dans le plan guide.

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 davantage 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)



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

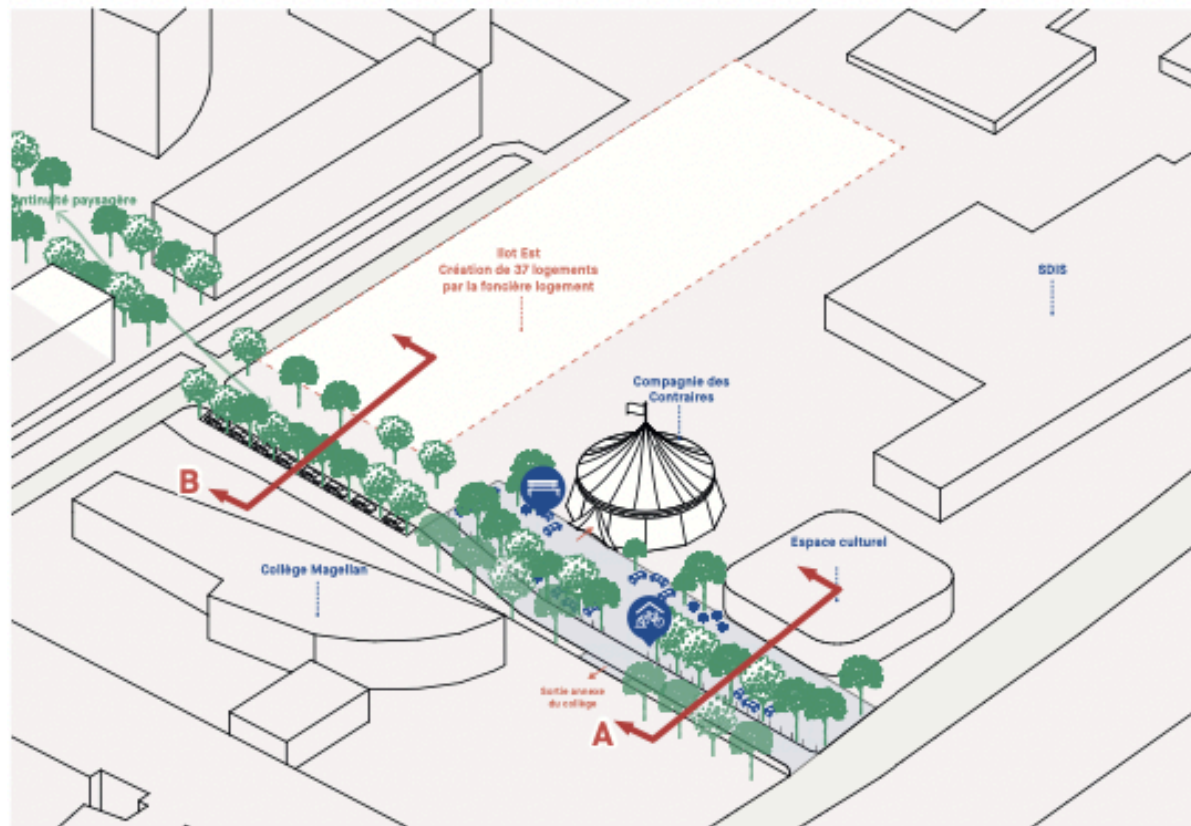
e) Secteur Arlequin/Echauguette/Quertaines

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.

- 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 dans le cadre des compensations ANRU



Rue de l'Arlequin-Studio Sanna Baldé- Plan guide 2021

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 la requalification de nombreux espaces publics et 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, le Département des Yvelines transformera la RD 1 en boulevard urbain, la SNCF interviendra en faveur de la mise en accessibilité de la gare et les bailleurs sociaux présents dans le périmètre poursuivront la résidentialisation de leur patrimoine. A l'issue de leur réalisation, l'ensemble des espaces publics seront remis à GPS&O qui en assurera la gestion.

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 est 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 2022

L'année 2022 a été riche en activités et a permis notamment de :

- Poursuivre la conception des espaces publics avec l'équipe de Maîtrise d'Œuvre (Atelier Roberta et le bet INGETEC)
- Désigner l'opérateur d'un premier lot immobilier et mener les études de conception
- Mener la mission de concertation : diagnostic du territoire, ateliers et interventions
- Accompagner la démarche écoquartier et la démarche environnementale du projet
- Préparer l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

L'année 2022 a également permis de poursuivre le travail partenarial avec l'ensemble des MOA de l'opération d'aménagement.

