



POISSY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 22 MAI 2023

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE

33

OBJET : COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL 2022 DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC EOLES - ÉCOQUARTIER ROUGET DE LISLE

DÉLIBÉRATION

Voix pour

Voix contre

À L'UNANIMITÉ

APPROUVÉE PAR

Abstention

Non-participation au vote

Annexe : Compte rendu financier annuel 2022 de la concession d'aménagement de la ZAC Eoles - Écoquartier Rouget de Lisle

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-deux mai à dix-neuf heures, le Conseil municipal, dûment convoqué par Madame le Maire, le seize mai deux mille vingt-trois, s'est assemblé sous la présidence de Mme BERNO DOS SANTOS, Maire,

PRESENTS :

Mme BERNO DOS SANTOS, Mme CONTE, M MONNIER, Mme SMAANI, M MEUNIER, Mme GRIMAUD, M NICOT, Mme HUBERT, M DE JESUS PEDRO, Mme EMONET-VILLAIN, M ROGER, Mme TAFAT, M DOMPEYRE, Mme DEBUISSER, M PROST, Mme BELVAUDE, M POCHAT, M GEFFRAY, Mme KOFFI, M LEFRANC, M JOUSSEN, Mme MESSMER, Mme ALLOUCHE, M DREUX, M DJEYARAMANE, M MOULINET, Mme GUILLEMET, M LARTIGAU, Mme BARRE, Mme LEPERT, M PLOUZE-MONVILLE, M DUCHESNE, M LUCEAU, M SEITHER, M MASSIAUX, M LOYER, Mme SOUSSI

ABSENTS EXCUSES :

Mme GRAPPE, Mme OGGAD

POUVOIRS :

Mme OGGAD à Mme CONTE

Mme GRAPPE à Mme HUBERT

SECRETAIRE :

Mme DEBUISSER

Les Membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 39.

- : - : - : - :

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL DE MONSIEUR PATRICK MEUNIER

Le Conseil Municipal est invité prendre connaissance des points suivants :

1. Contexte général

Par délibération du 14 décembre 2015, le Conseil municipal a autorisé la signature du traité de concession de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle avec YVELINES AMÉNAGEMENT, devenu Citallios. Ce traité de concession d'aménagement (TCA) a été signé le 22 décembre 2015 entre les parties. La durée de la concession est fixée à vingt ans.

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230522-CM_20220522_33b-DE
Date de télétransmission : 23/05/2023
Date de réception préfecture : 23/05/2023

Conformément à l'article 23.1 du traité de concession et à l'article L300-5 3° du Code de l'urbanisme, l'aménageur doit fournir à la collectivité territoriale un Compte Rendu Financier Annuel (CRFA) de l'année passée comportant :

- a) Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, 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 ;
- b) Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- c) Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

Le quartier Rouget de Lisle en quelques chiffres :

- Un programme de construction global de 146 000 m² (environ 2 000 logements) dont :
 - o 129 730 m² de logements, dont 12 % de logements sociaux, 8 % de logements bail réel et solidaire, 8% de logements locatif intermédiaire et 11 % en accession à prix maîtrisé ou accession sociale,
 - o 10 700 m² de bureaux, d'activités, de commerces et de services,
 - o 5 570 m² d'équipements publics hors groupe scolaire, en dehors de la ZAC.
- Une concession d'aménagement sur 20 ans : 2015 / 2035,
- Une emprise totale de la ZAC de 10,8 hectares,
- Une emprise du parc de 1,6 hectare environ,



2. Les actions menées en 2022

2.1 Les acquisitions foncières

Pour mémoire, la maîtrise foncière de l'opération est assurée par l'Établissement Public Foncier de l'Île-de-France (EPFIF) dans le cadre d'une convention. Aujourd'hui, 80 % des emprises foncières sont maîtrisées.

Aucune acquisition foncière n'a été réalisée durant l'année 2022.

Il est à noter que le Préfet des Yvelines a déclaré d'utilité publique le projet de la ZAC Eoles par arrêté du 12 avril 2023, ce qui devrait permettre de reprendre les acquisitions, dans le cadre de l'arrêté de cessibilité que doit prendre le Préfet.

2.2 La coordination avec les projets connexes

En 2022, le travail de coordination mené par Citallios et la ville de Poissy avec Île-de-France Mobilité, le Conseil départemental des Yvelines et la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, sur les interfaces entre les aménagements de la ZAC, le futur boulevard de l'Europe et le prolongement du tramway s'est poursuivi et continue en 2023.

2.3 Les études opérationnelles

- Etudes complémentaires sur la pollution, l'amiante et la géotechnique

Dans le cadre du marché de conception-réalisation portant sur la définition et la réalisation du programme de travaux de dépollution nécessaire à la mise en œuvre de l'Écoquartier Rouget-de-Lisle, en 2022, l'actualisation des seuils de pollution concentrée a été menée.

Cette actualisation à l'échelle de la ZAC est motivée par :

- L'acquisition de nombreuses données complémentaires relative à la qualité des sols au droit de la ZAC depuis 2018 (plus de 150 sondages réalisés),
- L'évolution de la méthodologie nationale concernant la définition des sources de pollution concentrée (paragraphe 3.2 et 3.3 de Méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017).

- Etude de maîtrise d'œuvre urbaine (MOEU) – CO BE

L'année 2022 a été marquée par la remise du dossier de consultation des entreprises des espaces publics de la phase 2 et par la coordination avec les travaux du Département et d'Île-de-France Mobilité.

Cette coordination a pour but d'adapter le projet du boulevard de l'Europe et de l'avenue de Pontoise à l'arrivée du collège, à l'est du quartier.

Ce travail rendra nécessaire une reprise du projet des espaces publics de la phase 3 qui sera réalisé en 2023.

En 2022, les autres missions du groupement de maîtrise d'œuvre ont été notamment :

- La vérification du suivi des recommandations architecturales durant le chantier du lot F ainsi que dans leur permis de construire modificatifs,
- La vérification du suivi des recommandations architecturales durant le chantier du lot G1 ainsi que dans leur permis de construire modificatif,
- La finalisation de la fiche de lot du lot D et suivi de la conception architecturale sur le lot D1 et D2, en amont du dépôt de permis de construire,
- L'adaptation du projet urbain à l'arrivée du collège et la coordination avec le département des Yvelines,
- L'établissement de la fiche de lot du collège,
- La coordination du projet de la ZAC avec les travaux du boulevard de l'Europe et du tram,
- Le suivi du dialogue compétitif des aires de jeux inclusives,
- Le suivi des travaux de la phase 2.

- Études de programmation

Au cours de l'année 2022, trois études ont été finalisées à l'échelle de la ZAC :

- L'étude de faisabilité technico-économique d'implantation d'un tiers-lieu de manière pérenne sur la ZAC menée par RECIPROCITE,
- L'étude de faisabilité technico-économique d'un modèle d'agriculture urbaine sur les toitures à l'échelle de la ZAC menée par MUGO,
- L'étude de programmation commerciales/activités et services, menée par SOCLE URBAIN.

2.4 Les procédures règlementaires

Études	Validations Ville / Citallios 2022
Étude d'impact de la ZAC	Nécessaire actualisation compte tenu de l'implantation du futur collège.
Dossier de réalisation de la ZAC	<ul style="list-style-type: none">- Extension du périmètre de la ZAC pour élargir la parcelle d'assiette foncière du futur collège- Intégrer un cheminement piéton au nord du futur collège
Dossier de Déclaration d'Utilité Publique avec l'EPFIF (pilote)	<p>L'enquête publique s'est tenue du 10 mars au 22 avril 2022. Le commissaire enquêteur a remis son rapport le 11 mai 2022.</p> <p>Une délibération a été prise par le Conseil municipal de la ville de Poissy le 14 novembre 2022 portant déclaration de projet pour la réalisation de la ZAC, confirmant l'intérêt général de cette opération.</p> <p>Par un courrier en date du 29 novembre 2022, la ville de Poissy a sollicité auprès de la Préfecture l'arrêté déclarant d'utilité publique la ZAC et l'arrêté portant cessibilité des biens nécessaires à la réalisation de ladite opération au bénéfice de l'EPFIF (acquisition des biens avec expropriation possible).</p> <p>Dans un mail du 7 décembre 2022, la Préfecture a demandé une actualisation du tableau de synthèse de l'étude d'impact comportant les mesures éviter, réduire, compenser ainsi que les modalités de leur suivi. L'EPFIF et Citallios, en partenariat avec la ville, ont poursuivi les échanges avec la Préfecture pour satisfaire leurs demandes et obtenir dans les meilleurs délais les arrêtés mentionnés ci-dessus.</p> <p>Suite aux points susmentionnés le Préfet des Yvelines a donc déclaré d'utilité publique le projet de la ZAC EOLES par arrêté le 12 avril 2023 (arrêté + annexes).</p>

2.5 Recherche de subventions en 2022

Un dossier de demande de subvention auprès de l'Agence de l'eau a été déposé pour la phase 2 des espaces publics le 29 juin 2022. La convention de financement de l'Agence de l'eau pour la seconde phase des travaux d'espaces publics (gestion alternative des eaux pluviales) a pris effet le 21 octobre 2022 pour un montant de 819 188 € HT.

Citallios a accompagné la ville dans le dépôt d'un dossier dans le cadre de l'appel à projet « 100 Quartiers Innovants » de la Région Île-de-France. Le dossier a été déposé le 24 juin 2021.

Trois actions ont fait l'objet de cette demande de financement :

- Action 1 : Construction du groupe scolaire Rouget de Lisle, à hauteur de 3 053 604,40 € (subvention non inscrite au bilan de l'opération Rouget de Lisle car touchée directement par la ville),
- Action 2 : Réalisation des aménagements de la phase 2 des espaces publics, à hauteur de 362 224,90 € (subvention inscrite au bilan de l'opération Rouget de Lisle),
- Action 3 : Réalisation des aménagements de la phase 3 des espaces publics, à hauteur de 584 170,70 € (subvention inscrite au bilan de l'opération Rouget de Lisle).

La convention cadre a été signée le 20 juillet 2022.

Suite au dépôt du dossier auprès de la Région Île-de-France pour l'action 2 - Réalisation des aménagements de la phase 2 des espaces publics, la subvention a été attribuée le 6 avril 2022 pour un montant de 362 224,90 €.

2.6 Réalisation des 1^{ers} programmes immobiliers (phase 1) : lots A, B, C et E livrés et habités

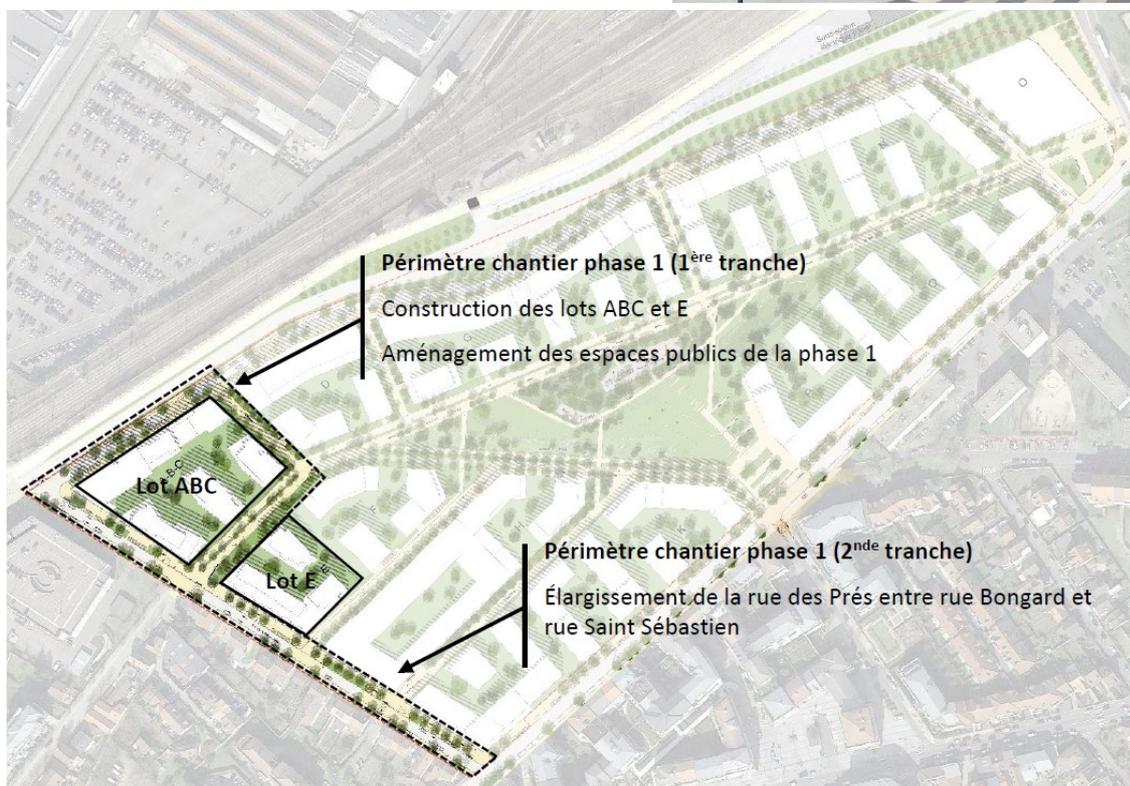
Citallios s'est engagée dans l'accompagnement de la première opération immobilière réalisée dans le périmètre de la ZAC.

