



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 24 JUIN 2024

**DIRECTION DES GRANDS PROJETS URBAINS ET ACTION CŒUR DE VILLE**

**18**

**OBJET : COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL (CRFA) 2023 DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE**

**DELIBERATION  
APPROUVEE PAR**

**Voix-pour**

**Voix-contre**

**A l'unanimité**

**Abstention**

**~~Non-participation au vote~~**

**Annexe : CRFA 2023**

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-quatre juin, à dix-neuf heures,  
Le Conseil municipal, dûment convoqué par Madame le Maire, le dix-huit juin deux mille vingt-quatre,  
S'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Mme BERNO DOS SANTOS,  
Maire,

**PRÉSENTS :**

Mme BERNO DOS SANTOS, Mme CONTE, M MONNIER, Mme SMAANI, M MEUNIER, Mme GRIMAUD, M NICOT, M DE JESUS PEDRO, Mme EMONET-VILLAIN, M ROGER, M DOMPEYRE, Mme DEBUISSER, M PROST, Mme BELVAUDE, M GEFFRAY, 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 EXCUSÉS :**

Mme HUBERT  
Mme TAFAT  
Mme GRAPPE  
M POCHAT  
Mme KOFFI  
Mme OGGAD

**POUVOIRS :**

Mme HUBERT à Mme CONTE  
Mme TAFAT à Mme GRIMAUD  
Mme GRAPPE à M DUCHESNE  
M POCHAT à M MEUNIER  
Mme KOFFI à Mme SMAANI  
Mme OGGAD à Mme DEBUISSER

**SECRÉTAIRE** : Mme Virginie MESSMER

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

-----

Le Conseil Municipal est invité à prendre connaissance des points suivants : **(1, 2, 3)**

## 1. CONTEXTE GENERAL

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 AMENAGEMENT, 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.

Conformément à l'article 23.1 du traité de concession et à l'article L. 300-5 3° du Code de l'urbanisme, l'aménageur, CITALLIOS 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.

La présente délibération est une synthèse des éléments du Compte Rendu Financier Annuel 2023 (CRFA) transmis à la ville.

Le Quartier Rouget de Lisle en quelques chiffres :

- Un programme de construction global de 146 580 m<sup>2</sup> (environ 2 200 logements) dont :
  - **130 837 m<sup>2</sup>** de logements, 61 % de logements en accession, 5% de prix maîtrisé, 16 % de logements sociaux (y compris résidente étudiante), 7 % de logements BRS (bail réel et solidaire/ comptabilisé dans la part de logement social), 12% de logements locatif intermédiaire (LLI) ;
  - **9 157 m<sup>2</sup>** de bureaux, d'activités, de commerces et de services,
  - **6 586 m<sup>2</sup>** d'équipements publics (hors groupe scolaire de 2 700 m<sup>2</sup>, en dehors de la ZAC), un collège de 6 000 m<sup>2</sup>, le terminal de collecte pneumatique des déchets (400 m<sup>2</sup>) et un tiers-lieu de 186 m<sup>2</sup>.
- Une concession d'aménagement sur 20 ans : 2015 / 2035
- Une emprise totale de la ZAC de 10,8 hectares avec une légère extension pour le futur collège, à l'est.
- Une emprise du parc de 1,7 hectare environ, réalisé en plusieurs phases.



Plan de masse de l'opération

## 2. LES ACTIONS MENEES EN 2023

### 2.1. Les acquisitions foncières

La maîtrise foncière de l'opération est assurée par l'**Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France** (EPFIF) dans le cadre d'une convention, signé en mai 2021. Aujourd'hui, plus de 80 % des emprises foncières sont maîtrisées. L'EPFIF porte également la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'expropriation.