2.1 La conception des espaces publics

Sur la base des études d'esquisse des espaces publics, les principes d'aménagements retenus ont été détaillés lors de la phase AVP.

Les études du projet définissent un nouveau réseau d'espaces publics généreux à parcourir qui seront aménagés dans une logique d'ensemble tout en tirant parti du « vocabulaire » en place, en y ramenant de la préciosité et de la porosité par :

- une présence végétale renforcée
- des lieux équipés et ludiques
- une déminéralisation des espaces

Les aménagements affirment le caractère végétal des espaces à travers une diversification des strates, notamment par l'introduction de structures intermédiaires et par la forte densification de la strate arborée, fondamentale dans la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbaine.

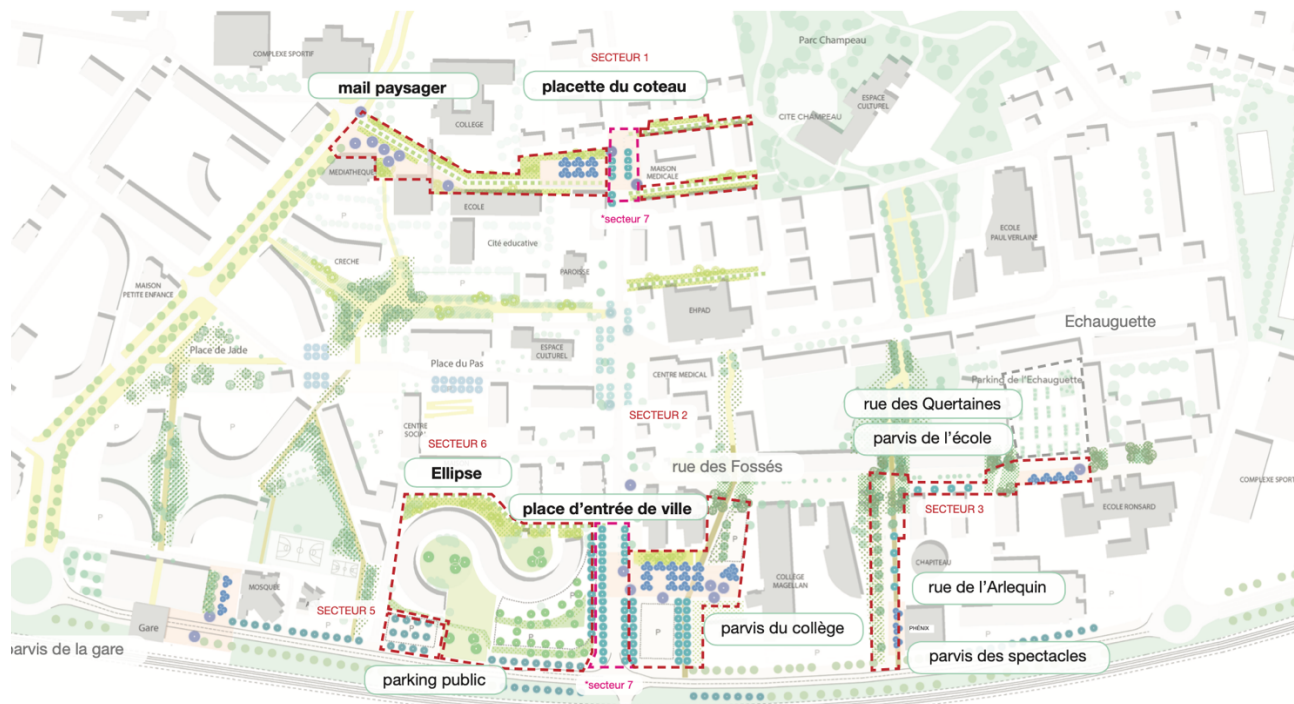


Atelier Roberta-Plan AVP des espaces publics-Mail piéton

Les études d'AVP ont conduit à ajuster le programme pour quelques espaces :

- L'ajout de la requalification du parking de l'échauguette
- L'intégration de la sente piétonne entre les lots immobiliers A et B
- Le maintien d'un périmètre qui exclue la rue des Fossés et la non intégration de la section entrée de ville en interface directe avec la RD 22
- La modification des prestations autour de la gare

Par ailleurs, le travail de conception des espaces publics se nourrit de la démarche de concertation pour que le projet intègre les retours des ateliers réalisés avec les habitants du quartier.