Phase 1 :

	Nombre de logements	Surface de plancher (SDP)
Lot A : Résidence étudiante / jeunes actifs (bailleur social DOMNIS / gestionnaire AGEFO)	147 logements + 1 (loge gardien)	4 348 m ²
Lot B : Logements sociaux France Habitation / SEQENS	60 logements (reconstitution dans le cadre de la convention ANRU de la Coudraie)	3 924 m ²
Lot C : logements en accession	159 logements*	9 281 m ²
Lot E : logements en accession	96 logements*	5 760 m ²
Lots A+B+C+E	463 logements	23 313 m²

*11 % du nombre de logements en accession à prix maîtrisés par l'opérateur

Les lots A, B et C ont été livrés en juillet 2019. Le lot E a été livré en février 2020 (travaux lancés en 2017). Le promoteur a acheté directement le terrain au propriétaire, qui n'était pas l'aménageur de la ZAC.



2.7 Les différents travaux réalisés et à venir sur la ZAC

Travaux de mise en état des sols

En 2022, Citallios a missionné la Société Ortec-Soleo pour la démolition et le concassage de l'ensemble des dalles béton sur le secteur 2 de la ZAC.

Travaux des espaces publics

Pour la réalisation de la phase 2 de la ZAC, les marchés de travaux ont été notifiés le 29 juin 2022 aux Sociétés Entreprise Jean Lefevre (lot 1), Loiseleur (lot 2) et Vialum (lot 3).

Les travaux de la phase 2 de la ZAC ont débutés le 8 août 2022 par l'aménagement de la rue Bongard (pour partie) et se sont terminés fin mars 2023. Les travaux sur la phase 2 se poursuivront jusqu'en 2024/2025.

Un dialogue compétitif a été lancé au sujet de la conception et la réalisation de deux aires de jeux inclusives.

Dépollution

Les travaux de dépollution et de gestion des terres dans le périmètre du lot G1 (Programme Lisle-au-Vert) ont été menés par le groupement BrownFields/Ortec-Soleo Services/Gesterex, dans le cadre du marché de conception-réalisation de dépollution entre juin 2022 et septembre 2022. Le dossier des ouvrages exécutés a été remis par le groupement en décembre 2022.

Dans le cadre de ce même marché, les travaux de dépollution et de gestion des terres dans le périmètre du secteur 2 de la ZAC ont été menés à compter d'août 2022 et se poursuivront en 2023.

Système de Collecte Pneumatique des déchets

A la suite de la procédure de dialogue compétitif qui a débuté le 7 octobre 2020, le marché a été notifié le 17 novembre 2021, au groupement ENVAC France / AT&E / OTUS.

Le marché global de performance prévoit la possibilité de conclure, le cas échéant, un ou plusieurs nouveaux marchés (dit marchés similaires) ayant pour objet l'ensemble des prestations d'études et de travaux de collecte d'un flux supplémentaire de déchets (flux fermenticides notamment).

L'ordre de service de démarrage de la phase d'études de la tranche ferme du marché a été émis le 18 novembre 2021. Les études de conception de la tranche ferme (terminal de collecte, réseau principal, points de collectes phase 1, lot F et lot G1) ont été menées à compter de cette date et jusqu'à l'été 2022.

L'ordre de service de démarrage de la phase de réalisation de la tranche ferme du marché a été émis en juillet 2022. Les travaux de pose du point de collecte du lot F ont été menés du 11 juillet 2022 au 18 juillet 2022. Les travaux de pose du réseau principal sur la rue Bongard ont été réalisés en septembre / octobre 2022. Les travaux de pose des réseaux sur le reste de la phase 2 de la ZAC seront réalisés courant 2023.

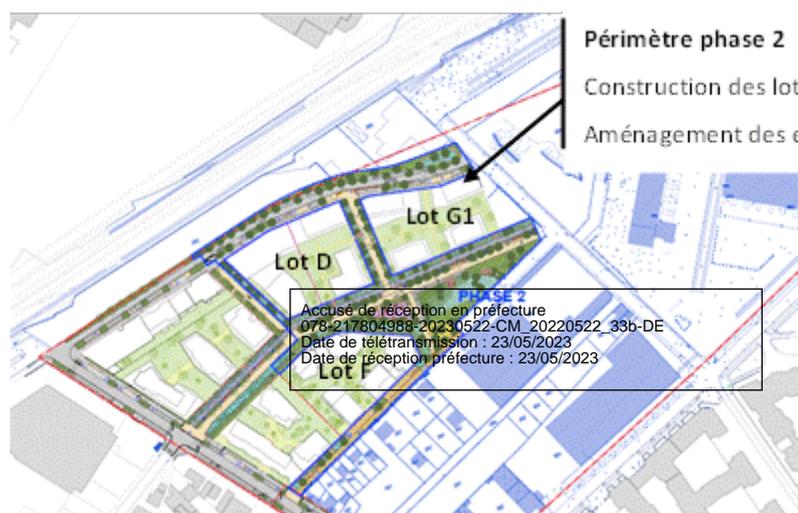
Un accord cadre pour une mission d'assistant technique à maîtrise d'ouvrage pour l'accompagnement et le suivi de la conception et la réalisation du système de collecte pneumatique des déchets a été notifié le 18 mars 2022.

2.8 Commercialisation des prochains lots (phase 2)

Lot F - Bel-Isle (COGEDIM – Bouygues Immobilier)

La consultation d'architectes a eu lieu en 2019, le cabinet Castro & Denisoff a été désigné pour 128 logements en juillet 2019. La commercialisation des logements a débuté en septembre 2019.

L'arrêté du permis de construire a été délivré le 20 mai 2020.



L'acte authentique du lot F a été signé le 12 novembre 2020 et le chantier de construction a démarré en janvier 2021.

Un permis de construire modificatif a été déposé le 28 juillet 2022 et accordé le 30 novembre 2022.

Le lot F a été livré mi-mars 2023.

Lot G1 - Isle au Vert (BrownFields – CITALLIOS Promotion)

Le projet du cabinet d'architecte Marie-Odile Foucras a été retenu le 10 juillet 2020, à l'issue de la procédure de concours engagée.

Les workshops se sont déroulés à partir de l'été 2020 jusqu'au dépôt du permis de construire en mai 2021.

L'arrêté du permis de construire a été délivré le 28 octobre 2021.

Pour rappel, le lot G1 comprend 127 logements, dont logements 39 locatifs sociaux, la création du terminal de collecte des déchets et un local SOHO (39 m²).

L'acte authentique du lot G1 a été signé le 10 mars 2022.

Le chantier de construction a démarré en juin 2022 par les terrassements menés par le groupement BrownFields/Ortec Soleo/Gesterex dans le cadre du marché de conception-réalisation de gestion des terres de Citallios. Les travaux de gros œuvre ont débuté en septembre 2022.

Un permis de construire modificatif a été déposé en mairie le 19 juillet 2022 et accordé le 30 novembre 2022.

Le lot G1 doit être livré prévisionnellement au plus tard au troisième trimestre 2024.

Lot D (BrownFields – CITALLIOS Promotion)

Pour rappel, le lot D est un îlot mixte bureaux (4 850 m² SDP) et logements en accession (4 760 m² SDP dont une partie en locatif intermédiaire).

Sur le lot D1 – bureaux, le cabinet d'architectes SAA Architectes a en charge la conception du projet.

Sur le lot D2 – logements, un concours d'architectes a été lancé en mars 2021. Le projet de l'agence Bond Society a été retenu le 2 juillet 2021 à l'issue de la procédure de concours engagée.

Le premier workshop s'est tenu le 5 octobre 2021.

Le dépôt du permis de construire est prévu pour la fin du second trimestre de l'année 2023.

2.9 Les actions de communication

Un panneau de communication pour le réaménagement de la rue Bongard a été installé en août 2022.

Le journal de quartier n°6 a été distribué aux habitants en août 2022.

La fête de quartier, organisée par Citallios, s'est déroulée le 30 septembre 2022, en même temps que l'inauguration de l'aménagement d'un jardin éphémère par la Société MUGO, en lien avec la Maison des projets.

Le livret d'accueil des habitants de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle, produit par Citallios, sera distribué aux nouveaux habitants du lot F (Bel-Isle) au premier semestre 2023.

Plusieurs permanences mensuelles se sont déroulées en 2022.



3. Bilan financier 2022

Le bilan global du CRFA 2022 est équilibré à 114 216 k € HT. Il est toutefois en augmentation de 11 292 k € HT par rapport au bilan de 2021 (102 924 k € TTC). La participation du concédant reste inchangée.

3.1. Les évolutions 2022 du bilan financier

Les dépenses :

Désignation lignes budgétaires En Kilo Euros	CRFA 2020 - 2021 (HT)	CRFA 2022 HT	Ecart CRFA 20 - 21 et CRFA 22	Commentaires
10-Etudes	-1 836	-1 614	222	- Réévaluation des géotechniques suivies - Réévaluation des réglementaires liées.
20-Acquisitions	-39 848	-43 978	-4 130	- Augmentation liée à la démolition, de taxes diverses, extension de terrain SNCF - Actualisation des acquisitions restant à valider.
30-Travaux VRD et Mise en Etat des Sols	-36 261	-42 018	-5 757	- Actualisation des dépenses liées à l'intégration de l'exécution de la dépollution de l'exécution des travaux publics de la ZAC et
40-Frais Annexes Construction				
40-Honoraires Techniques	-2 739	-3 563	-824	- Actualisation des honoraires techniques durables, ATMO Co. révisions
50-Participations	-10 351	-10 351		
60-Frais Divers	-3 426	-2 945	481	- Provisions pour obligations rebauculées dans le cadre de réajustés au global
60-Rémunération Aménageur	-6 080	-6 156	-76	- Augmentation liée à l'arrivée du collège
65 - Frais de communication	-1 131	-957	174	- Frais de communication et frais divers
66-Frais financiers	-1 252	-2 000	-748	- Augmentation de

En conclusion, les dépenses progressent de 11 292 k € HT entre le bilan présenté au CRFA 2021 et celui du CRFA 2022.

Les recettes :

10-Ventes Charges Foncières		88 029	
20-Ventes Emprises Publiques	82 796	4 286	9 519 <i>- Augmenta intégrant la actualisés c pneumatiqu - Vente de l le collège (i. Montant no</i>
30-Subventions	7 866	8 964	1 098 <i>- Augmenta sur l'opérat.</i>
A : 5104/430-Participation Opérateur Privé-Lots Abce	5 828	5 828	
A : 5104/431-Participation Concédant	2 000	2 000	
A : 5104/432-Participation Promoteur Dépollution	4 125	4 125	
A : 5104/433-Cu Gps&0-Collecte Pneumatique Déchets		6	6
A : 5104/434-Participation Promoteur Communication Opérati	308	490	182
A : 5104/435-Participation Promoteur Tiers Lieu		384	384
40-Participation	12 261	12 834	572 <i>- Augmenta promoteurs</i>

En conclusion, les recettes progressent de 11 292 k€ HT entre le bilan présenté au CRFA 2021 et celui du CRFA 2022.

3.2. Perspectives pour l'année 2023

Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2023 seront liées à différentes études (études règlementaires, de dépollution, acquisitions foncières (terminal de collecte), travaux de voirie et réseaux divers.