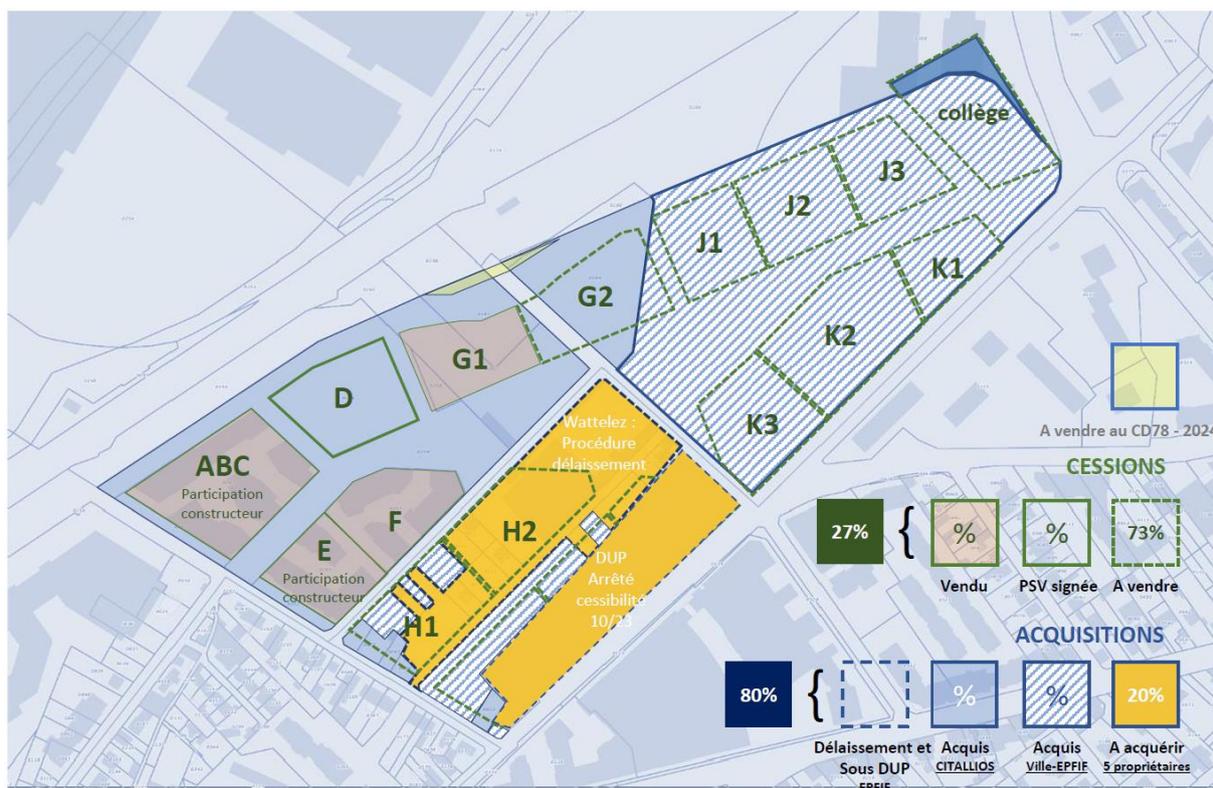
L'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a été signé le 12 avril 2023 (arrêté préfectoral) ; l'arrêté de cessibilité a été obtenu le 20 octobre 2023 (le préfet déclare cessibles au profit de l'autorité expropriante les parcelles dont l'acquisition par voie d'expropriation s'avère nécessaire à la réalisation du projet déclaré d'utilité publique.

Cet arrêté préfectoral constitue la base légale de l'expropriation, mais l'expropriant reste libre de ne pas poursuivre la procédure.

L'ordonnance d'expropriation rendue par le Tribunal Judiciaire de Versailles a été rendue le 9 novembre 2023. Il est à noter que celle exclut les parcelles appartenant à la SA Immobilière Gabriel Wattelez, qui font l'objet d'une procédure spécifique. La procédure d'expropriation concerne 3 propriétés, 7, 9, 11 et 13 rue Saint Sébastien.

Les parcelles appartenant à la SA Immobilière Gabriel Wattelez font l'objet d'une procédure de mise en demeure d'acquiescer auprès de la ville de Poissy, faite par le propriétaire lancée en juillet 2022. Cette procédure se poursuit actuellement.

