



B1500-Direction des grands projets-

## **DELIBERATION N° D.2022.10.72** **du Conseil municipal du 6 octobre 2022**

### **Opération d'aménagement "Quartier de Gally" à Versailles.** **Compte-rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021 au titre de la concession.**

Date de la convocation : 29 septembre 2022  
Date d'affichage : 7 octobre 2022  
Nombre de conseillers en exercice : 53  
Secrétaire de séance : Mme Marie-Agnès AMABILE  
Rapporteur : Mme Marie BOELLE

**Président** : Monsieur François DE MAZIERES

#### **Sont présents :**

Mme Marie-Agnes AMABILE, M. Michel BANCAL, Mme Corinne BEBIN, Mme Marie BOELLE, Mme Marie-Pascale BONNEFONT, Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. François-Gilles CHATELUS, Mme Brigitte CHAUDRON, M. Christophe CLUZEL, M. François DARCHIS, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY, M. Olivier DE LA FAIRE, M. François DE MAZIERES, M. Marc DIAS GAMA, M. Eric DUPAU, Mme Moncef ELACHECHE, M. Pierre FONTAINE, Mme Corinne FORBICE, M. Nicolas FOUQUET, M. Xavier GUITTON, Mme Nicole HAJJAR, Mme Anne-Lise JOSSET, Mme Céline JULLIE, M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, M. Michel LEFEVRE, M. Erik LINQUIER, M. Alain NOURISSIER, M. Wenceslas NOURRY, Mme Nadia OTMANE TELBA, M. Philippe PAIN, M. Jean-Yves PERIER, Mme Sylvie PIGANEAU, Mme Marie POURCHOT, M. Charles RODWELL, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, M. Jean SIGALLA, Mme Anne-France SIMON, Mme Muriel VAISLIC.

#### **Absents excusés:**

Mme Anne JACQMIN, M. Arnaud POULAIN, M. Bruno THOBOIS.  
M. Emmanuel LION (pouvoir à Mme Emmanuelle DE CREPY), Mme Annick BOUQUET (pouvoir à M. Nicolas FOUQUET), M. Fabien BOUGLE (pouvoir à M. Jean SIGALLA), Mme Ony GUERY (pouvoir à Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN), Mme Martine SCHMIT (pouvoir à M. François-Gilles CHATELUS), M. Gwilherm POULLENNEC (pouvoir à M. Alain NOURISSIER), Mme Béatrice RIGAUD-JURE (pouvoir à Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX), M. Thierry DUGUET (pouvoir à M. Philippe PAIN), Mme Florence MELLOR (pouvoir à Mme Marie BOELLE), Mme Stéphanie LESCAR (pouvoir à M. Jean-Yves PERIER).

\*\*\*\*\*

#### **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 le projet de compte-rendu annuel d'activité au 31 décembre 2021 ;

-----

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 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, société d'aménagement dédiée pour réaliser l'opération et filiale à 99% d'ICADE Promotion, puis d'un deuxième avenant en date du 30 mars 2021 portant sur :

- le programme global prévisionnel des constructions, le programme prévisionnel des équipements publics et le planning prévisionnel de l'opération d'aménagement concédée,
- le planning du dépôt de la demande de permis d'aménager,
- les modalités de l'acquisition des terrains propriété de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) situés dans le périmètre de l'opération d'aménagement,
- et par conséquent les annexes n° 2, 3, 4 et 5 du TCA.

En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, 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) 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 par la SNC Versailles Pion pendant la durée de l'exercice.

Le compte-rendu informe le Conseil municipal de l'avancement de l'opération, il court sur l'exercice 2021 jusqu'à fin janvier 2022.

## **1. Note de conjoncture**

### 1.1. Acquisitions foncières

La vente des terrains est intervenue directement entre l'EPFIF et la société en nom collectif (SNC) Versailles Pion, sans transiter par le patrimoine de la ville de Versailles.

Le prix d'acquisition a été déterminé conformément aux stipulations de la convention d'action foncière de 2014 et ses avenants, et s'établit à 12 443 444 € HT.

Ce prix a été acquitté par la SNC Versailles Pion lors de la signature de l'acte de vente, le 8 septembre 2021.

