



B1500-Direction des grands projets-

DELIBERATION N° D.2024.06.42 du Conseil municipal du 20 juin 2024

Opération d'aménagement "Quartier de Gally" à Versailles. Avenant n° 3 au traité de concession d'aménagement entre la Ville et la Société en nom collectif (SNC) Versailles Pion.

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 suivants et R.300-4 et suivants ;

Vu le Code de la commande publique ;

Vu la délibération n° 2018.03.28 du Conseil municipal de Versailles du 22 mars 2018 relative à l'attribution de la concession d'aménagement de l'opération « Versailles Pion » à la société Icade Promotion ;

Vu la délibération n° 2018.03.29 du Conseil municipal de Versailles du 22 mars 2018 relative à la convention de projet urbain partenarial (PUP) entre la Ville et la société Icade Promotion ;

Vu le traité de concession d'aménagement du 2 mai 2018 par lequel la ville de Versailles concède la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée Versailles Pion à la société Icade Promotion ;

Vu la convention de PUP du 2 mai 2018 définissant les conditions de participation de l'aménageur au

coût des équipements publics ;

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 traité de concession d'aménagement et de la convention de PUP de la société Icade Promotion à la Société en nom collectif (SNC) Versailles Pion ;

Vu les délibérations n° D.2021.03.24 et n° D.2021.03.26 Conseil municipal de Versailles du 25 mars 2021 portant respectivement sur les avenants n° 2 au traité de concession d'aménagement et à la convention de PUP entre la Ville et la SNC Versailles Pion ;

Vu la délibération n° D.2024.06.41 du Conseil municipal de Versailles du 20 juin 2024 relative à compte-rendu d'activité de la SNC Versailles Pion sur l'opération du quartier de Gally – année 2023 ;

Vu l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement ainsi que l'avenant n° 1 à la convention de PUP du 23 octobre 2018 ;

Vu l'avenant n° 2 au traité de concession d'aménagement, ainsi que l'avenant n° 2 à la convention de PUP du 30 mars 2021 ;

Vu le projet d'avenant n° 3 au traité de concession d'aménagement entre la ville de Versailles et la SNC Versailles Pion, modifiant d'une part le programme global prévisionnel des constructions, le programme prévisionnel des équipements publics et le planning prévisionnel de l'opération d'aménagement concédée, d'autre part les modalités de réalisation de la salle polyvalente au sein de l'ancienne construction militaire de la Halle 57 ;

Vu les crédits budgétaires correspondant, en dépenses et en recettes, prévus au budget de la Ville au titre des exercices 2024 et suivants ;

I - Contexte

Aux termes du traité de concession d'aménagement (TCA), signé le 2 mai 2018, la ville de Versailles a concédé à la société Icade Promotion la réalisation de l'opération d'aménagement Quartier de Gally.

Par l'avenant n° 1 à la concession d'aménagement susmentionné, signé le 23 octobre 2018, le transfert dudit contrat de la société Icade Promotion à la Société en nom collectif (SNC) Versailles Pion a été acté.

Par l'avenant n° 2 au traité de concession, signé le 30 mars 2021, le montage foncier a été modifié pour autoriser la vente des terrains directement entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et la SNC Versailles Pion, sans transiter par le patrimoine de la ville de Versailles.

II - Projet d'avenant n° 3 à la concession d'aménagement : caractéristiques suivantes :

1. La précédente délibération portant sur le compte-rendu annuel de la concession a présenté l'avancement de l'opération au cours de l'année 2023 et les caractéristiques du nouveau projet retenu pour la Halle 57 notamment.

La programmation de la salle polyvalente et le projet de rénovation de la Halle 57 ont été précisés à la suite d'une consultation d'opérateurs organisée par la SNC Versailles Pion.

Le projet lauréat de cette consultation prévoit une imbrication étroite entre la salle polyvalente et la Halle 57, en intégrant la salle polyvalente en sous-sol du bâtiment. Le projet 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.

Pour des raisons techniques liées à l'imbrication et 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. Après travaux, le volume de la salle polyvalente sera acquis par la SNC Versailles Pion sous forme de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). La SNC Versailles Pion effectuera les travaux de finitions et remettra ensuite la salle polyvalente à la ville de Versailles.

Il convient à présent de préciser la concession d'aménagement afin de permettre à la SNC Versailles Pion, compte tenu des nouvelles caractéristiques du projet, d'acquiescer cet équipement auprès de l'opérateur.