Par ailleurs, l'EPFIF a acquis les parcelles AX 205, AX 206 et AX 207, le 28 septembre 2023 (anciennes emprises SNCF), rue du Piquenard.



CITALLIOS a acquis en VEFA auprès du promoteur Brownfields le terminal de collecte pneumatique (localisé en rez-de-chaussée du lot G1), le 16 juin 2023. (Prix acquisition 1 561 332,00 € TTC).

## 2.2. La coordination avec les projets connexes

En 2023, le travail de coordination a été mené par CITALLIOS et la Ville de Poissy avec

- Ile de France Mobilité : tram 13 phase 2 (tracé et Centre de maintenance urbain – CDMU),
- Le Conseil Départemental des Yvelines : prolongement du boulevard de l'Europe et projet du futur collège.

Ce travail important se poursuit en 2024.

## 2.3. Les études opérationnelles

- **Etudes de maîtrise d'œuvre (MOE)**

L'année 2023 a d'abord été marquée par la notification, au mois d'août, du nouvel Accord-cadre de Maîtrise d'œuvre (MOE) urbaine.

Le nouveau contrat a été attribué au groupement : CoBe (urbanisme – paysage), SETU (BE VRD), AEU (écologie urbaine), ON (éclairage), Socle Urbain (programmation commerciale).

Fort de ce nouveau cadre contractuel, la MOE a pu poursuivre les missions déjà lancées et travailler sur de nouvelles prestations.

Plus spécifiquement, il s'agissait :

- De préparer et participer aux instances de pilotage de l'écoquartier,
- De poursuivre les missions VISA (des études d'exécution) / DET (direction de l'exécution des contrats de travaux) / AOR (assistance apportée au maître de l'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la période de parfait achèvement) pour la phase 2 des espaces publics,
- De formaliser et d'actualiser le phasage général de la ZAC,
- De reprendre le PRO (étude de projet définissant la conception générale des ouvrages à réaliser) de la phase 3 des espaces publics (dans le cadre du marché initial), à la suite de l'extension de périmètre de ZAC induite par l'arrivée du collège,
- De participer au suivi et à l'animation des études de conception du lot D et à l'instruction du permis de construire,
- De participer à l'analyse du concours du collège du lot L,
- De préparer l'ensemble des documents relatifs à la commercialisation du lot J3, puis J1 (fiche de lot, compilation des plans de réseaux, etc.),
- De garantir la conformité architecturale en phase travaux des lots F, G1 et d'assurer la coordination des travaux des promoteurs avec les travaux des espaces publics,
- D'assurer la coordination des travaux des espaces publics avec les travaux relatifs à la collecte pneumatique des déchets, avec Brownfields (marché de dépollution) et avec les autres maîtres d'ouvrage (CD78, IDFM),
- D'assister la Maîtrise d'ouvrage au gré des besoins et au titre de son rôle d'urbaniste conseil sur l'opération.

- **Etude de potentialité et de faisabilité d'un Réseau de Chaleur Urbain (RCU)**

CITALLIOS a missionné ANTEA pour déterminer si le site de la ZAC pouvait présenter un potentiel géothermique en vue d'y développer un Réseau de Chaleur Urbain (RCU).

L'étude a abouti sur la conclusion d'un vivier exploitable en forant à la profondeur de l'albien, ce qui supposerait toutefois des coûts de mise en œuvre importants et ne pouvant être amortis que par un volume de logements suffisamment conséquent. Celui de la ZAC étant sous-dimensionné (et cela d'autant plus que la phase 1 et le premier lot de la phase 2 ont déjà été livrés), cette réflexion doit être menée à une autre échelle que celle de l'opération seule.

Le développement d'un réseau de chaleur étant également pensé par d'autres opérateurs, maîtrises d'ouvrages, collectivités et partenaires sur le territoire comme une opportunité à étudier, il a été acté que la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, compétente en matière de RCU, se chargerait de poursuivre les études en la matière, en se concertant avec les différents acteurs précités.