Plan AVP Atelier Roberta & Ingetec

2.2 Désigner l'opérateur d'un premier lot immobilier (lot A) et en lancer les études de conception

Le premier Lot immobilier dénommé « lot A » situé à l'interface entre l'avenue de Poissy et le Parc Champeau, permettra la réalisation de 64 logements (20 PSLA et 44 accessions libre), une surface commerciale de 200m² de SDP et une maison médicale de 770m² de SDP en rez-de-chaussée.

La consultation s'est organisée en deux phases. La première phase de candidature a permis de sélectionner parmi les 40 opérateurs consultés, quatre candidats invités à concourir à la phase offre. Les candidats ont été désignés de manière concertée avec Grand Paris Seine et Oise et la ville de Chanteloup-les-Vignes suite à la présentation de l'analyse des candidatures par Paris Sud Aménagement. Les opérateurs sélectionnés pour le deuxième tour étaient les suivants : Priams, Cibex, Les Nouveaux Constructeurs et Cogedim.

Sur la base des offres financières proposés par les candidats au premier tour, le niveau de charge foncière a été fixé et un architecte a été sélectionné pour chacun des candidats parmi la liste d'agences proposée par chaque opérateur.

Le second tour de la consultation s'est tenu fin 2021 /début 2022. Dans le cadre d'un jury en février 2002, en présence de Mme le Maire de Chanteloup-les-Vignes l'opérateur Priams, accompagné de l'agence d'architecture Bond Society a été désigné lauréat.

Les études de conception ont permis le dépôt du pré-PC à la fin de l'année 2022 avec un objectif de dépôt du Permis de construire début 2023.



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

Le projet à la fois qualitatif et sobre, se compose de deux bâtiments :

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

2.3 Mener la mission de concertation : diagnostic du territoire, ateliers et interventions

La belle friche a été missionnée en 2021 par Paris Sud Aménagement pour mener la démarche de concertation afin qu'elle alimente le projet urbain. Les actions réalisées en 2022 sont :

Temps 1 : Le diagnostic : compréhension du contexte, définition des enjeux, stratégie opérationnelle, vie du territoire, moyens de communication, actions à mener

Temps 2 : premières actions : ateliers de concertation et stratégie de préfiguration de l'espace public

- Atelier 1 : Marche exploratoire Centre Social Espoir
- Atelier 2 : Atelier du Collège Magellan
- Atelier 3 : Permanence au marché de l'entrée de ville

Les enjeux transversaux à l'échelle du quartier ont ainsi été définis :

- Inclusion des différents publics
- Parcours et continuité piétonne
- Confort et équipements
- Identité et appropriation

La démarche de concertation se poursuivra en 2023 avec la mise en place des ateliers ado et parcours qui permettront de préciser les interventions de préfiguration de l'espace public.

2.4 Préparation de la Déclaration d'Utilité Publique

Pour rappel, l'obtention de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du projet est la condition préalable nécessaire à la mise en œuvre de la procédure d'expropriation, permettant d'assurer la maîtrise foncière du projet et la réalisation des programmes immobiliers qui en découlent.

Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et notamment l'étude d'impact qui lui est annexée a été transmis par Paris sud Aménagement pour instruction au service de l'état à la fin de l'année 2021.

Ceci a permis de finaliser le dossier début 2022 et d'obtenir l'avis de l'autorité environnementale.

En 2022, Paris Sud Aménagement a donc également transmis le mémoire en réponse aux différents avis et notamment à celui de l'autorité environnementale.

L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique sera conjointe avec l'enquête parcellaire. La saisine du Tribunal administratif permettra la désignation du commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera au premier trimestre 2023.

A. DEPENSES REALISEES EN 2022

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

ETUDES GENERALES :

➤ **Études urbaines**

Au cours de l'année 2022, les dépenses en matière d'études urbaines ont essentiellement porté sur la réalisation des études de programmation logement et des fiches de lot. Ces dépenses s'élèvent à 19k €.

➤ **Études réglementaires**

Les dépenses sont relatives aux études réglementaires correspondent à la réalisation de l'étude d'impact globale réalisée par Ingétec et des études spécifiques nécessaires à sa réalisation (étude historique, acoustique, faune & flore, ...).
Leur montant s'élève à 18 k€ .

➤ **Études techniques**

Au cours de l'année 2022, ont été réalisées les études de géomètre, de pollution, environnementale, les investigations géotechniques et les études de comptages à proximité de la gare . Le montant correspondant à la réalisation de ces relevés est de 76 k€.