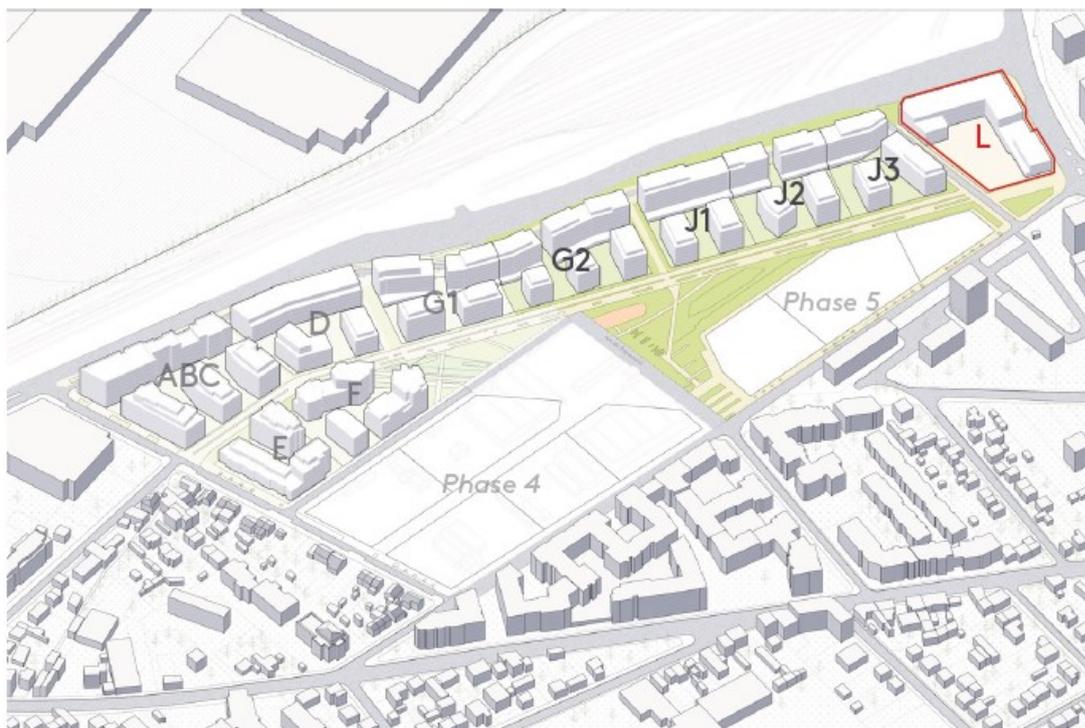
Citallios versera une participation de 5 542 k € pour le futur groupe scolaire Rouget de Lisle (pour 2022 et 2023).

3.3. Perspectives 2024 – 2028

Pour la période 2024-2028, les dépenses prévisionnelles seront liées aux acquisitions des terrains auprès de l'EPFIF pour la poursuite des travaux, la réalisation des lots D et G1 (susmentionnés) et de la phase 2 des espaces publics, de la mise en service de la collecte pneumatique (terminal) à l'horizon 2024, de la réalisation des lots G2 et J, des espaces publics (phase 3) et de la dépollution.

Les recettes prévisionnelles sur la période 2024-2028 proviendront des ventes de charges foncières pour l'emprise du lot D en 2023/2024, des lots J3 prévisionnellement en 2025, J2 en 2026, J 1 en 2027 et H1 en 2028, des subventions par l'Agence de l'eau et PRIOR'Yvelines et des participations.

Une troisième phase opérationnelle (2025/2029)



Il est précisé que le compte rendu financier annuel 2022 est consultable à la Direction de l'urbanisme et de la stratégie foncière.

Au vu de ces éléments, il est proposé aux membres du Conseil municipal, en application de l'article L. 300-5 3° du Code de l'urbanisme, d'approuver le compte rendu financier annuel 2022 de la concession d'aménagement de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle.

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230522-CM_20220522_33b-DE
Date de télétransmission : 23/05/2023
Date de réception préfecture : 23/05/2023

- :- :- :-

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 1523-2 et L. 2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 300-4 et L. 300-5 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) approuvé par la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, le 16 janvier 2020,

Vu les Orientations d'Aménagement et de Développement Durable (OAP) du PLUI,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise n°ARR2020_014 du 10 mars 2020 portant mise à jour n°1 du PLUi,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise n°ARR2021_099 du 15 décembre 2021 portant mise à jour n°2 du PLUi,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise n°ARR2022_104 du 22 juin 2022 portant mise à jour n°3 du PLUi,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise n° CC_2021-09-23_13 du 23 septembre 2021 définissant les objectifs et modalités de concertation préalable dans le cadre de la modification n°1 du PLUi,

Vu la délibération du Conseil municipal du 20 décembre 2013 approuvant le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté et la création de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle,

Vu la délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2015 désignant l'aménageur de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle, Écoquartier Rouget de Lisle et autorisant Monsieur le Maire à signer le traité de concession d'aménagement,

Vu le traité de concession d'aménagement signé le 22 décembre 2015, entre la ville de Poissy et l'aménageur désigné, à savoir YVELINES AMÉNAGEMENT,

Vu les délibérations des 27 juin 2016, 26 septembre 2016, 26 juin 2017, 8 juillet 2019 et 13 décembre 2021 approuvant les avenants 1, 2, 3, 4 et 5,

Vu l'avenant n° 1 à la concession d'aménagement de la ZAC EOLES/ Écoquartier Rouget de Lisle, du fait de l'absorption d'YVELINES AMÉNAGEMENT par la SEM 92, signé le 18 juillet 2016 par la ville de Poissy, YVELINES AMÉNAGEMENT et la SEM 92,

Vu l'avenant n° 2 au traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle, portant sur une partie de l'article 34.5, signé le 20 décembre 2016, entre la ville et Citallios, ayant pour objet de proroger le délai de réalisation des études de pollution de six mois, pour tenir compte des éléments énoncés ci-dessus, portant ainsi le délai à 15 mois et 9 jours, soit au plus tard le 31 mars 2017,

Vu l'avenant n° 3 au traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle, portant sur une partie de l'article 34.5. signé le 20 juillet 2017, entre la ville et Citallios, ayant pour objet de proroger le délai de réalisation des études de pollution de six mois, pour tenir compte des éléments énoncés ci-dessus, portant ainsi le délai à 39 mois et 9 jours, soit au plus tard le 31 mars 2019,

Vu l'avenant n° 4 au traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle, signé le 22 octobre 2019, portant sur l'introduction d'une participation financière de la ville en numéraire au bilan d'aménagement de l'opération au regard de l'évolution des équipements prévus sur la zone et de l'affinement de l'évaluation des coûts de dépollution,

Vu l'avenant n° 5 au traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle, signé le 17 décembre 2021, portant sur diverses modifications,

Vu le projet d'avenant n° 6, au traité de concession d'aménagement de la ZA ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle, portant sur diverses modifications,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 8 mars 2021 approuvant le projet de convention d'intervention foncière entre l'Établissement public foncier d'Île-de-France et la commune de Poissy,

Vu la convention d'intervention foncière entre l'Établissement public foncier d'Île-de-France et la commune de Poissy, signée le 20 mai 2021, visant à poursuivre l'accompagnement de la commune de Poissy dans la réalisation de son projet de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle et intégrant deux nouveaux secteurs de veille foncière, à savoir les secteurs dits « Triangle Robespierre » et « Centre-ville élargi », actuellement en vigueur,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 15 novembre 2021, approuvant le projet de protocole d'intervention foncière entre l'Établissement public foncier d'Île-de-France, la commune de Poissy et Citallios, ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle,

Vu le protocole d'intervention foncière entre l'Établissement public foncier d'Île-de-France, la commune de Poissy et Citallios, ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle, signé le 15 septembre 2022,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 30 septembre 2019 portant sur le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et de mise en œuvre de la procédure d'expropriation au bénéfice de l'EPFIF,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 janvier 2020 instaurant un périmètre d'étude et de prise en considération sur le secteur dit triangle Robespierre, à Poissy,

Vu l'enquête préalable à la DUP comprenant notamment l'étude d'impact actualisée suite aux évolutions du projet et enquête parcellaire qui se sont déroulées du 10 mars 2022 au 8 avril 2022 et prolongée jusqu'au 22 avril 2022,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 14 novembre 2022 portant déclaration de projet préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle,

Vu l'arrêté préfectoral du 12 avril 2023 n° 78-2023-04-12-00006 portant déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de l'écoquartier Rouget de Lisle (ZAC Eoles) à Poissy,

Vu l'avis de la Commission urbanisme, espaces publics et transition écologique,

Considérant que l'aménageur d'une Zone d'aménagement concerté doit produire un compte rendu annuel d'activité,

Considérant l'article 23.1 du traité de concession d'aménagement signé entre la ville et Citallios, reprenant les termes de l'article L.300-5 3° du Code de l'urbanisme,

Considérant que Citallios a transmis un compte rendu d'activité relatif à l'exercice 2022,

LE CONSEIL,

Vu le rapport

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} :

D'approuver le compte rendu annuel financier pour l'année 2022, présenté par Citallios pour la ZAC EOLES - Écoquartier Rouget de Lisle, à Poissy.

Article 2 :

De donner pouvoirs à Madame le Maire pour exécuter la présente délibération.

**Le Maire,
Vice-Présidente de la Communauté Urbaine
Grand Paris Seine et Oise,
Conseillère régionale d'Île-de-France,**



Sandrine BERNO DOS SANTOS

Quartier Rouget-de-Lisle (ZAC EOLES)

Compte-Rendu Financier Annuel



Année 2022

Préambule

La Ville de Poissy a confié à CITALLIOS l'aménagement du Quartier Rouget-de-Lisle (ZAC EOLES) dans le cadre de la Concession d'Aménagement dont le traité a été signé le 22 décembre 2015.

Conformément à l'article 23 du Traité de Concession d'Aménagement et à l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme, CITALLIOS transmet à la Ville de Poissy le présent compte-rendu financier de l'opération d'aménagement pour l'exercice 2021 comportant notamment :

- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
- un tableau des cessions et acquisitions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice,
- le bilan financier 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 de l'opération.

Le présent Compte Rendu Financier Annuel donnera lieu à une délibération du Conseil Municipal en vue de son approbation.

Sommaire

Préambule	2
1 Le contexte administratif	4
2 Présentation de l'opération	5
2.1 Rappel historique	5
2.2 Le projet d'aménagement	5
3 Les actions menées en 2022	8
3.1 Les acquisitions foncières.....	8
3.2 La coordination avec les projets connexes.....	8
3.3 Les études opérationnelles.....	8
3.4 Les procédures réglementaires	9
3.5 Subventions	10
3.6 Réalisation des 1 ^{ers} programmes immobiliers (phase 1)	11
3.7 Travaux de mise en état des sols.....	12
3.8 Travaux des espaces publics.....	12
3.9 Dépollution	12
3.10 Système de Collecte Pneumatique des déchets.....	13
3.11 Commercialisation des lots de la phase 2	14
3.12 Les actions de communication	15
4 Analyse financière	15
4.1 Bilan	16
4.2 État des dépenses et des recettes au cours de l'année 2022	17
4.3 Prévisionnel des dépenses et des recettes pour l'année 2023	19
4.4 Prévisionnel des dépenses et des recettes pour la période 2024 – 2028.....	20
Annexe 1 – État des acquisitions foncières au sein de la ZAC (octobre 2021)	22
.....	22
Annexe 2 - Tableau de synthèse des acquisitions foncières en 2022	23
Annexe 3 – Tableau de synthèse programme et attribution des droits à construire	24
Annexe 4 - Bilan CRFA 2022 et réalisé 2022	25
Annexe 5 – Prévisionnel 2023, période 2024 - 2028 et 2029 – 2035.....	26

1 LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

Le Conseil Municipal de Poissy a décidé, le 14 décembre 2015, à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence, de concéder l'aménagement de la « ZAC EOLES » à la Sem YVELINES AMENAGEMENT. Le contrat de concession a été signé le 22.12.2015.

La SEM 92, devenue CITALLIOS depuis le 7 septembre 2016, s'est substituée à YVELINES AMENAGEMENT pour l'exécution du contrat de concession d'aménagement de la « ZAC EOLES ». Cette substitution a été approuvée par le conseil municipal de la Collectivité le 27 juin 2016 par avenant n° 1 au traité de concession signé le 18 juillet 2016.

Actes administratifs liés au projet d'aménagement au 31 décembre 2021 :

Dossier de création de la ZAC EOLES	Délibération du Conseil Municipal	20 décembre 2013
Révision simplifiée n° 2 du PLU	Délibération du Conseil Municipal	27 février 2014
Protocole cession AX32 et AX29	Délibération du Conseil Municipal	22 juin 2015
Convention d'action foncière EPFIF	Délibération du Conseil Municipal	22 juin 2015
Désignation Aménageur	Délibération du Conseil Municipal	14 décembre 2015
Convention foncière tripartite	Délibération du Conseil Municipal	14 décembre 2015
Traité de Concession	Notification le	22 décembre 2015
Avenant TCA n° 1	Délibération du Conseil Municipal	27 juin 2016
Avenant TCA n° 2	Délibération du Conseil Municipal	26 septembre 2016
Convention de participation Lots ABC & E	Délibération du Conseil Municipal	4 avril 2016
Avenant TCA n°3	Délibération du Conseil Municipal	26 juin 2017
Avenant TCA n°4	Délibération du Conseil Municipal	8 juillet 2019
Dossier de réalisation de la ZAC EOLES	Délibération du Conseil Municipal	8 juillet 2019
Convention PRIOR 2020-2024	Délibération du Conseil Municipal	16 décembre 2019
Avenant TCA n°5	Délibération du conseil Municipal	13 décembre 2021
Avenant TCA n°6	Délibération du conseil Municipal	22 mai 2023

Nota - La dénomination du projet évolue depuis janvier 2016 : la dénomination administrative « ZAC EOLES » est conservée mais le nom d'usage est devenu « Quartier Rouget-de-Lisle ».

