



B1500-Direction des grands projets-

DELIBERATION N° D.2024.06.41 du Conseil municipal du 20 juin 2024

Opération d'aménagement "Quartier de Gally" à Versailles. Compte-rendu annuel de la Société en nom collectif (SNC) Versailles Pion à la Collectivité, au 31 décembre 2023, au titre de la concession d'aménagement.

Date de la convocation : 13 juin 2024

Date d'affichage : 21 juin 2024

Nombre de conseillers en exercice : 53

Secrétaire de séance : Mme Marie-Agnès AMABILE

Rapporteur : Mme Marie BOELLE

Président : Monsieur François DE MAZIERES

Sont présents :

M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, M. Erik LINQUIER, M. Michel BANCAL, M. Emmanuel LION, Mme Annick BOUQUET, M. François DARCHIS, Mme Anne-France SIMON, M. Charles RODWELL, M. Nicolas FOUQUET, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Jean-Yves PERIER, Mme Muriel VAISLIC, M. Alain NOURISSIER, M. Arnaud POULAIN, Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY, M. Christophe CLUZEL, Mme Marie-Pascale BONNEFONT, M. Xavier GUITTON, M. Jean SIGALLA, Mme Corinne BEBIN, M. Marc DIAS GAMA, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Stéphanie LESCAR, Mme Marie-Agnes AMABILE, Mme Marie BOELLE, M. Gwilherm POULLENNEC, Mme Céline JULLIE, Mme Stephanie BELNA, Mme Brigitte CHAUDRON, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, M. Thierry DUGUET, M. François DE MAZIERES, M. François-Gilles CHATELUS, M. Philippe PAIN, M. Eric DUPAU, Mme Martine SCHMIT, M. Wenceslas NOURRY.

Absents excusés:

M. Fabien BOUGLE, Mme Nadia OTMANE TELBA, Mme Anne JACQMIN, M. Michel LEFEVRE, Mme Anne-Lise JOSSET.

Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO (pouvoir à M. Michel BANCAL), M. Bruno THOBOIS (pouvoir à Mme Annick BOUQUET), Mme Corinne FORBICE (pouvoir à Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN), Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX (pouvoir à M. Alain NOURISSIER), Mme Ony GUERY (pouvoir à M. Thierry DUGUET), M. Olivier DE LA FAIRE (pouvoir à Mme Muriel VAISLIC), M. Moncef ELACHECHE (pouvoir à Mme Stephanie BELNA), M. Pierre FONTAINE (pouvoir à Mme Marie-Agnes AMABILE), Mme Florence MELLOR (pouvoir à M. Emmanuel LION), Mme Nicole HAJJAR (pouvoir à Mme Brigitte CHAUDRON), Mme Sylvie PIGANEAU (pouvoir à Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY).

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;

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

Vu les délibérations n° 2017.02.02 et n° 2017.02.03 du Conseil municipal de Versailles du 23 février 2017 approuvant le lancement de la procédure de consultation pour une concession d'aménagement du site de Versailles Pion et la désignation des membres de la commission ad hoc ;

Vu les délibérations n° 2018.03.28 et 2018.03.29 du Conseil municipal de Versailles du 22 mars 2018 approuvant le traité de concession d'aménagement (TCA) et la convention de projet urbain partenarial (PUP) entre la Ville et la société Icade Promotion ;

Vu la délibération n° D.2018.09.107 du Conseil municipal de Versailles du 27 septembre 2018 approuvant les avenants n° 1 de transfert du TCA et de la convention de PUP de la société Icade Promotion à la société en nom collectif (SNC) Versailles Pion ;

Vu la délibération n° D.2019.03.26 du Conseil municipal de Versailles du 28 mars 2019 actant le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2018 au titre de la concession d'aménagement du site de Versailles Pion, désormais dénommé « Quartier de Gally » ;