➤ **Communication, concertation**

Les dépenses relatives à la communication, concertation, ont concerné en 2022, le travail réalisé par l'agence La Belle Friche correspondant à la feuille de route de la démarche de concertation et à la mise en œuvre du diagnostic et des ateliers.
Le montant s'élève à 24 k€

Ainsi au regard de ces éléments, les dépenses réalisées en 2022 sur le poste études générales s'élève à 120 k€.

FONCIER :

➤ **Acquisitions privées**

Sans objet en 2022.

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

En 2022, pour la rédaction du projet de la promesse de vente du lot A, nous avons sollicité l'assistance de notre notaire, les frais associés s'élèvent à 0,6 k€

MISE EN ETAT DES SOLS :

Sans objet en 2022.

TRAVAUX DE VIABILITE & HONORAIRES TECHNIQUES :

En 2022, les études de MOE ont permis de produire l'esquisse et l'AVP, les honoraires rémunérant ces prestations s'élèvent à 66 k€.

FRAIS DIVERS :

En 2022, des dépenses concernant les frais divers à hauteur de 0,2 k€ ont été réalisées.

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 2022 S'ELEVE DONC À 303 k€, HORS TVA RESIDUELLE.

B. LES RECETTES PERÇUES EN 2022

LES CESSIONS DE CHARGES FONCIERES :

A la suite de la désignation du promoteur pour le lot A comme rappelé ci-avant, a été signée la promesse de vente à laquelle est attachée un cahier des charges précis qui régit les obligations respectives entre l'aménageur et le promoteur de manière à garantir la qualité du projet.

La signature de cette promesse de vente a été classiquement assortie du versement d'un acompte. Son montant est de 158 k€

SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS :

En 2022, 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 d'un acompte perçu au titre de la subvention de l'ANRU s'élève à 603 k€.

L'ENSEMBLE DES RECETTES OBTENUES SUR L'EXERCICE 2022 S'ELEVE DONC A 1 481 k€.

2 PERSPECTIVES POUR L'ANNEE 2023 - FAITS MARQUANTS ATTENDUS :

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

Études Générales

L'année 2023 va permettre de poursuivre la préparation de la réalisation des espaces publics et la démarche de concertation. On prévoit notamment :

- Le lancement et la validation des études de PROJET des espaces publics de la frange Sud de l'opération : sécurisation de la gare, entrée de ville, Ellipse, rue de l'Arlequin
- La poursuite de la démarche de concertation : ateliers ados, parcours, préfiguration.

Le foncier`

L'année 2023 devrait être marquée par :

- La poursuite de la procédure de DUP avec la tenue de l'enquête publique puis l'arrêté préfectoral de DUP et de cessibilité.
- L'engagement des négociations amiables avec l'ensemble des propriétaires et commerçants ;
- L'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du LOT A appartenant à l'EPFIF et l'EPAMSA ;

Les travaux de viabilité

Avec la désignation du MOE des espaces publics, les études de conception des espaces publics vont pouvoir se poursuivre en 2023 afin de conduire à la validation d'un PRO et le lancement de la consultation concernant les travaux de sécurisation de la gare, entrée de ville, Ellipse et rue de l'Arlequin d'ici la fin de l'année 2023.

A. DEPENSES

➤ Études générales :

En 2023, l'avancement conjugué de l'ensemble des études préalables du projet, aussi bien urbaines, environnementales, architecturales et de programmation, que réglementaire et technique, entraîne un montant de dépenses prévisionnelles de 127 k€. Ce montant inclus également les dépenses liées à l'engagement des marchés de concertation, dont le travail est mené en parallèle de l'avancement des études de MOE.

➤ Foncier :

En 2023, le montant de dépenses prévisionnelles de 1 565 k€ correspond à l'acquisition :

- Des parcelles appartenant à l'EPFIF et l'EPAMSA permettant la réalisation du LOT A ;
- L'acquisition de la parcelle appartenant au bailleur les Résidences Yvelines Essonne, correspondant au futur parking public dont les travaux seront réalisés sous MOA de Paris Sud Aménagement.

➤ Mise en état des sols :

A la suite des acquisitions seront engagées les premières démolitions des bâtiments existants. Le coût de ces démolitions intégrant également une provision pour le désamiantage s'élève à 451 k€

➤ Travaux de viabilité :

Sur l'année 2023, auront lieu les études de MOE des phases PRO/DCE de l'Ellipse et du secteur d'entrée de ville. Les travaux de l'ellipse et de l'entrée de ville démarreront fin 2023.

Le montant total des dépenses prévisionnel sur l'année 2023 est de 1 116 k€.