Dans l'attente de l'avancement de ces études, il a été demandé à ANTEA de fournir des prescriptions quant à la réversibilité des locaux chaufferies sur les futurs lots de la ZAC, pour transmission aux futurs opérateurs sur les lots privés.

Durant la période 2023, plusieurs prestations d'études, d'accompagnement et de diagnostic ont été engagées. On peut mentionner ainsi :

- L'exécution du marché d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) Développement Durable confié à VIZEA : suivi des travaux du lot G1, des travaux d'espaces publics, contribution dans les fiches de lots, analyse du PRO de la phase 3, expertise de l'étude d'ANTEA sur le potentiel RCU.

- L'exécution du marché d'Assistant Technique à Maîtrise d'Ouvrage confié au groupement SAGE ENGINEERING / ECKO CONSEILS pour le suivi des travaux de collecte : le groupement a accompagné les travaux de la phase 2 des espaces publics, la phase conception et les sujets d'interface avec les promoteurs, la préparation des travaux relatifs au terminal et les interfaces avec Brownfields (preneur du lot G1).
- La réalisation d'une mission de bureau de contrôle technique de solidité des ouvrages par BATIPLUS, en lien avec le dimensionnement des socles supports des œuvres d'art dans le parc Rouget de Lisle,
- La réalisation d'une étude de sol géotechnique G2 AVP par INFRANEO pour déterminer les conditions géotechniques du sol et identifier d'éventuelles prescriptions en termes de fondations.

#### 2.4. Les procédures réglementaires

ETUDES	Validations Ville / Citallios 2022
<b>DOSSIER LOI SUR L'EAU</b>	Lors d'une réunion datant du 26 juin 2023, la DDT a demandé le dépôt d'un nouveau dossier loi sur l'eau initié par CITALLIOS courant 2023 intégrant un volet zones humides. Le diagnostic zones humides sera rendu courant 2024
<b>DOSIERS DE CREATION ET DE REALISATION MODIFICATIFS</b>	Au titre de l'extension de ZAC nécessaire à l'accueil du futur collège, les dossiers de création et de réalisation doivent être modifiés. Un dossier de réalisation modificatif a été initié courant 2023 afin d'ajuster le programme des équipements publics. A ce titre, une actualisation de l'étude d'impact est nécessaire et c'est l'agence Rivière Letellier qui accompagne CITALLIOS. Il a notamment été demandé, lors d'une réunion organisée avec la DRIEAT le 13 janvier 2023, <b>la réalisation de compléments faune flore qui ont été initiés courant 2023 et s'achèveront courant 2024 .</b>
<b>PROCEDURE DE DELAISSEMENT</b>	La société immobilière Gabriel Wattelez a engagé une procédure de droit de délaissement auprès de la Ville de Poissy le 1er juillet 2022 concernant ses parcelles.
<b>DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE</b>	L'arrêté de DUP a été obtenu le 12 avril 2023, L'arrêté de cessibilité a été obtenu le 20 octobre 2023, l'ordonnance d'expropriation a été obtenue le 9 novembre 2023. Il est à noter que l'ordonnance exclue les parcelles Wattelez en raison de la mise en œuvre de la procédure de délaissement. Le juge de l'expropriation a souhaité poursuivre cette procédure jusqu'au bout. L'EPFIF a formé un pourvoi en cassation pour demander à inclure le patrimoine de la SA immo G Wattelez.

#### 2.5. Les subventions

Pour rappel, les subventions engagées pour l'opération de l'écoquartier Rouget de Lisle ont été obtenues auprès de :

- l'Agence de l'eau Seine Normandie,
- L'Etat, au travers de la DRIEAT Ile-de-France (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports), au titre du fonds friches du Plan de Relance,
- La Région Ile-de-France, au titre du dispositif 100 Quartiers Innovants et Ecologiques
- Le Département des Yvelines au titre du dispositif PRIOR,

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240624-CM\_20240624\_18-DE  
Date de télétransmission : 28/06/2024  
Date de réception préfecture : 28/06/2024

Au titre du lancement de l'appel à candidature « Territoires engagés pour le Logement » par les services de l'Etat, CITALLIOS a déposé en décembre 2023 un dossier, qui n'a pas été retenu.