Vu la délibération n° D.2021.03.25 du Conseil municipal de Versailles du 25 mars 2021 actant le compte-rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020, pour les exercices 2019 et 2020, au titre de la concession ;

Vu le TCA et la convention de PUP signés le 2 mai 2018 entre la ville de Versailles et la société Icade Promotion ;

Vu les avenants n° 1 du 27 septembre 2018 de transfert du TCA et de la convention de PUP de la société Icade Promotion à la SNC Versailles Pion ;

Vu les avenants n° 2 du 30 mars 2021 au TCA et à la convention de PUP ;

Vu la délibération n°D.2022.10.72 du Conseil municipal de Versailles du 29 septembre 2022 actant le compte-rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021, pour l'exercice 2021, au titre de la concession ;

Vu la délibération n° D.2023.03.26 du Conseil municipal de Versailles du 30 mars 2023 actant le compte-rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022, pour l'exercice 2022, au titre de la concession d'aménagement du quartier de Gally ;

Vu le projet de compte-rendu annuel d'activité au 31 décembre 2023 ;

Par délibération du 22 mars 2018, le Conseil municipal a approuvé la désignation de la Société Icade Promotion pour réaliser un projet urbain sur le site de Pion, désormais dénommé quartier de Gally, dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement (TCA) et d'une convention de projet urbain partenarial (PUP).

Le TCA et le PUP ont fait l'objet d'un premier avenant en date du 27 septembre 2018 afin de substituer Icade Promotion par la Société en nom collectif (SNC) Versailles Pion, puis d'un deuxième avenant en date du 30 mars 2021.

En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme et de l'article 21 du traité de concession, la SNC Versailles Pion doit fournir chaque année un compte-rendu financier sur l'opération d'aménagement du quartier de Gally à Versailles, comportant notamment :

- a) une note de conjoncture détaillant l'avancement administratif et opérationnel du projet,
- b) le bilan prévisionnel actualisé des activités faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser,
- c) le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération,
- d) un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées par la SNC Versailles Pion pendant la durée de l'exercice et un état global du foncier,
- e) un état de l'encaissement et de l'utilisation des subventions.

Le compte-rendu informe le Conseil municipal de l'avancement de l'opération sur l'exercice 2023.

Celui-ci est joint à la présente délibération et est présenté synthétiquement ci-dessous de la façon suivante :

1. Note de conjoncture,
2. Avancement et perspectives 2024

1. Note de conjoncture

1.1. Projet urbain et programmation

Depuis l'approbation du précédent Compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) :

- le permis du groupe scolaire a été obtenu en janvier 2023,
- des permis de construire modificatifs pour les logements de la phase 1 ont été obtenus en juillet 2023,
- les permis de construire des 113 logements de la phase 2 ont été obtenus en février 2023,
 - La désignation d'architectes pour réaliser la troisième et dernière phase du quartier s'est déroulée mi 2023. Le programme a légèrement évolué et comprend 206 logements dont 140 logements collectifs, 26 individuels superposés et 40 maisons individuelles. La part des logements sociaux s'élève à 74 logements sous maîtrise d'ouvrage directe d'I3F, bailleur pressenti au moment de la consultation initiale d'aménageurs.

1.2. Etudes et travaux

○ Espaces publics et infrastructures :

Les travaux de réseaux se sont déroulés pendant toute l'année 2023 et sont phasés en fonction des livraisons prévisionnelles des opérations privées. Sont réalisés : la viabilisation en réseaux humides pour l'ensemble du site, les raccordements aux réseaux d'Hydreaulys et de la Société des eaux de l'ouest parisien (SEOP), les réseaux électricité, éclairage, les réseaux de la société Orange et fibre.

Environ 3 300 arbres ont été plantés depuis 2022 sur la pointe nord du terrain, à l'entrée du site, le long de la voie du tramway T13 et sur la première partie de la Grande Terrasse.