➤ Frais divers :

Les dépenses prévisionnelles 2023 correspondent aux frais de gestion courante liée à l'opération et s'élèvent à 20 k€.

➤ Rémunération :

Conformément à l'échéancier intégré au traité de concession, la rémunération pour la conduite de l'opération sur l'année 2023 s'élève à 97 k€.

➤ **L'ENSEMBLE DES DEPENSES PREVISIONNELLES SUR L'ANNEE 2023 S'ELEVE DONC A 3 691 k€.**

B. RECETTES

➤ Cession des charges foncières :

Le premier îlot (Lot A) correspond à la réalisation d'environ 64 logements, majoritairement en accession libre et 20 logements en PSLA. Cet îlot mixte bénéficiera d'une cellule commerciale en rez-de-chaussée et de la maison médicale, pour laquelle le programme a été affiné en lien avec le département. En effet, le département des Yvelines procédera à l'acquisition du local en rez-de-chaussée du programme auprès du promoteur désigné par Paris Sud Aménagement et en réalisera les travaux d'aménagement afin de les mettre à disposition de la ville de Chanteloup-les-Vignes et des professionnels de santé.

Le permis de construire a été déposé le 31/03/2023. Suite à la notification d'incomplet le 27/04/2023, un dépôt de pièces en réponse à l'incomplet a été effectué le 22/06/2023.

En fonction de la date d'obtention du permis de construire et de sa purge, la signature de l'acte de vente avec PRIAMS est attendue pour fin 2023 ou au tout début de l'année 2024 Le montant sera de 1422 k€.

➤ Les participations :

Sur l'année, 2023 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 301 k€ est également attendu.

Un premier versement de subvention PRIOR à hauteur de 621k€ devrait pouvoir être obtenu au regard de l'avancement du premier permis de construire.

C. TRESORERIE

Pour l'année 2023, les dépenses seront supérieures aux recettes ce qui diminuera la trésorerie de l'opération de 919 k€ ; **la trésorerie de l'opération restera cependant positive à hauteur de 904 k€.**

Pendant l'année 2023, la trésorerie pourrait être légèrement négative sur 1 ou 2 mois. Ce besoin de trésorerie sera géré directement par les moyens financiers propres de l'aménageur.

En revanche, on peut d'ores et déjà noter que les perspectives à partir de 2024 laissent apparaître un besoin de moyens financiers pour le maintien d'une trésorerie positive. En fonction de la confirmation de ces perspectives, un emprunt estimé à 2 300 k€ serait alors mis en place. Cet emprunt sera remboursé dans un délai de 3 ans en fonction de la cession des charges foncières des autres lots.

3 ACTUALISATION FINANCIERE DE LA CONCESSION

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

A. DEPENSES

ÉTUDES GENERALES :

➤ Communication et concertation

Le budget des études urbaines a été augmenté de 30 k€. Ce surcoût correspond à la résiliation et à la relance du marché de l'AMO développement durable pour garantir une contribution en accord avec les attentes fortes sur cet écoquartier.

FONCIER :

Sans objet

LA MISE EN ETAT DES SOLS

Le budget relatif à la mise en état des sols est augmenté de 67 k€, pour anticiper l'évolution des coûts de travaux dont la hausse généralisée a été particulièrement forte en 2022.

TRAVAUX DE VIABILITE :

➤ Travaux d'espaces publics

Le budget correspondant aux travaux hors aléas est réduit de 184k € conformément au travail d'ajustement des périmètres en phase AVP.

➤ Honoraires techniques

Le budget correspondant aux honoraires de maîtrise d'œuvre est augmenté de 5 k€ conformément au montant des honoraires fixés après la validation de l'AVP.

➤ Aléas

Le budget correspondant aux aléas est diminué de 226 k€ notamment car le poste initial est dissocié entre aléas et révisions pour plus de clarté. Ce montant consolidé dans le cadre de la validation de l'enveloppe travaux en phase AVP est en corrélation avec la réduction de l'enveloppe travaux liée à l'ajustement des périmètres d'intervention en phase AVP.

➤ **Révision**

Le budget correspondant aux révisions est augmenté de 688 k€. Les révisions permettent de tenir compte des variations économique au cours de la réalisation du contrat. Cette augmentation des coût est corrélé à l'augmentation générale des coûts en 2022 et afin de prévenir l'évolution de l'inflation sur les prochaines années.

Le poste travaux de viabilité augmente ainsi globalement de 281 k€.