2 PRESENTATION DE L'OPERATION

2.1 Rappel historique

Le projet d'aménagement du quartier Rouget-de-Lisle (ZAC EOLES) est le fruit de plusieurs années de réflexion menées sur le devenir de ce secteur de la Ville.

Dès 1991, une première ZAC dénommée « ZAC Saint Sébastien » avait été créée par la Ville de Poissy. Elle couvrait un périmètre de 33 ha et intégrait le périmètre actuel du quartier Rouget-de-Lisle. L'opération sera annulée en 1999, consécutivement à des recours de riverains devant le tribunal administratif.

Entre 2001 et 2004, le secteur connaît une première transformation importante avec l'implantation du pôle tertiaire de PSA Peugeot / Citroën, la réalisation des aménagements de la place de l'Europe et du premier tronçon du boulevard de l'Europe par le Conseil Départemental des Yvelines. Ce mouvement se prolongera avec la réalisation de la ZAC Perret entre 2005 et 2009. La SEMAP y réalise 449 logements en accession libre et des commerces, sur un périmètre de 2 ha constitué d'un ancien site industriel. Plusieurs autres programmes de logements collectifs neufs voient le jour autour de la ZAC sur la période.

Entre 2007 et 2009, la Ville envisage la réalisation d'un autre projet d'aménagement : la « ZAC Bongard ». Elle s'étend sur un périmètre de 4,6 ha qui correspond à une partie du futur périmètre du quartier Rouget-de-Lisle. Ce projet sera avorté pour lui donner une configuration différente : celle de la future ZAC EOLES.

Les études pour l'élaboration du projet de la ZAC EOLES sont lancées en 2010 et la concertation publique est engagée sur la période mai 2010 à avril 2013. La Ville de Poissy sollicite alors l'Établissement Public Foncier des Yvelines (EPFY) qui intervient dans le cadre d'une convention de veille foncière. L'EPFY réalise des études de pollution des sols et engage les négociations foncières. En 2013, une convention d'action foncière est signée parallèlement aux premières acquisitions foncières. La convention sera renouvelée en 2015.

Le dossier de création a été approuvé par le Conseil Municipal le 20 décembre 2013. Il est suivi par une révision simplifiée du PLU approuvée le 27 février 2014.

La procédure de désignation de l'aménageur est lancée par la Ville de Poissy le 14 février 2015. Après la désignation de l'aménageur en décembre 2015, le nom d'usage de l'opération change pour devenir le « Quartier Rouget-de-Lisle ».

2.2 Le projet d'aménagement

L'opération d'aménagement du quartier Rouget-de-Lisle (ZAC EOLES) porte sur la reconversion d'un site d'une emprise de 10,8 ha, composé de parcelles ayant des occupations variées : un site SNCF en cours de libération, des sites industriels abandonnés ou en activité et quelques terrains accueillant des habitations. Le site s'inscrit sur les franges du plateau industriel de Peugeot, en bordure des voies ferrées de la ligne SNCF Paris-Normandie et au contact du tissu urbain de la ville de Poissy avec le pôle tertiaire de PSA au Sud-Ouest, le quartier Noailles au Sud Est et le quartier Saint Exupéry au Nord Est.

Le futur quartier bénéficie de la proximité du centre-ville et de la gare SNCF/RER qui se situent à moins d'1 km. De plus, l'infrastructure de transports en commun de Poissy sera renforcée au cours des prochaines années, avec **le prolongement du RER EOLE** qui desservira la gare de Poissy en 2022 (portant le trajet jusqu'à la Défense à moins de 20 minutes) et la réalisation potentielle d'une branche du **futur Tram 13 Express** (étude en cours) dont 2 stations sont prévues à proximité de la ZAC et de la gare.

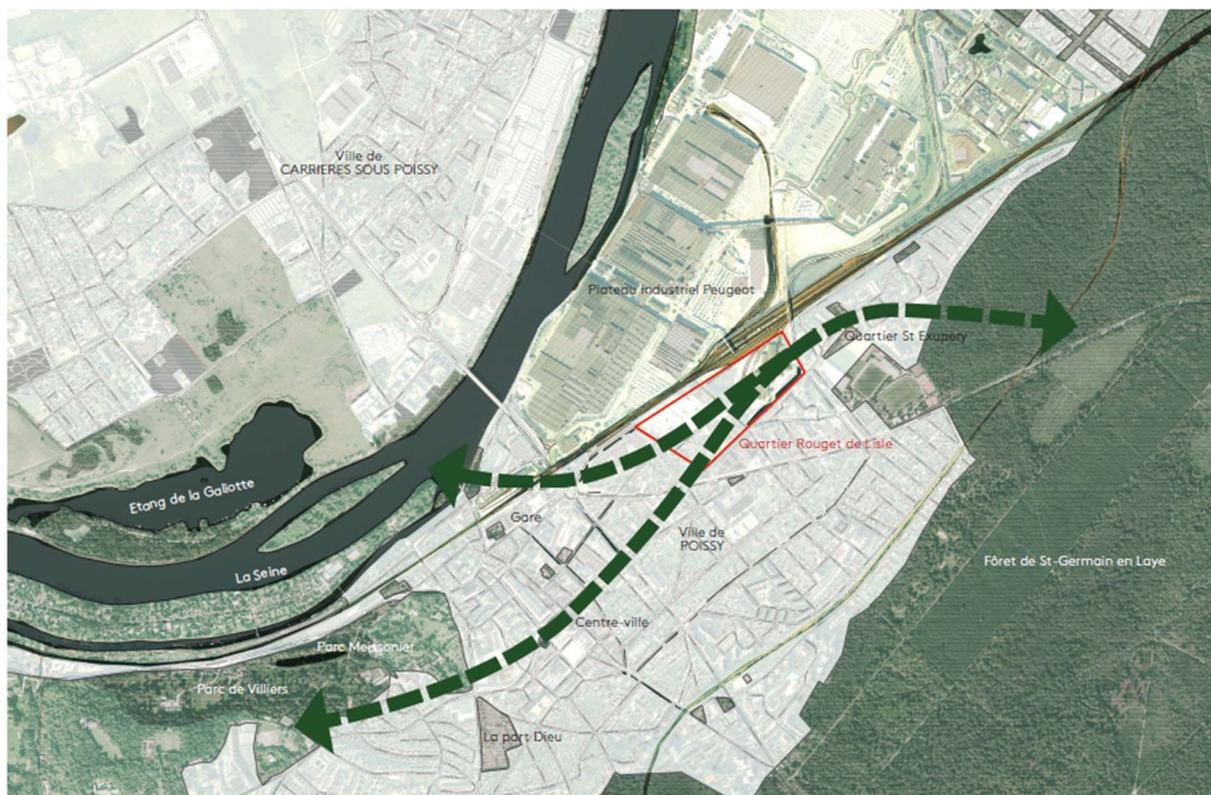
L'opération d'aménagement vise la création d'un « quartier jardin » marqué par la présence d'**un grand parc public d'environ 1,7 ha**. Ce nouvel espace sera le support de multiples usages et servira de lien inter-quartiers, dans le prolongement de la coulée verte du quartier Saint Exupéry et jusqu'au quartier de la gare et du centre-ville.

Autour de ce parc, **le programme de construction de l'opération prévoit la réalisation d'environ 2 200 logements avec une mixité de typologies et de statuts**, notamment 14 % de logements sociaux, 6% en bail réel et solidaire, 6% de logement locatif intermédiaire et 9% de logements à prix maîtrisés.

Enfin, la réalisation de ces logements sera accompagnée par la création de bureaux, de commerces et de services et d'équipements publics.

Accuse de réception en préfecture
078-217804988-20230522-CM_20220522_33b-DE
Date de télétransmission : 23/05/2023
Date de réception préfecture : 23/05/2023

Un lien entre les quartiers pisciacais



Un quartier jardin organisé autour d'un grand parc



Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230522-CM_20220522_33b-DE
Date de télétransmission : 23/05/2023
Date de réception préfecture : 23/05/2023

Le plan d'aménagement niveau Avant-Projet



Les fondamentaux du projet d'aménagement :

- Créer un quartier jardin qui accueillera 2 000 logements autour d'un parc urbain, un équipement public, des entreprises, des services et des commerces,
- Reconvertir des friches industrielles polluées et ouvrir ce site aux pisciacais,
- Créer des liaisons douces et désenclaver les secteurs Saint-Exupéry, Noailles, la gare et le centre-ville,
- Constituer une nouvelle offre de logements variée, à proximité de la gare SNCF / RER de Poissy,
- Favoriser une réalisation responsable en matière de mobilité, de remise en état des sols, et d'écologie,
- Mettre en place une démarche innovante basée sur la valorisation des ressources locales,
- Élaborer le projet avec les habitants et les entreprises de Poissy.

Le Quartier Rouget-de-Lisle en chiffres

- **Un programme de construction global de 146 000 m² dont :**
 - 129 730 m² de logements dont 14 % de logements sociaux, 6% en bail réel et solidaire, 6% de logement locatif intermédiaire et 9% de logements à prix maîtrisés.
 - 10 100 m² de bureaux, d'activités, de commerces et de services
 - 6 100 m² d'équipements public (installation d'un collège et du terminal de collecte, hors groupe scolaire qui se situe hors ZAC)
- **Une concession d'aménagement sur 20 ans : 2015 / 2035**
- **Une emprise totale de la ZAC de 10,8 hectares, qui va faire l'objet d'une légère extension pour accueillir le futur collège.**
- **Une emprise du parc de 1,7 hectares environ**

Accusé de réception en préfecture
 078-217804988-20230522-CM_20220522_33b-DE
 Date de télétransmission : 23/05/2023
 Date de réception préfecture : 23/05/2023

3 LES ACTIONS MENEES EN 2022

3.1 Les acquisitions foncières

Aucune acquisition foncière n'a été réalisée durant l'année 2022.

CITALLIOS a signé avec la SCCV Poissy G1, la promesse de vente VEFA de la coque du terminal de collecte pneumatique des déchets le 21 juillet 2022.

3.2 La coordination avec les projets connexes

En 2022, le travail de coordination mené par CITALLIOS et la Ville de Poissy avec Ile de France Mobilité, le Conseil Départemental des Yvelines et la Communauté Urbaine GPS&EO sur les interfaces entre les aménagements de la ZAC, le futur boulevard de l'Europe, l'agrandissement de l'avenue de pontoise et le prolongement du tramway s'est poursuivi. Les temps d'échanges avec les différents maîtres d'ouvrage ont permis d'avancer sur la stabilisation des interfaces d'aménagement entre le boulevard de l'Europe et le projet d'aménagement des espaces publics de la ZAC (notamment assainissement, limites d'intervention de chacun) et d'avancer sur la coordination des plannings d'intervention des différents projets (Boulevard de l'Europe, tramway, espaces publics de la ZAC). Ce travail se poursuivra en 2023.

3.3 Les études opérationnelles

3.3.1 Études complémentaires sur la pollution, l'amiante et la géotechnique

Les campagnes de sondages environnementaux complémentaires menées en 2017 et 2018 par CITALLIOS afin de compléter la connaissance de l'état des sols au sein de la ZAC ont mis en évidence l'existence de nouvelles sources de pollution sur le périmètre de la ZAC et ont permis de mieux caractériser les sources qui étaient déjà identifiées. À ce stade, certains terrains encore occupés n'ont pas pu faire l'objet d'une campagne de reconnaissance exhaustive.

Le coût prévisionnel de gestion des terres polluées était estimé à 4 M€ HT dans le bilan initial de l'opération d'aménagement. Cette estimation a été réévaluée à l'aune des résultats des campagnes de sondage.

