



B1500-Direction des grands projets-

DELIBERATION N° D.2023.03.26 du Conseil municipal du 30 mars 2023

Opération d'aménagement "Quartier de Gally" à Versailles. Compte-rendu annuel de la SNC Versailles Pion à la collectivité, au 31 décembre 2022, au titre de la concession d'aménagement.

Date de la convocation : 24 mars 2023
Date d'affichage : 31 mars 2023
Nombre de conseillers en exercice : 53
Secrétaire de séance : M. Pierre FONTAINE
Rapporteur : Mme Marie BOELLE

Président : Monsieur François DE MAZIERES

Sont présents :

M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, M. Emmanuel LION, M. Michel BANCAL, Mme Annick BOUQUET, M. François DARCHIS, Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, Mme Anne-France SIMON, M. Nicolas FOUQUET, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Jean-Yves PERIER, M. Bruno THOBOIS, Mme Corinne FORBICE, 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 Anne JACQMIN, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, Mme Stéphanie LESCAR, Mme Marie-Agnes AMABILE, Mme Marie BOELLE, M. Michel LEFEVRE, M. Gwilherm POULLENNEC, Mme Céline JULLIE, M. Moncef ELACHECHE, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, M. Pierre FONTAINE, Mme Marie POURCHOT, M. François DE MAZIERES, M. François-Gilles CHATELUS, M. Philippe PAIN, Mme Florence MELLOR, M. Eric DUPAU, Mme Nicole HAJJAR, Mme Martine SCHMIT, M. Wenceslas NOURRY.

Absents excusés:

M. Erik LINQUIER, M. Fabien BOUGLE, M. Charles RODWELL.
Mme Brigitte CHAUDRON (pouvoir à Mme Marie BOELLE), M. Olivier DE LA FAIRE (pouvoir à M. Eric DUPAU), M. Thierry DUGUET (pouvoir à M. Philippe PAIN), Mme Muriel VAISLIC (pouvoir à Mme Emmanuelle DE CREPY), Mme Anne-Lise JOSSET (pouvoir à M. Wenceslas NOURRY), Mme Nadia OTMANE TELBA (pouvoir à M. François DE MAZIERES), Mme Sylvie PIGANEAU (pouvoir à Mme Marie-Pascale BONNEFONT), Mme Ony GUERY (pouvoir à M. Bruno THOBOIS).

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 le projet de compte-rendu annuel d'activité au 31 décembre 2022 ;

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 sur l'exercice 2022.

1. Note de conjoncture

1.1. Acquisitions foncières

L'assiette foncière du projet a été acquise de l'EPFIF en septembre 2021.

1.2. Projet urbain et programmation

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

- le permis du groupe scolaire a été déposé en mai 2022 et obtenu en janvier 2023,
- Les permis de construire des 230 logements de la phase 1 ont été obtenus et purgés de recours,,
- les permis de construire des 113 logements de la phase 2 ont été déposés en juin 2022 et obtenus en février 2023.

Les 113 logements se répartissent comme suit : 21 logements collectifs et 111 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. Etudes et travaux

- o Espaces publics et infrastructures :

Les appels d'offres pour les travaux d'espaces publics se sont déroulés au premier semestre 2022.

Quatre entreprises ont été désignées pour les lots suivants :

- Lot n°2 – Voiries et réseaux divers (VRD),
- Lot n°3 - Eclairage public,
- Lot n°4 – Plantations,
- Lot n° 5 - Fournitures de végétaux.

Les travaux du lot n°1 – Terrassements et remise en état des sols se sont déroulés au printemps 2022. La complexité du projet de gestion des eaux pluviales a nécessité un changement de bureau d'études techniques. Un nouveau bureau d'études, TUGEC, a repris la mission de maîtrise d'œuvre technique au 2ème semestre 2022.

Les travaux de réseaux ont de ce fait été décalés au premier semestre 2023 et sont en cours. Un avenant aux marchés de travaux ci-dessus est actuellement en discussion avec les entreprises.

Les premières plantations ont été réalisées au nord de la grande terrasse et au sud de la limite Ouest du quartier.

Une première phase du quartier sera livrée début 2024 pour accueillir les équipes des épreuves équestres des Jeux Olympiques : hôtel Huttopia, place d'entrée et rue desservant l'hôtel. En complément, les deux maisons en meulière existantes rénovées accueilleront des usages temporaires : troupe Viva la Comedia et bulle de vente (espace de commercialisation) des futurs logements du quartier.

- Hôtel et Logements :

Le chantier de l'hôtel, démarré en juillet 2022, sera livré en décembre 2023 et mis à disposition de Paris 2024 début 2024 pour la période de préparation du site des épreuves équestres.

Les terrassements des logements sont en cours, le gros œuvre sera réalisé en 2023, en vue d'une livraison des 230 logements de cette première phase fin 2024. La crèche de 400m² portée par l'Institut Montessori au sud du quartier sera livrée à cette date également.

Les travaux des logements de la deuxième phase devraient démarrer à l'été 2023, pour une livraison fin 2025.

- Equipements publics :

Concernant le groupe scolaire, la consultation est en cours, en vue d'un choix d'entreprises d'ici fin mars et d'un démarrage chantier à l'été. L'école pourra ainsi ouvrir à la rentrée 2025.

Concernant les activités commerciales dans la Halle 57, d'un commun accord avec Icade, la consultation d'opérateurs a été décalée à fin 2023, pour livrer les commerces et la maison de quartier en septembre 2025.

2. Bilan d'aménagement et plan de trésorerie

Le bilan prévisionnel évolue peu depuis le bilan du CRACL 2021. 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 de 129 722 € HT est principalement liée :

- à hauteur de 76 146 € HT, à un surcoût des travaux de rénovation des deux maisons en meulière,
- à hauteur de 196 k€ HT pour les honoraires techniques et maîtrise d'œuvre.

Le poste des recettes voit une amélioration des charges foncières de 101 595 € HT qui compense la hausse des dépenses.

3. Avancement et perspective 2023

La troisième et dernière phase du quartier sera lancée avec la désignation d'architectes pour réaliser 206 logements, dont 66 maisons et logements individuels superposés. Le bailleur social I3F réalisera 74 logements sociaux.

La définition du montage des activités commerciales dans la Halle 57 et le choix d'un architecte seront arrêtés fin 2023.

Au plan des travaux, les voiries et réseaux divers (VRD) progressent pour desservir les différents secteurs du quartier.

Au plan financier, l'année 2023 donnera lieu à la concrétisation du poste de dépenses de l'école par la signature de marchés de travaux, et à la commercialisation des charges foncières de la phase 3.

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), réalisé par la SNC Versailles Pion au 31 décembre 2022, pour l'exercice 2022, comprenant :

- en annexe 1 une note de conjoncture,
- en annexe 2 un compte rendu financier constitué du bilan prévisionnel actualisé des activités,
- en annexe 3 un plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération,
- et en annexe 4 un tableau de suivi des acquisitions et cessions foncières.

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

Nombre de présents : 42

Nombre de pouvoirs : 8

Nombre de suffrages exprimés : 49 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 47 voix , 2 voix contre (Monsieur Jean SIGALLA, Madame Céline JULLIE.) , 1 abstention (Madame Anne JACQMIN.)

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