## 2.6. Commercialisations et lots privés

### Phase 1 : livrée et habitée

	Nombre de logements	Surface de plancher (SDP)	Livraisons
<b>Lot A</b> : Résidence étudiante / jeunes actifs (bailleur social DOMNIS / gestionnaire AGEFO)	147 logements + 1 (loge gardien)	4 348 m <sup>2</sup>	Juillet 2019
<b>Lot B</b> : Logements sociaux bailleur SEQENS	60 logements (reconstitution dans le cadre de la convention ANRU de la Coudraie)	3 924 m <sup>2</sup>	Juillet 2019
<b>Lot C</b> : logements en accession – Résidence Signature 1 (Sogeprom)	159 logements*	9 281 m <sup>2</sup>	Juillet 2019
<b>Lot E</b> : logements en accession – Résidence Signature 2 (Sogeprom)	96 logements*	5 760 m <sup>2</sup>	Février 2020
<b>Lots A+B+C+E</b>	<b>463 logements</b>	<b>23 313 m<sup>2</sup></b>	

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

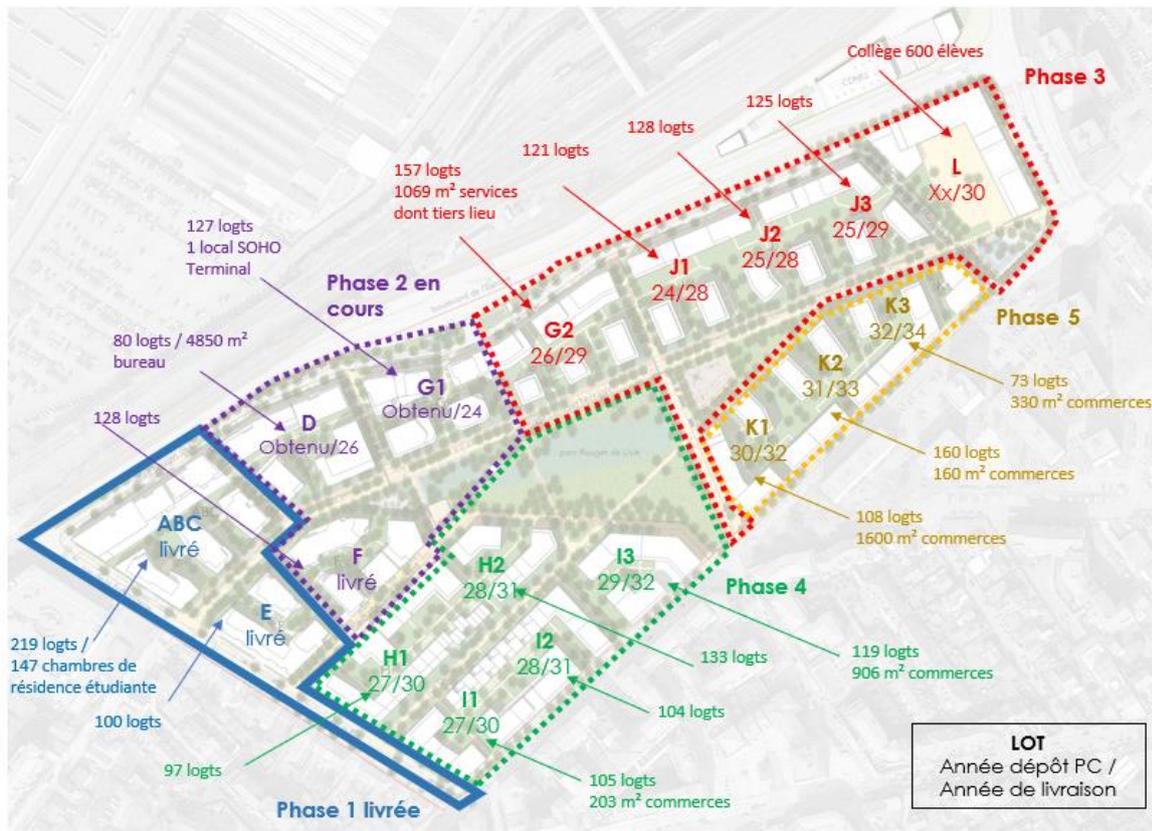
### Phase 2 : en partie livrée et en partie habitée