Afin d'optimiser le processus global de dépollution du site en adéquation avec les enjeux de l'opération d'aménagement, CITALLIOS a lancé en août 2018 un marché de conception-réalisation portant sur la définition et la réalisation du programme de travaux de dépollution nécessaire à la mise en œuvre de l'Écoquartier Rouget-de-Lisle. Le marché a été notifié le 10 mai 2019 pour un montant de près de 11 millions d'euros HT au groupement constitué de Brownfields, Soleo Services et Gesterex. À noter, ce marché intègre des prestations de gestion des terres excavées réalisées par CITALLIOS pour le compte des Promoteurs et qui leur seront facturées. Cette participation des promoteurs a été anticipée dans le bilan présenté. Le groupement a pour tâche d'accompagner la maîtrise d'ouvrage en réalisant les travaux de dépollution sur l'ensemble de la ZAC (espaces publics et futurs lots construits), qu'il s'agisse :

- de la mise en œuvre des mesures de gestion des sources susceptibles de générer des risques sanitaires,
- de la gestion et de l'évacuation des déblais générés par l'aménagement,
- de la recherche de solutions concernant le traitement sur site des terres excavées, et de leur potentielle réutilisation.

Depuis, le groupement a été sollicité en phase étude sur les 3 lots de la phase 2 de la ZAC (F, D et G1) et les phases 2 et 3 des espaces publics. Il accompagne CITALLIOS dans les discussions avec les promoteurs sur la mise en œuvre opérationnelle de la dépollution des futurs îlots construits et sur les mesures de gestion sur les espaces publics.

A l'échelle de la ZAC, les seuils définis par HUB Environnement au sein du document référencé Plan de gestion ZAC Rouget de Lisle – Poissy (78) HUB ENVIRONNEMENT -RFv1 Mars.2018 en date du 27/04/2018.

Accusé de réception en préfecture
078-2780489-2023-0110-AB-DE
Date de télétransmission : 23/05/2023
Date de réception préfecture : 23/05/2023

définis en 2014 par BURGEAP) sont actuellement exploités pour identifier et définir les sources de pollution concentrée.

En 2022, l'actualisation des seuils de pollution concentrée a été menée. Cette actualisation à l'échelle de la ZAC est motivée par :

- L'acquisition de nombreuses données complémentaires relative à la qualité des sols au droit de la ZAC depuis 2018 (plus de 150 sondages réalisés),
- L'évolution de la méthodologie nationale relativement à la définition des sources de pollution concentrée (paragraphe 3.2 et 3.3 de Méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017).

3.3.2 Les études de Maitrise d'Œuvre urbaine

L'année 2022 a été marquée par la remise du DCE des espaces publics de la phase 2 et par la coordination avec les travaux du Département et d'Ile de France Mobilité.

Un travail de coordination a été mené entre Citallios et le CD78 pour adapter le projet du boulevard de l'europe et de l'avenue de pontoise à l'arrivée du collège.

Ce travail rendra nécessaire une reprise du PRO des espaces publics de la phase 3 qui sera réalisée en 2023.

En 2022, les autres missions du groupement de maîtrise d'œuvre ont été notamment :

- Vérification du suivi des recommandations architecturales durant le chantier du lot F ainsi que dans leur permis de construire modificatif
- Vérification du suivi des recommandations architecturales durant le chantier du lot G1 ainsi que dans leur permis de construire modificatif
- Finalisation de la fiche de lot du lot D et suivi de la conception architecturale sur le lot D1 et D2, en amont du dépôt de permis de construire
- Adaptation du projet urbain à l'arrivée du collège et coordination avec le CD78
- Etablissement de la fiche de lot du collège
- Coordination du projet de la ZAC avec les travaux du boulevard de l'europe et du tram
- Suivi du dialogue compétitif des aires de jeux inclusives
- Suivi des travaux de la phase 2

3.3.3 Études de programmation

Au cours de l'année 2022, trois études ont été finalisées à l'échelle de la ZAC :

- Etude de faisabilité technico-économique d'implantation d'un tiers-lieu de manière pérenne sur la ZAC menée par RECIPROCITE,
- Etude de faisabilité technico-économique d'un modèle d'agriculture urbaine sur les toitures à l'échelle de la ZAC menée par MUGO,
- Etude de programmation commerciales/activités et services menée par SOCLE URBAIN.

3.4 Les procédures réglementaires

3.4.1 Etude d'impact

Pour mettre au point le dossier de réalisation de la ZAC, CITALLIOS a engagé en 2017 l'ensemble des études nécessaires pour répondre aux remarques formulées par l'Autorité environnementale dans son avis du 25 octobre 2013 relatif à l'Étude d'Impact du Dossier de Création de la ZAC.

Une étude d'impact complémentaire a été finalisée en avril 2018. Elle a été déposée en juin 2018 à la DRIEE. La Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile de France (MRAe) a rendu son avis le 7 août 2018. Un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe a été déposé par la Ville et CITALLIOS en avril 2019.

Accusé de réception en préfecture
07821780468-20230522-DM-2022-08-DE
Date de télétransmission : 23/05/2023
Date de réception préfecture : 23/05/2023

En 2021, la DRIEA, a confirmé par courrier en date du 22 mars 2021, qu'aucune dérogation à la protection des espèces n'était nécessaire pour la réalisation du projet de la ZAC Rouget-De-Lisle.

En 2022, compte tenu de la définition de la programmation sur l'îlot L qui doit accueillir un collège, des échanges avec la MRae ont été menés et ont conduit à valider la nécessité d'actualiser l'étude d'impact de la ZAC sur l'année 2023.

3.4.2 Dossier de Réalisation

Le projet de dossier de réalisation a été complété en 2018 en tenant compte du résultat des études lancées par CITALLIOS. La mise au point du Programme des Équipements Publics (PEP) a fait l'objet d'échanges avec la Ville et GPS&O, notamment pour préciser les périmètres de gestion futurs des ouvrages.

Le dossier de réalisation et l'étude d'impact actualisé a fait l'objet d'une enquête publique en avril-mai 2019 et d'une délibération du Conseil Municipal de Poissy le 8 juillet 2019. Le Programme des Équipements Publics de la ZAC a également été approuvé par la Communauté Urbaine GPS&O le 12 juillet 2019.

En 2022, compte tenu de la validation du périmètre du futur collège qui doit s'implanter en partie hors du périmètre actuel de la ZAC (712 m² hors ZAC), la ville a acté de l'extension du périmètre de la ZAC (élargissement de 1 547 m²) pour intégrer l'ensemble de l'emprise foncière du collège ainsi que l'emprise pour la réalisation d'un cheminement piéton au Nord du collège dans le périmètre de la ZAC Rouget-de-Lisle. Le dossier de réalisation doit donc être mis à jour en conséquence et il portera l'étude d'impact actualisée.

Compte tenu des évolutions financières du coût de l'équipement de la collecte pneumatique des déchets, le montant de cet équipement sera actualisé dans le Programme des Equipements Publics (PEP) modificatif.

3.4.3 DUP avec l'EPPFIF

La procédure de Déclaration d'Utilité Publique a été engagée en 2019 par l'EPPFIF qui en est le pilote. CITALLIOS apporte sa constitution au dossier.

Le dossier de DUP a nécessité la mise à jour de l'étude d'impact de la ZAC. Il a été déposé, par l'EPPFIF, à l'été 2020.

L'année 2021 a permis de compléter le dossier de DUP pour donner suite aux retours de la préfecture.

L'enquête publique s'est tenue du 10 mars au 22 avril 2022.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport le 11 mai 2022.

Une délibération a été prise par le Conseil municipal de la ville de Poissy le 14 novembre 2022 portant déclaration de projet pour la réalisation de la ZAC, confirmant l'intérêt général de cette opération.

Par un courrier en date du 29 novembre 2022, la ville de Poissy a sollicité auprès de la Préfecture l'arrêté déclarant d'utilité publique la ZAC et l'arrêté portant cessibilité des biens nécessaires à la réalisation de la dite opération au bénéfice de l'EPPFIF.

Dans un mail du 7 décembre 2022, la Préfecture a demandé une actualisation du tableau de synthèse de l'étude d'impact comportant les mesures éviter, réduire, compenser ainsi que les modalités de leur suivi. L'EPPFIF et Citallios, en partenariat avec la ville, poursuivront les échanges avec la Préfecture pour satisfaire leur demande et obtenir dans les meilleurs délais les arrêtés mentionnés ci-dessus.

3.5 Subventions

Le 16 décembre 2019, le Conseil Municipal a approuvé la convention PRIOR qui a été signée le 26 novembre 2020. La première demande de versement auprès du Département de la subvention a été faite et réglée à la fin de l'année 2020.

La convention de financement de l'Agence de l'Eau pour la première phase des travaux de gestion alternative des eaux pluviales) a été attribué le 17 janvier 2019 pour un montant de 75 061 € HT. Une première

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230522-CM_20220522_33b-DE
VILLE DE POISSY - BUREAU DE GESTION
Date de réception préfecture : 23/05/2023

demande de versement a été réalisée par CITALLIOS et réglée par l'Agence de l'Eau en 2019 pour un montant de 60k€. La demande de solde a été faite à la fin de l'année 2021.

Un dossier de demande de subvention auprès de l'agence de l'eau a été déposé pour la phase 2 des espaces publics le 29 juin 2022. La convention de financement de l'Agence de l'Eau pour la seconde phase des travaux d'espaces publics (gestion alternative des eaux pluviales) a pris effet le 21/10/2022 pour un montant de 819 188 €HT.

Dans le cadre de l'appel à projets « Recyclage foncier pour l'aménagement en Île-de-France », CITALLIOS a déposé un dossier le 22 février 2021. La convention de financement de la DRIEA a été signée le 3 novembre 2021 pour un montant de 420 000 €HT.

CITALLIOS a accompagné la Ville dans le dépôt d'un dossier dans le cadre de l'appel à projet « 100 Quartiers Innovants » de la Région Ile de France. Le dossier a été déposé le 24 juin 2021.

Trois actions ont fait l'objet de cette demande de financement :

- Action 1 : Construction du groupe scolaire Rouget-De-Lisle à hauteur de 3 053 604,40 € (subvention non inscrite au bilan de l'opération Rouget de Lisle car touchée directement par la ville)
- Action 2 : Réalisation des aménagements de la phase 2 des espaces publics à hauteur de 362 224,90 € (subvention inscrite au bilan de l'opération Rouget de Lisle)
- Action 3 : Réalisation des aménagements de la phase 3 des espaces publics à hauteur de 584 170,70 € (subvention inscrite au bilan de l'opération Rouget de Lisle)

La convention cadre a été signée le 20 juillet 2022.

Suite au dépôt du dossier auprès de la Région Ile de France pour l'action 2 -Réalisation des aménagements de la phase 2 des espaces publics, la subvention a été attribuée le 6 avril 2022 pour un montant de 362 224,90 €.

3.6 Réalisation des 1^{ers} programmes immobiliers (phase 1)

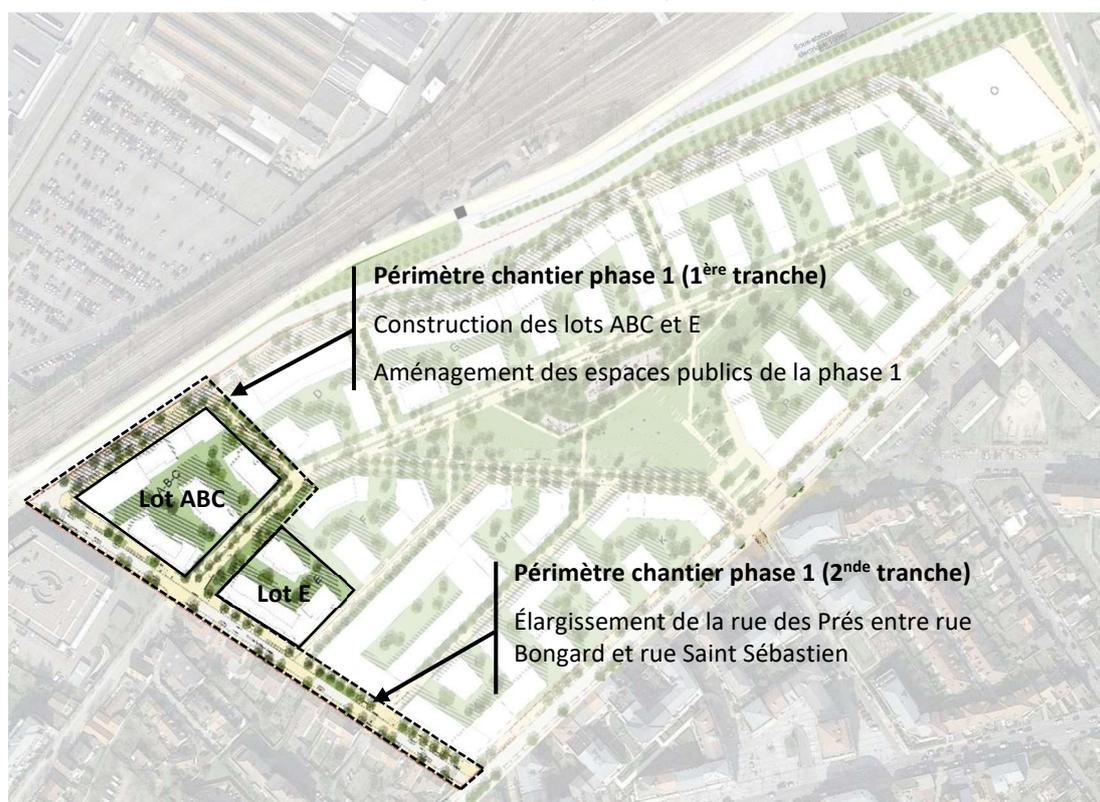
Dès la notification du traité de concession d'aménagement en décembre 2015, CITALLIOS s'est engagé dans l'accompagnement de la première opération immobilière réalisée dans le périmètre de la ZAC.