FRAIS DIVERS :

Sans objet

REMUNERATION :

Sans objet

FINANCIER :

L'augmentation des taux d'intérêts également très forte en 2022, conduit à réévaluer le poste frais financier de 129 k€

LE BUDGET TOTAL DES DEPENSES DE L'OPERATION AUGMENTE DE 509 k€.

B. RECETTES

CESSION DE CHARGES FONCIERE :

La charge foncière du lot A telle qu'elle a pu être validée à l'issue de la mise en concurrence des promoteurs est un peu meilleure que prévue initialement, par ailleurs, le travail approfondi sur les faisabilités des lots B/C/D permettent d'envisager une légère augmentation de la constructibilité (environ 15 logements)

SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS :

Autre subvention :

Une enveloppe correspondant à 850 k€ est nécessaire au budget de l'opération soit une diminution de 20 k€ par rapport à l'exercice précédent. Cette diminution est liée au réajustement des enveloppes maximales que Paris Sud Aménagement peut espérer obtenir au titre du fonds vert, de l'agence de l'eau et de la lutte contre les îlots de chaleur. Pour rappel, ces subventions complémentaires étaient ajoutées au budget pour prendre en compte les évolutions des postes de dépenses. Paris Sud Aménagement s'engage à tout mettre en œuvre pour solliciter ces subventions complémentaires. Si toutefois le montage de ces dossiers de subventions ne conduisait pas à la totalité du montant attendu, une sollicitation de GPSEO pourrait alors être requise pour passer en revue différentes pistes d'améliorations.

LE MONTANT DES RECETTES DE L'OPERATION AUGMENTE DE 511 k€.

4 EVOLUTION DE L'OPERATION ET TRAITE DE CONCESSION

Un travail d'ajustement des périmètres d'intervention sur les espaces publics a été mené en phase AVP.

- Ajout du parking de l'échauguette
- 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 RD 22
- La modification des prestations autour de la gare

Il conviendra donc de mentionner cette évolution du programme des équipements publics à la charge de l'aménageur à l'occasion d'un prochain avenant au traité de concession.

ANNEXES

Annexe 1

Volet financier

CHANTELOUP-LES-VIGNES QUARTIER DE LA NOE
 BUDGET - Mise à jour au 31/12/2022

BUDGET CRAQI 2022			
MONTANT HT	TVA	MONTANT TTC	
DEPENSES			
ETUDES GENERALES			
Etudes urbaines (urbaniste coordonnateur, AMO DD, programmation logement,...)	509 286 C	101 857 C	611 143 C
Etudes réglementaires (étude d'impact, dossier bi sur l'eau ...)	188 666 C	37 733 C	226 399 C
Etudes techniques (étude de géométrie, pollution, géodétection, géotechnique, étude connexe (pôle gare, comptages),...)	75 620 C	15 124 C	90 744 C
Communication, concertation	140 000 C	28 000 C	168 000 C
	105 000 C	21 000 C	126 000 C
FONCIER			
Acquisitions publiques	5266 736 C	68 994 C	5 335 729 C
Acquisitions privées	2 345 520 C	- C	2 345 520 C
Evictions et transfert	1 737 125 C	- C	1 737 125 C
Frais d'acquisition et frais annexes	839 122 C	- C	839 122 C
	344 989 C	68 994 C	413 983 C
MISE EN ETAT DES SOLS			
Gestion transitoire des fonciers, portage et préfiguration	893 813 C	178 763 C	1 072 576 C
Démolition et désamalgme	11 4363 C	22 873 C	137 236 C
Dépollution des terrains	470 230 C	94 050 C	564 280 C
honoraires techniques	275 000 C	55 000 C	330 000 C
	3 4280 C	68 40 C	41 040 C
TRAVAUX DE VIABILITE			
Travaux d'espace publics	6078 056 C	1 215 611 C	7 293 668 C
Réseaux concessionnaires	4 552 400 C	912 480 C	5 464 880 C
Honoraires techniques	200 000 C	40 000 C	240 000 C
Aléas	399 232 C	79 658 C	479 150 C
Révision	2 281 200 C	45 624 C	2 737 824 C
	688 245 C	137 649 C	825 894 C
FRAIS DIVERS			
Frais de gestion courante (assurance, impôt, juridique,...)	110 000 C	12 000 C	122 000 C
	11 0000 C	12 000 C	12 000 C
REMUNERATION			
	796 620 C	- C	796 620 C
FINANCIER			
Frais financier	151 800 C	- C	151 800 C
	151 800 C	- C	151 800 C
	- C	- C	- C
	- C	- C	- C
TOTAL 1	13 806 311 C	1 577 225 C	15 383 536 C
TVA RESIDUELLE		- C	- 395 653 C
TOTAL DEPENSES	13 806 311 C	1 181 572 C	14 987 783 C
RECETTES			
CHARGES FONCIERES			
Accession libre	3 750 210 C	750 043 C	4 500 253 C
Accession sociale (PSLA/BRS)	2 999 380 C	599 872 C	3 599 252 C
Logement locatif intermédiaire	31 4800 C	6 2960 C	37 7760 C
Commerces/activités	- C	- C	- C
	305 250 C	61 050 C	366 300 C
	- C	- C	- C
	130 800 C	26 160 C	156 960 C
	- C	- C	- C
	- C	- C	- C
SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	10063 786 C	431 530 C	10 495 316 C
SUBVENTION ANRU	3 016 136 C	- C	3 016 136 C
SUBVENTIONS PRIOR	4 040 000 C	- C	4 040 000 C
PARTICIPATION CONCEDANT	2 157 650 C	431 530 C	2 589 180 C
AUTRES SUBVENTIONS	850 000 C	- C	850 000 C
	250 000 C	- C	250 000 C
	250 000 C	- C	250 000 C
	350 000 C	- C	350 000 C
TOTAL RECETTES	13 813 996 C	1 181 572 C	14 995 568 C
RESULTAT	7 685 C	- C	7 685 C