La surface de plancher de la salle polyvalente augmente également. Initialement de 400 m², cette surface de plancher, qui sera définitivement arrêtée à l'issue des études de conception du projet, est portée à environ 550 m².

2. Le programme des équipements publics doit également être modifié afin d'y intégrer la nouvelle surface de la salle polyvalente indiquée ci-dessus.

La convention de Projet urbain partenarial (PUP) signée le 2 mai 2018 est modifiée en conséquence, dans la délibération suivante présentée à cette même séance, pour tenir compte de l'évolution de la surface de la salle polyvalente.

3. Il convient également d'acter l'évolution du programme global prévisionnel des constructions, du son calendrier et du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement détaillés ci-dessous :

- **Le programme prévisionnel des constructions** prévoit, au titre de la concession, la réalisation d'environ 48 853 m² de surface de plancher (SDP) comprenant :
 - 39 937 m² SDP de logements,
 - 2 980 m² SDP de commerces,
 - 2 632m² SDP d'activités et hôtel,
 - 2 304 m² SDP d'équipements.

Les annexes n° 3 et 4 au traité de concession sont modifiées en conséquence.

- **Calendrier prévisionnel**

- livraison de l'hôtel : fin avril 2024,
- dépôt du permis de construire (PC) de la Halle gourmande et de la salle polyvalente : septembre 2024,
- dépôt des PC de la 3^{ème} phase de logements : automne 2024,
- livraison des logements 1^{ère} phase : été 2025,
- aménagement des espaces publics 1^{ère} phase : été 2025,
- ouverture du groupe scolaire : septembre 2025,
- livraison des logements 2^{ème} phase : fin 2025,
- aménagement des espaces publics 2^{ème} phase : automne 2025.

L'annexe n° 5 au traité de concession est modifiée en conséquence.

- **Bilan de l'opération :**

Le tableau ci-dessous retrace les évolutions du bilan prévisionnel intervenues depuis la signature du traité de concession, en 2018, et depuis l'avenant n° 2 du TCA signé le 31 mars 2021.

Concernant les dépenses, l'augmentation du montant des travaux d'espaces et d'équipements publics est compensée par les ajustements à la baisse sur 3 postes : aléas travaux, aléa général d'opération et frais d'études.

Une légère augmentation des recettes de charges foncières sur les programmes logements résulte de la revalorisation de la phase 2 et équilibre le total des dépenses.

Les modifications du bilan ne remettent pas en cause l'économie générale de l'opération.

L'annexe n° 2 au traité de concession est modifiée en conséquence.