○ Hôtel et Logements :

Le café-Hôtel Le Bout du Parc, construit par Huttopia, a été ouvert le 27 avril 2024. Il sera mis à disposition de Paris 2024 mi-juillet pour la période de préparation du site des épreuves équestres.

En complément, la troupe Viva et la bulle de vente du quartier animent par des usages temporaires les deux maisons en meulières à l'entrée du quartier.

Du fait de décalages dans l'attribution des marchés de travaux des lots structure bois, la livraison des 230 logements de la première phase, initialement prévue fin 2024, a été décalée à mi-2025.

Les travaux des logements de la deuxième phase ont démarré fin 2023, pour une livraison fin 2025.

○ Equipements publics :

Concernant le groupe scolaire, la consultation et le choix des entreprises pour les 13 lots du marché ont nécessité des négociations approfondies. L'ensemble des marchés a pu être signé à partir de l'été 2023 et le démarrage du chantier est effectif depuis octobre 2023. Le gros œuvre est achevé et la pose des structures bois a démarré fin avril 2024. L'école ouvrira à la rentrée 2025.

Concernant la Halle 57, la programmation des commerces et de la salle polyvalente a été précisée à la suite d'une consultation d'opérateurs organisée par la SNC Versailles Pion en fin d'année 2023.

Le projet retenu présente un concept ambitieux de Halle gourmande comme lieu de destination, exploitant l'ensemble des surfaces et niveaux du bâtiment, et une offre financière solide. Cette proposition de commerces de proximité, diversifiés et de qualité animera le quartier et mettra en valeur un lieu emblématique de l'histoire du site.

Ce projet prévoit une imbrication étroite entre la salle polyvalente et la Halle 57, en intégrant la salle polyvalente en sous-sol du bâtiment.

Compte tenu de cette imbrication et de la superposition des deux entités, la Halle 57 sera vendue en totalité et en l'état à l'opérateur, et la salle polyvalente sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de ce dernier. Le volume de la salle polyvalente aménagé sera acquis sous forme de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) par la SNC Versailles Pion qui réalisera les travaux de finitions et la remettra ensuite à la ville de Versailles, dans les conditions prévues au traité de concession.

La surface de plancher de la salle polyvalente sera définitivement arrêtée à l'issue des études de conception du projet. Elle est désormais d'environ 550 m², au lieu de 400 m² dans le programme initial de l'opération, sans incidence financière.

Du fait des évolutions du projet et de son montage décrites ci-dessus, une modification du traité de concession et de la convention de Projet urbain partenarial (PUP) sera proposée dans les délibérations suivantes présentées à cette même séance du Conseil municipal.

Concernant la crèche, l'institut Esclaibes (méthode Montessori), poursuit le projet sur les bases initiales. La livraison de la crèche, prévue à l'automne 2025, sera confirmée après accord de la Protection maternelle et infantile (PMI) sur le projet.

○ Ferme et jardins familiaux

Afin de garantir une destination agricole au nord du site, de renforcer la relation à la nature des habitants du quartier, et après consultation, les Fermes de Gally proposeront aux riverains des jardins familiaux de 100 m² au printemps 2025. Les surfaces du projet seront précisées en phase étude PC.

La Ville se rendra acquéreur des parcelles concernées, d'environ 2,5 ha et consentira un bail emphytéotique de longue durée aux Fermes de Gally.

1.3. Bilan d'aménagement et plan de trésorerie

Le bilan prévisionnel évolue principalement du fait du montant des marchés de travaux de construction du groupe scolaire signés en 2023. Ce montant augmente de 787 500 € HT, principalement pour les lots gros œuvre, structure et charpente.

Cette augmentation est toutefois compensée par des économies sur les postes suivants :

- les aléas du budget « espaces publics » sont réduits de 99 706 € HT compte tenu de l'avancement des chantiers,

- les lignes frais d'études et honoraires techniques sont réduites de 40 000 € HT,
- les aléas généraux de l'opération, maintenant bien engagée, sont réduits de 469 000 € HT.