CHANTELOUP-LES-VIGNES QUARTIER DE LA NOE
 EVOLUTION DU BUDGET - Mise à jour au 31/12/2022

	BUDGET CRACL 2021			BUDGET CRACL 2022			
	MONTANT HT	TVA	MONTANT TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANT TTC	Ecart HT
DEPENSES							
ETUDES GENERALES	479 286 €	95 857 €	575 143 €	509 286 €	101 857 €	611 143 €	30 000 €
Etudes urbaines (urbaniste coordinateur, AMO DD, programmation logement,...)	158 666 €	31 733 €	190 399 €	188 666 €	37 733 €	226 399 €	30 000 €
Etudes réglementaires (étude d'impact, dossier loi sur l'eau ...)	75 620 €	15 124 €	90 744 €	75 620 €	15 124 €	90 744 €	- €
Etudes techniques (géométrie, pollution, géodétection, géotechnique, étude connexes (pole gare, comptages)...)	140 000 €	28 000 €	168 000 €	140 000 €	28 000 €	168 000 €	- €
Communication, concertation	105 000 €	21 000 €	126 000 €	105 000 €	21 000 €	126 000 €	- €
FONCIER	5 266 736 €	68 994 €	5 335 729 €	5 266 736 €	68 994 €	5 335 729 €	- €
Acquisitions publiques	2 345 520 €	- €	2 345 520 €	2 345 520 €	- €	2 345 520 €	- €
Acquisitions privées	1 737 125 €	- €	1 737 125 €	1 737 125 €	- €	1 737 125 €	- €
Evictions et transfert	839 122 €	- €	839 122 €	839 122 €	- €	839 122 €	- €
Frais d'acquisition et frais annexes	344 968 €	68 994 €	413 961 €	344 968 €	68 994 €	413 961 €	- €
MISE EN ETAT DES SOLS	826 043 €	165 213 €	991 276 €	893 813 €	178 763 €	1 072 576 €	67 750 €
Gestion transitoire des fonciers, portage et préfiguration	114 363 €	22 873 €	137 236 €	114 363 €	22 873 €	137 236 €	- €
Démolition et désamiatage	427 500 €	85 500 €	513 000 €	470 250 €	94 050 €	564 300 €	42 750 €
Dépollution des terrains	250 000 €	50 000 €	300 000 €	275 000 €	55 000 €	330 000 €	25 000 €
honoraires techniques	34 200 €	6 840 €	41 040 €	34 200 €	6 840 €	41 040 €	- €
TRAVAUX DE VIABILITE	5 790 084 €	1 159 217 €	6 955 301 €	6 078 056 €	1 215 611 €	7 293 668 €	281 972 €
Travaux d'espace publics	4 747 127 €	949 425 €	5 696 552 €	4 562 400 €	912 480 €	5 474 880 €	184 722 €
Réseaux concessionnaires	200 000 €	40 000 €	240 000 €	200 000 €	40 000 €	240 000 €	- €
Honoraires techniques	394 208 €	78 842 €	473 050 €	399 292 €	79 858 €	479 150 €	5 083 €
Akás	454 748 €	90 950 €	545 698 €	228 120 €	45 624 €	273 744 €	- 226 628 €
Révision	- €	- €	- €	688 245 €	137 649 €	825 894 €	688 245 €
FRAIS DIVERS	110 000 €	12 000 €	122 000 €	110 000 €	12 000 €	122 000 €	- €
Frais de gestion courante (assurance, impôt, juridique...)	110 000 €	12 000 €	122 000 €	110 000 €	12 000 €	122 000 €	- €
REMUNERATION	796 620 €	- €	796 620 €	796 620 €	- €	796 620 €	- €
FINANCIER	22 500 €	- €	22 500 €	151 800 €	- €	151 800 €	129 300 €
Frais financier	22 500 €	- €	22 500 €	151 800 €	- €	151 800 €	129 300 €