	Nombre de logements	Surface de plancher (SDP)	Livraisons
<b>Lot F</b> : logements en accession – Résidence Bel Isle (Bouygues / Cogedim)	128 logements*	8 000 m <sup>2</sup>	Mars 2023
<b>Lot G1</b> : logements en accession, logements locatifs sociaux et local ERP (Brownfields / Citallios promotion)	127 logements* dont 38 logements locatifs sociaux I3F + 1 local ERP SOHO + terminal de la collecte pneumatique des déchets	8 805 m <sup>2</sup> dont 400 m <sup>2</sup> pour le terminal de collecte	Fin 2024
<b>Lot D</b> : bureaux et logements Brownfields / Citallios promotion)	80 logements dont 22 logements locatifs intermédiaires (LLI)	4850 m <sup>2</sup> pour les bureaux 5021 m <sup>2</sup> pour les logements	2026/2027
<b>Lots D+F+G1</b>	<b>335 logements</b>	<b>26 676 m<sup>2</sup></b>	

### Phase 3 : en projet

	Nombre de logements	Étape en 2023	Livraison
Lot J1 Promoteur : Emerige / Citallios promotion	125 logements dont 30 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) et 66 LLI	Pour ce lot, les trois groupements d'architectes – paysagistes suivants ont été sélectionnés le 19 septembre 2023 en présence des différents acteurs Les groupements retenus : Brenac et Gonzales, RMDM, MFR.	2028

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240624-CM\_20240624\_18-DE  
Date de télétransmission : 28/06/2024  
Date de réception préfecture : 28/06/2024



Plan d'avancement prévisionnel des lots

## 2.7. Les différents travaux réalisés et à venir sur la ZAC

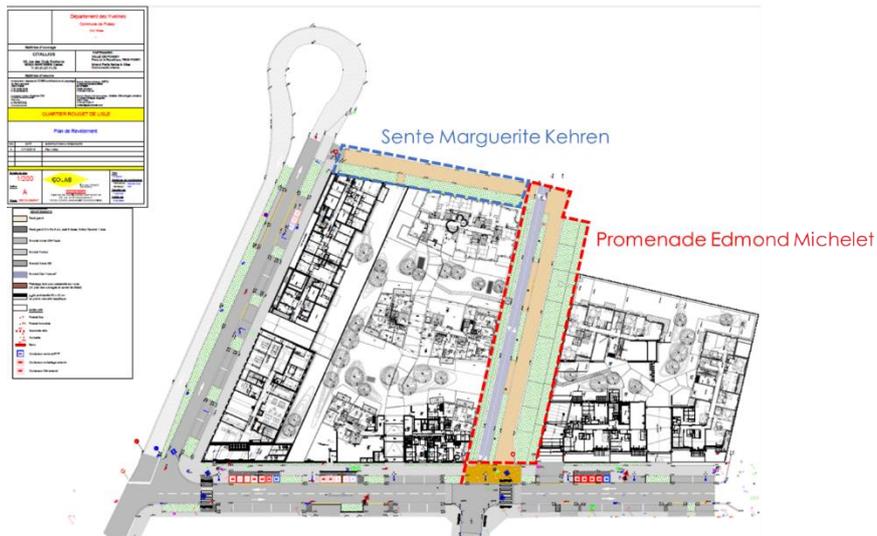
### Travaux de mise en état des sols

En 2023, le groupement BROWNFIELDS GESTION – SOLEO SERVICES est intervenu, en amont des entreprises de travaux pour réaliser les excavations et évacuations des sources de pollutions incompatibles avec l'usage futur du site, conformément aux seuils tolérés par la Méthodologie Nationale de traitement des sites et sols pollués