### 1.2. Projet urbain et programmation

Depuis l'approbation du précédent compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL), début 2021 :

- la société Hutttopia a obtenu un permis de construire pour réaliser un « Hostel » de 244 lits, d'une surface de 2 468 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), inséré dans un bosquet paysager densément planté, inspiré de la trame paysagère du quartier,
- les permis de construire des 230 logements de la phase 1 ont été obtenus et purgés de recours,
- les permis de la phase 2 et du groupe scolaire sont déposés.

Le périmètre du programme résidentiel de la deuxième phase a légèrement évolué et comprend 110 logements dont 18 maisons individuelles. La part des logements sociaux s'élève à 34 logements sous maîtrise d'ouvrage directe d'I3F, bailleur pressenti au moment de la consultation initiale d'aménageurs.

### 1.3. Procédures, études et travaux

L'ensemble des procédures d'urbanisme concernant l'aménagement du quartier sont achevées.

- Etudes des espaces publics et des infrastructures :

Les études pour la viabilisation du quartier se poursuivent en coordination avec les différents concessionnaires de réseaux concernés : Enedis, Hydreaulys, Société des eaux de l'ouest parisien (SEOP) et Aquavesc. Ces études doivent se conclure par des accords fonciers avec SNCF et l'un des locataires de la parcelle des Moulins, acquise par la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc pour permettre les travaux en 2023.

- Etudes des équipements publics :

Concernant le groupe scolaire, un travail d'optimisation de la surface a été mené à l'issue de la phase projet (PRO), l'équipement comporte 7 classes pour 1 360 m<sup>2</sup> de SDP. Le permis de construire a été déposé fin mai et le lancement de la consultation des entreprises est prévu avant la fin de l'année 2022.

Pendant la biennale d'architecture et de paysage, la maison du projet a été installée dans la Halle 57 et ouverte au public. Une consultation d'opérateurs sera lancée d'ici la fin de l'année 2022, pour étudier un programme de commerces, voisin de la salle polyvalente.

Enfin, la crèche de 400m<sup>2</sup> sera portée par l'Institut Montessori et se situe au sud du quartier, en vis-à-vis de la Grande terrasse.

## 2. Bilan d'aménagement et plan de trésorerie

Le bilan prévisionnel évolue peu depuis le bilan du CRACL 2020. Le boni du bilan, de l'ordre de 190k€ est maintenu et l'équilibre financier de la concession est inchangé.

Du point de vue des dépenses, une augmentation d'environ 1 565 k€ HT est principalement liée :

- à hauteur de 917 k€ HT, à un surcoût des travaux voirie et réseaux divers (VRD), suite aux études détaillées des espaces publics en phase PRO et de dossier de consultation des entreprises (DCE), et à des aléas de travaux de terrassement.
- à hauteur de 350 k€ HT pour le groupe scolaire, résultant des contraintes d'insertion du bâtiment dans l'espace public mais aussi de l'actualisation du coût des travaux prenant en compte un surcoût du matériau bois
- à hauteur de 270 k€ HT aux honoraires liés aux deux points précédents.

Le poste des recettes voit une amélioration des charges foncières de 1 567 214€ HT qui compense la hausse des dépenses.

## 3. Avancement et perspectives 2022

Les études techniques se poursuivent notamment pour préparer les travaux concessionnaires et définir les projets de la meulière ouest et de la Halle.

L'année 2022 voit se concrétiser la première phase de travaux : terrassements, mise en état des sols, et réseaux primaires.

Les opérations de construction de l'hôtel ont démarré en juillet 2022 et les logements de la phase 1 vont démarrer également courant octobre 2022.

Plusieurs cessions foncières encore au stade promesse de vente vont se concrétiser d'ici la fin de l'année : l'hostel Huttoxia, les logements de la phase 1 cédés à Icade Promotion et Les Nouveaux Constructeurs.

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) au 31 décembre 2021, pour l'exercice 2021, comprenant un compte rendu financier constitué du bilan prévisionnel actualisé des activités, du plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération, ainsi que d'une note de conjoncture.

\*\*\*\*\*

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

Nombre de présents : 40

Nombre de pouvoirs : 10

Nombre de suffrages exprimés : 50 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 47 voix , 3 voix contre (Monsieur Fabien BOUGLE, Madame Céline JULLIE, Monsieur Jean SIGALLA.)

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