3.6.1 Programme de la phase 1 : lots ABC & E

	Nombre de logements	Surface de Plancher (SDP)
Lot A : Résidence étudiants et Jeunes Actifs	147 logements + 1 (loge gardien)	4 348 m ²
Lot B : Logements sociaux	60 logements	3 924 m ²
Lot C : Logements en accession	159 logements *	9 281 m ²
Lot E : Logements en accession	96 logements *	5 760 m ²
Lots A+B+C+E	463 logements	23 313 m²

* 11 % du nombre de logements en accession sont proposés à « prix maîtrisés » par l'opérateur.

Périmètre du chantier d'aménagement des espaces publics desservant les lots ABC et E



3.7 Travaux de mise en état des sols

En janvier 2018, le marché de désamiantage et déconstruction des bâtiments situés rue des Prés (AZ1, AZ2, AZ3, AZ4 et AZ33) a été attribué à l'entreprise BINET. Les travaux des 7 et 9 rue des Prés ont été réalisés mi 2018. Les démolitions des pavillons situés au 11 et 13 rue des Prés et d'une annexe située au 9 rue des Prés se sont déroulés en juillet-août 2020.

Le marché de démolition des bâtiments situés au 2 rue Piquenard (parcelle AX30) a été notifié à l'entreprise PRODEMO le 5 octobre 2019. Les travaux ont été réceptionnés le 14 janvier 2020.

Aucune démolition n'a été engagée en 2021.

En 2022, CITALLIOS a missionné la société ORTEC-SOLEO pour la démolition et le concassage de l'ensemble des dalles béton sur le secteur 2 de la ZAC.

3.8 Travaux des espaces publics

Pour la réalisation de la phase 2 de la ZAC, les marchés de travaux ont été notifiés le 29 juin 2022 aux sociétés ENTREPRISE JEAN LEFEVRE (lot 1), LOISELEUR (lot 2) et VIALUM (lot 3).

Les travaux de la phase 2 de la ZAC ont débutés le 8 août 2022 par l'aménagement de la rue Bongard. Les travaux sur la phase 2 se poursuivront jusqu'en 2024/2025.

Un dialogue compétitif a été lancé au sujet de la conception et la réalisation de deux aires de jeux inclusives.

3.9 Dépollution

Les travaux de dépollution et de gestion des terres dans le périmètre du lot G1 (Programme Lisle-au-Vert) ont été menés par le groupement BrownFields/Ortec-Soleo Services/Gesterex, dans le cadre du marché de conception-réalisation de dépollution entre juin 2022 et septembre 2022. Le dossier d'acceptation en préfecture a été remis par le groupement en décembre 2022.

Accusé de réception en préfecture
N° : 2022-0522-CM-2022-0522-350-DE
Date de télétransmission : 23/05/2023
Date de réception préfecture : 23/05/2023

Dans le cadre de ce même marché, les travaux de dépollution et de gestion des terres dans le périmètre du secteur 2 de la ZAC ont été menés à compter d'août 2022 et se poursuivront en 2023.

3.10 Système de Collecte Pneumatique des déchets

La Ville de Poissy a pris la décision en 2019 de mettre en place dans la ZAC Rouget-de-Lisle un système de collecte automatisée des déchets par aspiration (collecte pneumatique) pour les OM et les déchets recyclables. Ce dispositif comportera des bornes préférentiellement disposées sur des ilots privés (intérieur des bâtiments ou extérieur) pour assurer la collecte des ordures ménagères et des déchets recyclables, et pourra permettre dans le futur celle des déchets fermentescibles. Un réseau sera implanté sous les espaces privés des ilots et sous l'espace public, il permettra d'acheminer les déchets collectés jusqu'à un terminal, situé sur l'îlot G1. Les bornes d'apport situées sur l'espace privé et sur l'espace public à titre d'exception seront connectées au réseau par un dispositif situé en dessous ou à proximité des bornes. Le verre (bornes d'apport volontaires enterrées) et les encombrants feront l'objet d'une collecte spécifique. Un système de collecte temporaire pour les ordures ménagères et déchets recyclables sera mis en place pour les lots livrés avant la mise en service du système de collecte pneumatique.

Au regard de la complexité de l'ouvrage, du niveau de qualité attendue (objectifs de performance), et de la nécessité d'associer dans un même contrat la conception de l'ouvrage, sa réalisation, son exploitation et sa maintenance, le recours à un marché global de performance a été privilégié.

La conception et la réalisation de ce système seront sous maîtrise d'ouvrage de CITALLIOS tel que prévu au programme des équipements publics de la ZAC et à l'avenant n°4 du traité de concession approuvés au Conseil Municipal du 8 juillet 2019.

A réception des travaux, CITALLIOS remettra cet ouvrage à la Communauté Urbaine GPS&O selon les modalités décrites dans le traité de concession et ses annexes ainsi que dans la délibération du 12 juillet 2019, notamment son annexe 2.

La phase de POMI (phase d'observation en marche industrielle) sera assurée par GPS&O. Les phases d'exploitation/maintenance débuteront à la date de remise en gestion des ouvrages, GPS&O sera alors responsable de l'exploitation et la maintenance de ces ouvrages.

Dans la mesure où le marché envisagé répond aux besoins de GPS&O ainsi que de CITALLIOS en matière de travaux et de services, ces derniers ont décidé de constituer un groupement de commande, dont la convention a été signée le 3 décembre 2019. Ce groupement de commande permet d'organiser les relations tout au cours du marché entre les 2 maîtres d'ouvrage. CITALLIOS est mandataire du groupement de commande.

À partir de juillet 2019, des commissions techniques rassemblant CITALLIOS, GPS&O et ponctuellement la ville de Poissy se sont réunis afin de préparer les différentes pièces du marché global de performance.

A la suite de la procédure de dialogue compétitif qui a débuté le 7 octobre 2020, le marché a été notifié le 17 novembre 2021 au groupement ENVAC France / AT&E / OTUS.

Le marché global de performance prévoit la possibilité de conclure, le cas échéant, un ou plusieurs nouveaux marchés (dit marchés similaires) ayant pour objet l'ensemble des prestations d'études et de travaux de collecte d'un flux supplémentaire de déchets (flux fermentescibles notamment). La convention du groupement de commande et la concession d'aménagement ne prévoient pas la prise en charge financière de ce flux supplémentaire.

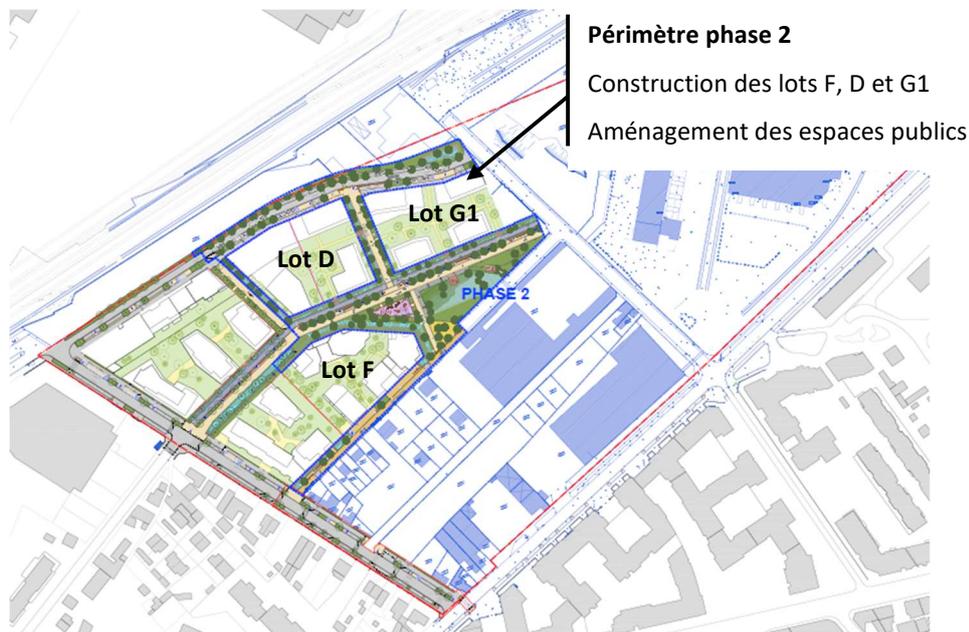
L'ordre de service de démarrage de la phase d'études de la tranche ferme du marché a été émis le 18 novembre 2021. Les études de conception de la tranche ferme (terminal de collecte, réseau principal, points de collectes phase 1, lot F et lot G1) ont été menées à compter de cette date et jusqu'à l'été 2022.

L'ordre de service de démarrage de la phase de réalisation de la tranche ferme du marché a été émis le 11 juillet 2022. Les travaux de pose du point de collecte du lot F ont été menés du 11 juillet 2022 au 18 juillet 2022. Les travaux de pose du réseau principal sur la rue Bongard ont été réalisés en septembre 2022. Les travaux de pose des réseaux sur le reste de la phase 2 de la ZAC seront réalisés courant 2023.

Accusé de réception en préfecture
N° 21-00018-2022-01785-30-DE
Date de télétransmission : 23/05/2023
Date de réception préfecture : 23/05/2023

Un accord cadre pour une mission d'assistant technique à maîtrise d'ouvrage pour l'accompagnement et le suivi de la conception et la réalisation du système de collecte pneumatique des déchets a été notifié le 18 mars 2022.

3.11 Commercialisation des lots de la phase 2



Périmètre de la seconde phase de l'opération

Lot F - Bel-Isle (COGEDIM – Bouygues Immobilier)

Consultation d'architectes en 2019, dépôt du permis de construire pour 128 logements en juillet 2019, commercialisation des logements à partir de septembre 2019.

L'arrêté du permis de construire a été délivré le 20 mai 2020.

L'acte authentique du lot F a été signé le 12 novembre 2020 et le chantier de construction a démarré en janvier 2021.

Un permis de construire modificatif a été déposé le 28 juillet 2022.

Le lot F sera livré courant février / mars 2023.

Lot G1 - Isle au Vert (BrownFields – CITALLIOS Promotion)

Le lot G1 comprend 127 logements (8 805m² SDP), la création du terminal de collecte des déchets (400 m²) et un local SOHO (39 m²).

Le projet du cabinet Marie-Odile Foucras a été retenu le 10 juillet 2020 à l'issue de la procédure de concours engagée.

Les workshops se sont déroulés à partir de l'été 2020 jusqu'au dépôt du permis de construire en mai 2021.

L'arrêté du permis de construire a été délivré le 28 octobre 2021.

L'acte authentique du lot G1 a été signé le 10 mars 2022.

Le chantier de construction a démarré en juin 2022 par les terrassements menés par le groupement BrownFields/Ortec Soleo/Gesterex dans le cadre du marché de conception-réalisation de gestion des terres de CITALLIOS. Les travaux de gros œuvre ont débuté en septembre 2022.

Un permis de construire modificatif a été déposé en mairie le 19 juillet 2022.

Accusé de réception en préfecture
 078-217804988-20230522-CM_20220522_33b-DE
 Date de télétransmission : 23/05/2023
 Date de réception préfecture : 23/05/2023

Le lot G1 doit être livré prévisionnellement au plus tard au T3 2024.

Lot D (BrownFields – CITALLIOS Promotion)

Le lot D est un lot mixte bureaux (4 850m² SDP) et logements en accession (5 021m² SDP dont 1 129 m² en locatif intermédiaire).

Sur le lot D1 – bureaux, le cabinet d’architectes SAA Architectes a en charge la conception du projet.

Sur le lot D2 – logements, un concours d’architectes a été lancé en mars 2021. Le projet de l’agence BOND SOCIETY a été retenu le 2 juillet 2021 à l’issue de la procédure de concours engagée.

Le premier workshop s’est tenu le 5 octobre 2021.

Le dépôt du permis de construire est prévu pour le premier semestre de l’année 2023.

3.12 Les actions de communication

Un panneau de communication pour le réaménagement de la rue Bongard a été installé en août 2022.