| EVOLUTION DU BILAN PREVISIONNEL (TCA) (En euros HT) | TCA | Avenant 2 au TCA | Avenant 3 au TCA | Variations entre Avenant 2 et Avenant 3 | Observations |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|--|---|
| DÉPENSES | | | | | |
| Foncier | 18 400 000 | 12 515 428 | 12 458 872 | -56 556 | Ajustement au prix d'acquisition EPFIF |
| Dépenses annexes | 981 178 | 804 177 | 692 481 | -111 696 | Ajustement des droits de mutation |
| Dépollution / Mise en état des sols | 2 050 000 | 1 349 000 | 1 349 000 | 0 | |
| TOTAL FONCIER | 21 431 178 | 14 668 605 | 14 500 353 | -168 252 | |
| Travaux espaces publics | 17 737 005 | 18 256 523 | 19 174 114 | 917 591 | Prise en compte du chiffrage PRO / DCE de décembre 2021 et terrassement complémentaire sur Lot 1 |
| Aléas | 802 200 | 912 826 | 859 000 | -53 826 | Taux ramené à 4,5% |
| TOTAL TRAVAUX ESPACES PUBLICS | 18 539 205 | 19 169 349 | 20 033 115 | 863 766 | |
| Travaux Ecole et 7 places de stationnement | 3 699 000 | 4 129 500 | 5 229 500 | 1 100 000 | Prise en compte des marchés signés pour le groupe scolaire après appel d'offres entreprises |
| Travaux Salle polyvalente / occupation temporaire | 1 000 000 | 1 150 000 | 1 150 000 | 0 | |
| Aléas 5% | 234 950 | 256 475 | 311 475 | 55 000 | Ajustement par indexation |
| TOTAL COUT TRAVAUX EQUIPEMENTS PUBLICS | 4 933 950 | 5 535 975 | 6 690 975 | 1 155 000 | |
| Travaux meulrières | 400 600 | 400 600 | 473 120 | 72 520 | Prise en compte travaux effectivement réalisés meulière Ouest |
| Travaux écocentre | 236 000 | 236 000 | 236 000 | 0 | |
| Aléas 5% | 31 830 | 31 830 | 35 456 | 3 626 | |
| TOTAL COUT TRAVAUX EQUIPEMENTS PRIVES | 668 430 | 668 430 | 744 576 | 76 146 | |
| Frais d'études et AMO | 2 757 000 | 3 212 455 | 3 176 365 | -36 091 | Baisse budget littéraire |
| Honoraires techniques et maîtrise d'oeuvre | 2 748 680 | 3 325 623 | 3 828 635 | 503 012 | Prise en compte de la modification de l'équipe de maîtrise d'oeuvre et du renforcement des missions |
| Rémunération Aménageur | 2 335 000 | 2 335 000 | 2 335 000 | 0 | |
| TOTAL HONORAIRES | 7 840 680 | 8 873 078 | 9 339 999 | 466 921 | |
| Communication | 300 000 | 300 000 | 300 000 | 0 | |
| Dépenses annexes (repro, GFA...) | 512 381 | 541 177 | 642 103 | 100 926 | Ajustement du montant de la GFA selon calendrier de réalisation |
| TOTAL FRAIS GENERAUX | 812 381 | 841 177 | 942 103 | 100 926 | |
| PARTICIPATION OUVRAGE FERROVIAIRE ET OUVRAGES VILLE | 1 680 000 | 2 148 939 | 2 148 939 | 0 | |
| FRAIS FINANCIERS | 1 433 977 | 1 423 099 | 1 251 822 | -171 277 | Ajustement des frais financiers au regard des ventes effectives des charges foncières |
| PROVISIONS POUR ALEAS | 769 076 | 769 076 | 300 000 | -469 076 | Consommation d'une partie de l'aléa pour maintenir l'équilibre de l'opération |
| TOTAL | 58 108 877 | 54 097 728 | 55 951 882 | 1 854 154 | |
| RECETTES | | | | | |
| TOTAL CHARGES FONCIERES | 55 134 410 | 52 684 121 | 54 870 471 | 2 186 350 | - Effet positif d'un différé de la phase 2 au profit de la phase 3 - Revalorisation des CF du logement social des phases 2 et 3 - Réintégration dans le détail des CF des 500 K€ HT de revalorisation qui étaient auparavant dans le poste Complément de charges foncières initialement de 827 K€ |
| Participation Ville au coût de la terrasse / Subvention Région au titre des 100 QJ | 776 990 | 776 990 | 776 990 | 0 | |
| Participation Ville au franchissement ferroviaire | 504 000 | 0 | 0 | 0 | |
| TOTAL PARTICIPATION VILLE | 1 280 990 | 776 990 | 776 990 | 0 | |
| Complément de charges foncières | | 827 000 | 357 000 | -470 000 | Réintégration dans le détail des charges foncières des 500 K€ HT de revalorisation qui étaient dans ce poste. Ajout d'une participation voirie provisoire de 30 K€ par les promoteurs |
| TOTAL | 56 415 400 | 54 288 111 | 56 004 461 | 1 716 350 | |
| RESULTAT | | 193 259 | 52 579 | -140 680 | |

Au regard de l'ensemble des éléments ci-dessus, il convient, conformément aux stipulations de l'article 29 de la concession d'aménagement relatif à l'exécution du contrat, de préciser les incidences de ces évolutions sur le déroulement de l'opération d'aménagement.

Tel est l'objet du présent avenant n° 3, lequel ne modifie pas la nature globale du contrat de concession, ni les conditions techniques et financières de la mise en œuvre de la concession d'aménagement.

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

APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,

- 1) d'approuver l'avenant n° 3 au traité de concession d'aménagement de l'opération « Quartier de Gally » (ex Versailles Pion) à Versailles, entre la ville de Versailles et la Société en nom collectif (SNC) Versailles Pion (société d'Icade Promotion dédiée à l'opération) ;

Le présent avenant à la concession d'aménagement porte sur :

- le programme global prévisionnel des constructions et le programme prévisionnel des équipements publics de l'opération d'aménagement concédée,
- le planning prévisionnel de l'opération,
- et par conséquent les annexes n° 2, 3, 4 et 5 du traité de concession d'aménagement ;

2)d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer cet avenant et tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

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 : 46 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 45 voix , 1 voix contre (Monsieur Jean SIGALLA.) , 2 abstentions (Monsieur Marc DIAS GAMA, Madame Céline JULLIE.)

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