	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL I	13 297 288 €	1 501 280 €	14 798 568 €	13 806 311 €	1 577 225 €	15 383 535 €	509 022 €
TVA RESIDUELLE	- €	- 426 050 €	- 426 050 €	- €	- 395 653 €	- 395 653 €	- €
TOTAL DEPENSES	13 297 288 €	1 075 230 €	14 372 518 €	13 806 311 €	1 181 572 €	14 987 883 €	509 022 €
RECETTES							
CHARGES FONCIERES	3 218 900 €	643 700 €	3 862 200 €	3 790 210 €	750 042 €	4 500 252 €	531 710 €
Accession libre	2 548 000 €	509 600 €	3 057 600 €	2 999 360 €	599 872 €	3 599 232 €	451 360 €
Accession sociale (PSLA/BRS)	281 250 €	56 250 €	337 500 €	314 800 €	62 960 €	377 760 €	33 550 €
	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Logement locatif intermédiaire	305 250 €	61 050 €	366 300 €	305 250 €	61 050 €	366 300 €	- €
	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Commerces/activités	84 000 €	16 800 €	100 800 €	130 800 €	26 160 €	156 960 €	46 800 €
	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	10 085 788 €	431 930 €	10 515 318 €	10 063 786 €	431 930 €	10 495 316 €	20 000 €
SUBVENTION ABRU	3 016 136 €	- €	3 016 136 €	3 016 136 €	- €	3 016 136 €	- €
SUBVENTIONS PRIOR	4 040 000 €	- €	4 040 000 €	4 040 000 €	- €	4 040 000 €	- €
PARTICIPATION CONCEDEANT	2 157 650 €	431 930 €	2 589 580 €	2 157 650 €	431 930 €	2 589 580 €	- €
AUTRES SUBVENTIONS	870 000 €	- €	870 000 €	850 000 €	- €	850 000 €	- 20 000 €
	- €	- €	- €	250 000 €	- €	250 000 €	- €
	- €	- €	- €	250 000 €	- €	250 000 €	- €
	- €	- €	- €	350 000 €	- €	350 000 €	- €
TOTAL RECETTES	13 302 286 €	1 075 230 €	14 377 516 €	13 813 996 €	1 181 572 €	14 995 568 €	511 710 €
RESULTAT	4 998 €	- €	4 998 €	7 685 €	- €	7 685 €	2 688 €

Annexe 2

Rapport spécial sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique en 2022

La procédure préalable à la Déclaration d'Utilité publique a été préparée.

En fonction du résultat de l'enquête publique, l'obtention des arrêtés de DUP et de cessibilité sera détaillée lors du prochain Compte Rendu ainsi que la mise en œuvre des étapes suivantes de l'expropriation.

Annexe 3

Tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées en 2022

OPERATION - PRIR Quartier de la noé Chanteloup-les-vignes									
ACQUISITIONS 2020									
BIENS			ANCIEN PROPRIETAIRE	MODALITES D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXE (EUROS)				
NATURE	SURFACE m2	DENOMINATION	NOM	NATURE DE L'ACQUISITION-DATE	PRINCIPAL	INDEMNITES	AVIS DES DOMAINES		
néant									
CESSIONS 2020									
BIENS			NOUVEAU PROPRIETAIRE	MODALITES DE CESSION	COÛT D'ORIGINE HT (EUROS)		PRIX HORS TAXE (EUROS)		
NATURE	SURFACE	DENOMINATION	NOM	NATURE DE LA CESSION-DATE	PRINCIPAL	INDEMNITES	PRINCIPAL	INDEMNITES	ACCORD CU
néant									