Le journal de quartier n°6 a été distribué aux habitants en août 2022.

La fête de quartier, organisée par CITALLIOS, s’est déroulée le 30 septembre 2022, en même temps que l’inauguration de l’aménagement d’un jardin éphémère par la société MUGO, en lien avec la maison des projets.

Le livret d’accueil des habitants de la ZAC Rouget-de-Lisle, produit par CITALLIOS, sera distribué aux nouveaux habitants du lot F (Bel-Isle) au premier semestre 2023.

4 ANALYSE FINANCIERE

Le bilan global du CRFA 2022 est équilibré à 114 216 k€ HT. Il est toutefois en augmentation de 11 292 k€ HT par rapport au bilan de 2020/2021 (102 924 k€ HT). La participation du concédant reste inchangée, comme mentionné dans l’avenant n°6.

4.1 Bilan

4.1.1 Les dépenses

Le montant des dépenses de l'opération d'aménagement a été modifié en 2022 sur les postes suivants :

Désignation lignes budgétaires En Kilo Euros	CRFA 2020 - 202 (HT)	CRFA 2022 HT	Ecart CRFA 20 - 21 et CRFA 22	Commentaires
10-Etudes	-1 836	-1 614	222	- Réévaluation des besoins pour les études géotechniques suite analyse juridique - Réévaluation des besoins pour les études réglementaire liées à la programmation du collège
20-Acquisitions	-39 848	-43 978	-4 130	- Augmentation liée aux coûts de gardiennage, de démolition, de taxe foncière, assurance et frais divers, extension du lot L, financement libération terrain SNCF - Actualisation des frais de notaire au regard des acquisitions restants à mener
30-Travaux VRD et Mise en Etat des Sols	-36 261	-42 018	-5 757	- Actualisation des révisions, augmentation liée à l'intégration de l'estimation de BF sur la dépollution de l'extension de la ZAC - Actualisation du coût des travaux des espaces publics de la ZAC et des révisions
40-Frais Annexes Construction				
40-Honoraires Techniques	-2 739	-3 563	-824	- Actualisation des révisions - Actualisation des missions ATMO Développement durable, ATMO Collecte pneumatique et des révisions
50-Participations	-10 351	-10 351		
60-Frais Divers	-3 426	-2 945	481	- Provisions pour dépassement pollution rebasculées dans le poste travaux et montants réajustés au global
60-Rémunération Aménageur	-6 080	-6 156	-76	- Augmentation liée aux impacts sur l'opération de l'arrivée du collège
65 - Frais de communication	-1 131	-957	174	- Frais de commercialisation basculé dans le poste frais divers
66-Frais financiers	-1 252	-2 000	-748	- Augmentation des frais financiers
70-Animation du Quartier		-634	-634	- Intégration d'une mission d'étude de conception et de travaux pour réaménager la maison des projets en tiers-lieu provisoire - Intégration d'une mission d'animation de la maison des projets et d'assistance à la maîtrise d'usage
D0-TVA				
Sous-total dépenses	-102 924	-114 216	-11 292	

En conclusion, les dépenses progressent de 11 292 k€ HT entre le bilan présenté au CRFA 2020/2021 et celui du présent CRFA.

Le budget a été construit sur la base d'un taux moyen de charges d'intérêt de 2% de 2023 à 2036. Si la tendance actuelle des marchés financiers (taux entre 4% et 5% par an) devait se poursuivre, le poste Frais financiers, dont le montant s'élève aujourd'hui à 2M€ HT, devra être révisé à la hausse, devant être multiplié par 2.

4.1.2 Les recettes

Le montant des recettes de l'opération d'aménagement a été modifié en 2022 sur les postes suivants :

Désignation lignes budgétaires En Kilo Euros	CRFA 2020 - 2021 (HT)	CRFA 2022 (HT)	Ecart CRFA 20 - 21 et CRFA 22	Commentaires
10-Ventes Charges Foncières		88 029		
20-Ventes Emprises Publiques	82 796	4 286	9 519	- Augmentation des charges foncières intégrant la participation aux coûts actualisés des travaux et de la collecte pneumatique - Vente de la charge foncière au CD78 pour le collège (intégrant l'extension du lot L) - Montant non validé par le CD78
30-Subventions	7 866	8 964	1 098	- Augmentation des subventions attendues sur l'opération d'aménagement
A : 5104/430-Participation Opérateur Privé-Lots Abce	5 828	5 828		
A : 5104/431-Participation Concédant	2 000	2 000		
A : 5104/432-Participation Promoteur Dépollution	4 125	4 125		
A : 5104/433-Cu Gps&0-Collecte Pneumatique Déchets		6	6	
A : 5104/434-Participation Promoteur Communication Opérati	308	490	182	
A : 5104/435-Participation Promoteur Tiers Lieu		384	384	
40-Participation	12 261	12 834	572	- Augmentation de la participation des promoteurs à la communication de l'opération et participation des promoteurs au tiers lieu. Cf ci-dessus.
50-Produits de Gestion		100	100	- Loyers perçus pour occupation terrain CITALLIOS par promoteur pour base-vie
80-Produits Divers		3	3	
Sous-total recettes	102 924	114 216	11 292	

En conclusion, les recettes progressent de 11 292 k€ HT entre le bilan présenté au CRFA 2020/2021 et celui du présent CRFA.

4.2 État des dépenses et des recettes au cours de l'année 2022

4.2.1 État des dépenses en € TTC

Les dépenses suivantes ont été réglées au 31 décembre 2022 :

10 – Études

- 110 – Études opérationnelles (402 k€) dont en 2022 : prestations géomètre, étude d'agriculture urbaine, étude du tiers-lieu, étude de programmation commerciale/services/activités, étude de valorisation des ressources locales.
- 120 – Diagnostics techniques (284 k€) dont en 2022 : géoréférencement de réseaux
- 130 – Études réglementaires (142 k€) dont en 2022 : pas de dépenses entre le 01/01/2022 et le 02/01/2023.

20 – Acquisitions foncières

- 210 – Acquisition du foncier (16 169 k€) dont en 2022 : solde suite à l'acquisition de la parcelle AX261 auprès de l'EPFIF.
- 220 – Frais divers foncier (112 k€) dont en 2022 : frais de sécurisation de site.
- 230 – Frais de notaires (211 k€) dont en 2022 : frais liés à l'acquisition de la parcelle AX261 auprès de l'EPFIF.

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230522-CM_20220522_33b-DE
Date de dépôt en préfecture : 23/05/2023
Date de réception préfecture : 23/05/2023

30 – Travaux VRD et mise en état des sols

- 310 – Mise en état des sols (1 602 k€) dont en 2022 : démolition et concassage des dalles béton de la phase 2.
- 320 – Travaux VRD et espaces publics (5 068€) dont en 2022 : DGD des marchés de travaux de la 1^{ère} phase et indemnité du candidat non retenue dans la procédure du dialogue compétitif de la collecte pneumatique, travaux de la phase 2, travaux relatifs à la collecte pneumatique.

40 – Honoraires techniques

- 410 – Honoraires de mise en état des sols (168 k€) dont en 2022 : MOE de démolition, CSPS, AMO gestion des terres polluées.
- 420 – Honoraires techniques (1 163 k€) dont en 2022 : Études de maîtrise d'œuvre urbaine, suivi urbaniste conseil, AMO développement durable, ATMO Collecte pneumatique, CSPS, OPC IC.

50 – Participations

- 510 – Participation aux équipements publics (2 911k€) dont en 2022 : premier versement de la participation au groupe scolaire Rouget-de-Lisle à la ville de Poissy.

60 – Frais divers

- 610 – Frais de communication et concertation (599 k€) dont en 2022 : journal de quartier, panneau.
- 620 – Frais financiers (88 k€) dont en 2022 : contrat concessionnaires maison du projet.
- 630 – Honoraires aménageur (2 356 k€) dont en 2022 : rémunération CITALLIOS.
- 640 – Frais divers et imprévus (332 k€) dont en 2022 : consultations juridiques, frais d'assurance, Impôt.

4.2.2 État des recettes en € TTC

70 – Cession des charges foncières

- 710 – Cession des charges foncières (15 083k€) dont en 2022 : Levée du séquestre lot F et Acte de vente lot G1

80 – Participations

- 810 – Participation opérateur privé (5 828 k€) dont en 2022 : plus de recettes prévues sur cette ligne.
- 820 – Participation concédant (1 000 k€) dont en 2022 : participation de la ville de Poissy.
- 830 – Autres Subventions (4 686 k€) dont en 2022 : avance reçue suite à la signature de la convention d'aide financière relative au recyclage du foncier avec la DRIEA.
- 840 - Participation opérateur dépollution (330 k€) dont en 2022 : participation du lot F à la dépollution.
- 850 - Participation opérateur communication (42 k€) dont en 2022 : participation du lot G1 à la communication ZAC.
- 860 - Loyers - Convention Occupation Provisoire (12 k€) dont en 2022 : redevance occupation terrain du lot F.
- 870 - Produits Financiers (3k€).

- 880 – Frais divers (8 k€) dont en 2022 : participation de la CU GPS&O à l'indemnité du candidat non-retenue dans la procédure de dialogue compétitif de la collecte pneumatique.

4.3 Prévisionnel des dépenses et des recettes pour l'année 2023

4.3.1 Prévisionnel des dépenses en € TTC

Les dépenses suivantes sont envisagées en 2023 :

10 – Études

- 110 – Études opérationnelles et géomètre (43 k€)
- 120 – Diagnostics techniques (26 k€)
- 130 – Études réglementaires (71 k€) : complément dossier loi sur l'eau, actualisation étude d'impact, actualisation du dossier de réalisation de la ZAC et du PEP.

20 – Acquisitions foncières

- 210 – Acquisitions foncières (1 561 k€) : acquisition VEFA du terminal de collecte situé sur le lot G1
- 220 – Frais divers fonciers (41 k€) : frais de sécurisation des sites
- 230 – Frais de notaires (179 k€) : correspondant à l'acquisition du terminal de collecte situé sur le lot G1

30 – Travaux VRD et mise en état des sols

- 310 – Mise en état des sols (1 233 k€) : étude et travaux de dépollution/gestion de terres
- 320 – Travaux VRD et espaces publics (3 078€) : travaux d'aménagement des espaces publics de la phase 2, études et travaux de la collecte pneumatique des déchets et travaux des concessionnaires

40 – Honoraires techniques

- 410 – Honoraires de mise en état des sols (38 k€)
- 420 – Honoraires techniques (239 k€) : Maîtrise d'œuvre Urbaine, SPS, AMO Développement Durable, ATMO collecte pneumatique des déchets

50 – Participations

- 510 – Participation aux équipements publics (5 542 k€) : selon échéancier du concédant prévu pour l'année 2023 et intégrant le montant non appelé par la ville en fin 2022

60 – Frais divers

- 610 – Frais de communication (40 k€) : flyer chantier, plaquette de communication, photos, gestion courante Maison des projets, palissades, panneaux, fête de quartier, animation du jardin éphémère par Mugo...
- 620 – Frais financiers (139 k€) : couverture déficit 2023
- 630 – Honoraires aménageur (358 k€) : rémunération CITALLIOS pour l'année 2023 intégrant l'augmentation de la rémunération liée à l'arrivée du collège dans la ZAC
- 640 – Frais divers (45 k€)

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230522-CM_20220522_33b-DE
Date de télétransmission : 23/05/2023
Date de réception préfecture : 23/05/2023

70 – Animation du quartier

- 700– Réaménagement de la maison des projets (13 k€) : études et travaux d’extension de la maison des projets
- 710– Tiers-lieu : assistance maîtrise d'usage et animation (50 k€) : prestation d’animation et d’AMU pour la préfiguration du tiers-lieu

4.3.2 Prévisionnel des recettes en € TTC

Les recettes suivantes sont envisagées pour 2023 :

70 – Cessions de charges foncières

- 710 – Cessions de charges foncières (1 331 k€) : signature du compromis de vente du lot D et du lot J3

80 – Participations

- 810 – Participation opérateurs privés – lots ABC / E (sans objet)
- 820 - Participation collectivité : (1 000k€)
- 830 –Subventions (517 k€) : acompte 1 - agence de l’eau, acompte 1 - 100 QIE, acompte 1 – fonds friche DRIEA
- 840 - Participation opérateur dépollution (368 k€) : participation du promoteur du lot G1
- 850 - Participation opérateur communication (0 k€) : pas de signature d’acte authentique prévue en 2023
- 860 - Participation opérateur au tiers-lieu (0 k€) : pas de signature d’acte authentique prévue en 2023
- 870 - Loyers - Convention Occupation Provisoire (14 k€) : redevance occupation terrain du lot G1