Le poste des recettes voit une légère amélioration des charges foncières de 48 000 € HT en raison d'une répartition plus favorable entre maisons jumelées et maisons de ville dans la phase 2.

Le boni du bilan demeure légèrement positif à 53 k€ à la fin de l'exercice 2023, et l'équilibre financier général de la concession est inchangé.

EVOLUTION DU BILAN PREVISIONNEL (TCA) (En euros HT)	CRACL 2022	CRACL 2023	Variations entre CRACL 2022 et CRACL 2023	Observations
DEPENSES				
TOTAL FONCIER	14 490 353	14 500 353	10 000	
Travaux espaces publics	19 174 114	19 174 114	0	
Aléas	958 706	859 000	-99 706	Aléa ramené à 4,5%
TOTAL TRAVAUX ESPACES PUBLICS	20 132 820	20 033 115	-99 706	
Travaux Ecole et 7 places de stationnement	4 479 500	5 229 500	750 000	Prise en compte des marchés signés pour le groupe scolaire après appel d'offres entreprises
Travaux Salle polyvalente / occupation temporaire	1 150 000	1 150 000	0	
Aléas 5%	273 975	311 475	37 500	
TOTAL COUT TRAVAUX EQUIPEMENTS PUBLICS	5 903 475	6 690 975	787 500	
TOTAL COUT TRAVAUX EQUIPEMENTS PRIVES	744 576	744 576	0	
Frais d'études et AMO	3 216 365	3 176 365	-40 001	Baisse budget littéraire
TOTAL HONORAIRES	9 380 000	9 339 999	-40 001	
TOTAL FRAIS GENERAUX	942 103	942 103	0	
PROVISIONS POUR ALEAS	769 076	300 000	-469 076	Consommation d'une partie de l'aléa pour maintenir l'équilibre de l'opération
TOTAL	55 763 164	55 951 882	188 718	
RECETTES				
TOTAL CHARGES FONCIERES	54 822 431	54 870 471	48 040	
TOTAL PARTICIPATION VILLE	776 990	776 990	0	
TOTAL	55 956 421	56 004 461	48 040	Bonus de CF sur la phase 2
RESULTAT	193 259	52 579	-140 680	

2. Avancement et perspectives 2024

Les études de permis de construire de la troisième phase de logements ont été lancées en vue d'un dépôt de permis de construire avant la fin de l'année 2024.

La Société civile immobilière (SCI) Ruimy prévoit un dépôt du permis de construire pour la Halle en septembre.

Les travaux de voiries et réseaux divers (VRD) progressent pour réaliser les finitions et plantations des espaces publics des phases 1 et 2, et accompagner la livraison des logements en 2025.

Les travaux du groupe scolaire seront en phase second œuvre à l'automne et ceux de la crèche seront engagés après obtention d'une autorisation à déposer au 2^{ème} semestre 2024.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'adoption du Conseil municipal :

APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,

d'acter le compte-rendu annuel d'activité de la concession d'aménagement « Quartier de Gally » (ex Versailles Pion) de la Société en nom collectif (SNC) Versailles Pion au 31 décembre 2023, pour l'exercice 2023, comprenant :

- en annexe 1, une note de conjoncture,

- en annexe 2, un compte rendu financier constitué du bilan prévisionnel actualisé et du plan de trésorerie actualisé,
- en annexe 3, un état global du foncier comportant un tableau de suivi des acquisitions et cessions foncières,
- et en annexe 4, un état de l'encaissement et de l'utilisation des subventions.

M. le Maire soumet les conclusions du rapporteur au vote du Conseil municipal.

Nombre de présents : 37

Nombre de pouvoirs : 11

Nombre de suffrages exprimés : 48 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est Prend acte par 48 voix

Cet acte est susceptible d'être déféré devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de son affichage.