4.4 Prévisionnel des dépenses et des recettes pour la période 2024 – 2028

4.4.1 Prévisionnel des dépenses en € TTC

Les dépenses prévisionnelles sur la période 2024 – 2028 sont principalement :

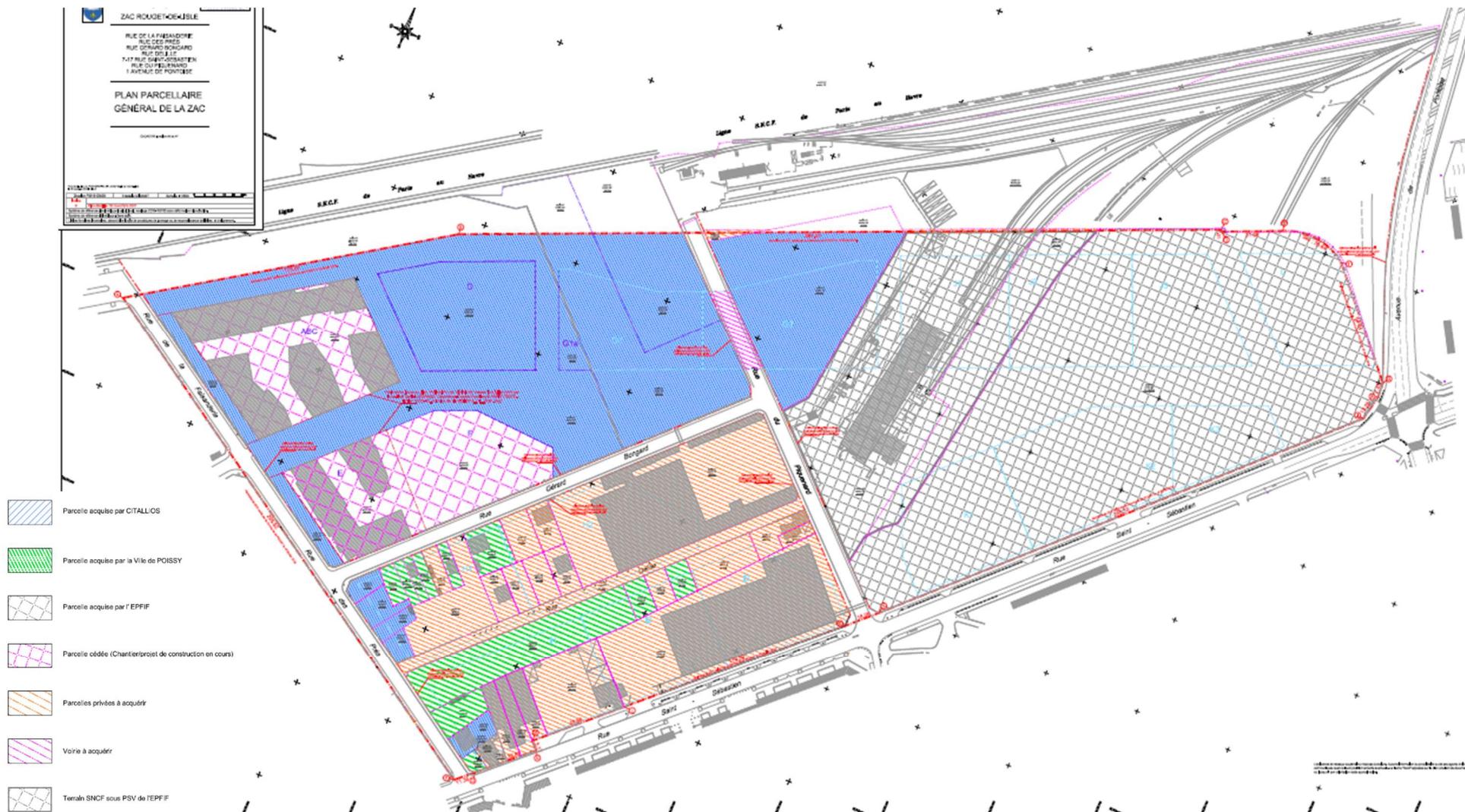
- L’acquisition des terrains auprès de l’EPFIF nécessaires à la réalisation des travaux,
- Les travaux des espaces publics de la phase 3 de la ZAC,
- La mise en service et le déploiement de la collecte pneumatique,
- La réalisation du lot D de la phase 2 des espaces publics,
- La réalisation des lots J3, J2, J1 et G2 de la phase 3 de la ZAC,
- La dépollution des lots privés commercialisés et des espaces publics,
- Les honoraires techniques associés,
- Les frais de communication et d’animation.

4.4.2 Prévisionnel des recettes en € TTC

Les recettes prévisionnelles sur la période 2024 – 2028 sont liées aux évènements suivants :

- Ventes de charges foncières pour l’emprise du lot D en 2024 (signature des actes authentiques),
- Ventes de charges foncières pour l’emprise du lot J3 en 2025 (signature des actes authentiques),
- Ventes de charges foncières pour le lot J2 prévisionnellement en 2026 (signature actes authentiques),
- Ventes de charges foncières pour les lots J3 prévisionnellement en 2027 (signature actes authentiques),
- Ventes de charges foncières pour les lots H1 prévisionnellement en 2028 (signature actes authentiques),
- Versement de subvention par l’Agence de l’Eau, subvention PRIOR et 100 Quartiers Innovants.

Annexe 1 – État des acquisitions foncières au sein de la ZAC (octobre 2021)



Annexe 2 - Tableau de synthèse des acquisitions foncières en 2022

Absence d'acquisition en 2022

Annexe 3 – Tableau de synthèse programme et attribution des droits à construire

LOTS	ATTRIBUTAIRES	CONSTRUCTIBILITE TOTALE (SDP)	PROGRAMME PREVISIONNEL
ABC	SOGEPROM BROWNFIELDS	17 553 m ²	Logements
D	BROWNFIELDS & CITALLIOS PROMOTION	9 610 m ²	Logements et tertiaire
E	SOGEPROM BROWNFIELDS	5 760 m ²	Logements
F	COGEDIM & BOUYGUES IMMOBILIER	8 000 m ²	Logements
G1	BROWNFIELDS & CITALLIOS PROMOTION	8 805 m ²	Logements et terminal de collecte
J3	NON ATTRIBUE	7 486 m ²	Logements
J2	NON ATTRIBUE	7 682 m ²	Logements
J1	NON ATTRIBUE	7 799 m ²	Logements, services
G2	NON ATTRIBUE	10 508 m ²	Logements, activités
H	NON ATTRIBUE	13 774 m ²	Logements
I	NON ATTRIBUE	20 756 m ²	Logements, commerces
K	NON ATTRIBUE	17 866 m ²	Logements, commerces
L	CD 78	6 100 m ²	Collège

ENSEMBLE	146 680 m²
-----------------	------------------------------

Il est précisé que les prochains lots commercialisés (lots J) seront attribués à Icade, Emergie, en co-promotion avec Citallios promotion, selon les conventions de partenariat signées avec ces promoteurs.

Annexe 4 - Bilan CRFA 2022 et réalisé 2022

Désignation lignes budgétaires En Kilo Euros	CRFA 2020 - 202 (HT)	CRFA 2022			A fin 2022
		HT	TVA	TTC	
10-Etudes	-1 836	-1 614	-310	-1 924	-827
20-Acquisitions	-39 848	-43 978	-40 791	-84 769	-16 492
30-Travaux VRD et Mise en Etat des Sols	-36 261	-42 018	23 414	-18 604	-6 670
40-Frais Annexes Construction			-1	-1	2
40-Honoraires Techniques	-2 739	-3 563	-3 767	-7 330	-1 331
50-Participations	-10 351	-10 351	-5 176	-15 527	-2 911
60-Frais Divers	-3 426	-2 945	-2 784	-5 730	-332
60-Rémunération Aménageur	-6 080	-6 156	-4 282	-10 438	-2 256
65 - Frais de communication	-1 131	-957	-833	-1 790	-599
66-Frais financiers	-1 252	-2 000	-1 943	-3 943	-88
70-Animation du Quartier		-634	-916	-1 550	
D0-TVA			-2 918	-2 918	1 171
Sous-total dépenses	-102 924	-114 216	-49 972	-164 188	-30 333
10-Ventes Charges Foncières		88 029	95 470	183 499	15 083
20-Ventes Emprises Publiques	82 796	4 286	3 000	7 285	
30-Subventions	7 866	8 964	5 383	14 348	4 686
40-Participation	12 261	12 834	9 403	22 237	7 208
50-Produits de Gestion		100	138	238	12
80-Produits Divers		3	3	6	3
Sous-total recettes	102 924	114 216	113 396	173 022	26 992
Sous-total trésorerie transitoire			0	0	93
Trésorerie brute					-3 249

Annexe 5 – Prévisionnel 2023, période 2024 - 2028 et 2029 – 2035

Désignation lignes budgétaires En Kilo Euros	CRFA 2022 100%			A fin 2022	T1-2023 T2-2023 T3-2023 T4-2023				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	HT	100%	TVA		TTC																	
10-Etudes	-1 614		-310	-1 924	-827	-17	-41	-41	-41	-140	-92	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-10	
20-Acquisitions	-43 978		-32 353	-76 331	-16 492	-1 569	-12	-12	-190	-1 782	-47	-4 790	-5 841	-6 449	-11 235	-5 397	-47	-47	-47	-47	-6	
30-Travaux VRD et Mise en Etat des Sols	-42 018		33 164	-8 854	-6 670	-1 235	-1 025	-1 025	-1 025	-4 311	-5 031	-5 156	-5 638	-4 084	-3 548	-3 291	-3 003	-2 982	-2 952	-1 183	-639	-1 902
40-Frais Annexes Construction			0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40-Honoraires Techniques	-3 563		-2 911	-6 474	-1 331	-97	-60	-60	-60	-277	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-34
B : 5104/510-Participation aux Equipements Publics	-10 351		-5 176	-15 527	-2 911	-1 744	-1 899		-1 899	-5 542												
50-Participations	-10 351		-5 176	-15 527	-2 911	-1 744	-1 899		-1 899	-5 542	-1 898											
60-Frais Divers	-2 945		-1 734	-4 679	-332	-18	-9	-9	-9	-45	-249	-269	-269	-269	-269	-269	-269	-269	-269	-269	-269	-219
60-Rémunération Aménageur	-6 156		-3 116	-9 272	-2 256	-129	-77	-77	-77	-358	-306	-306	-306	-291	-312	-264	-288	-288	-288	-415	-441	-37
65 - Frais de communication	-957		-669	-1 626	-599	-6	-11	-11	-11	-40	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-8
66-Frais financiers	-2 000		-1 374	-3 374	-88	-20	-40	-40	-40	-139	-159	-159	-159	-159	-159	-159	-159	-159	-159	-159	-159	-26
70-Animation du Quartier	-634		-761	-1 395		-5	-15	-15	-28	-63	-140	-127	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-10		
DO-TVA			-879	-879	1 171	565	131	192	103	991	-795	488	786	558	1 295	-2 172	-1 641	-1 879	-178	289	205	3
Sous-total dépenses	-114 216		-25 480	-139 696	-30 333	-4 275	-3 058	-1 098	-3 277	-17 703	-9 003	-10 689	-11 858	-11 125	-14 659	-11 983	-5 838	-6 055	-4 324	-2 165	-1 721	-2 240
10-Charges Foncières																						
10-Ventes Charges Foncières	88 029		64 224	152 254	15 083	606			724	1 331	5 458	7 195	6 826	7 253	7 080	21 786	12 960	14 370	4 135			2 160
A : 5104/200-Ventes Collège Lot L	4 286		3 000	7 285							5 143											
20-Ventes Emprises Publiques	4 286		3 000	7 285							5 143											
30-Subventions	8 964		5 031	13 996	4 686	15	37		465	5 548	581	2 055	231	189								704
40-Participation	12 834		7 704	20 538	7 208		1 368			1 368	8	588	632	632	632	632	632	632	632	145	92	0
50-Produits de Gestion	100		107	207	12	8	2	2	2	14	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	1
80-Produits Divers	3		3	6	3																	0
Sous-total recettes	114 216		80 070	139 696	26 992	630	1 407	2	1 191	9 226	11 198	9 847	7 698	8 083	7 720	22 427	13 601	15 010	4 776	153	101	2 865
Sous-total trésorerie transitoire			0	0	93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-95	0	0	0	0	0	0
Trésorerie brute					-3 249	-6 894	-8 544	-9 640	-11 725	-11 725	-9 530	-10 372	-14 532	-17 574	-24 513	-14 069	-6 401	2 555	3 006	995	-625	0

Accusé de réception en préfecture
078-217804988-20230522-CM_20220522_33b-DE
Date de télétransmission : 23/05/2023
Date de réception préfecture : 23/05/2023