- **Phase 1 : Remise en gestion des ouvrages à la ville et à la CU GPSEO**

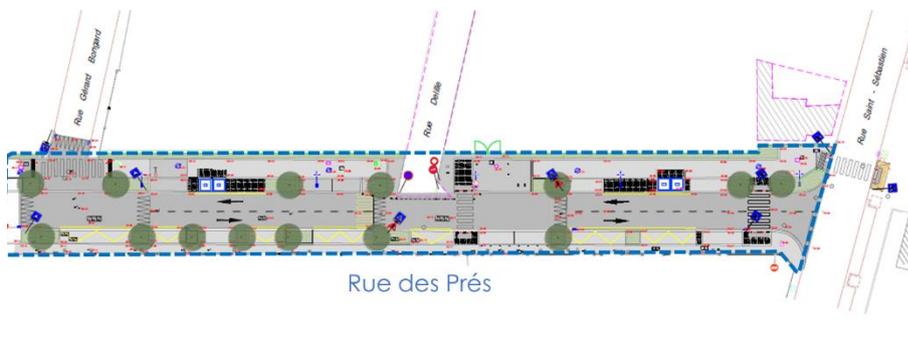
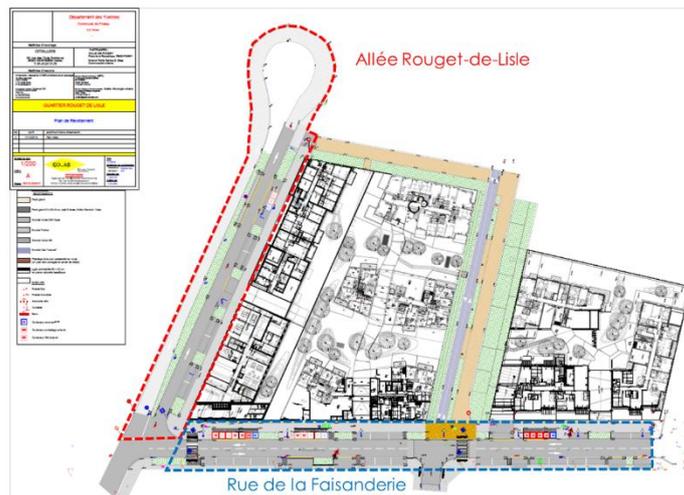
Les ouvrages de la phase 1 ayant été achevés fin 2021, la phase de remise en gestion aux différentes collectivités compétentes a bien été engagée.

- Pour la Ville : il est prévu de remettre la première section de la promenade Edmond Michelet et la sente Marguerite Kehren au T2 2024.



Extrait PV de remise d'ouvrage Ville : périmètre des ouvrages concernés

- Pour la Communauté Urbaine : il est prévu de remettre la première section de l'allée Rouget-de-Lisle, la rue des Prés et la rue de la Faisanderie requalifiées au T2 2024.



Les procédures de rétrocessions foncières seront faites courant 2024.

### **Phase 2 : Avancement des travaux**

Les travaux de la phase 2 des espaces publics de la ZAC ont été engagés au quatrième trimestre 2022 et se sont poursuivis sur toute l'année 2023.

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240624-CM\_20240624\_18-DE  
Date de télétransmission : 28/06/2024  
Date de réception préfecture : 28/06/2024

La rue Bongard (en partie) a été livrée simultanément au lot F, au T3 2023, conformément aux obligations contractuelles de l'aménageur.



Plan périmètre des espaces publics de la phase 2



Rue Bongard, Octobre 2023

Il importe également de rappeler que des travaux de reprise de la voie sont également prévus pour l'adapter à une demande des riverains rapportant des comportements accidentogènes pour les piétons. La voirie était pensée comme une voie partagée. Il a toutefois été demandé d'aménager des espaces sécurisés pour les piétons. Ces travaux se feront courant 2024.

Les travaux des espaces aux abords du futur parc, avec la réalisation de la seconde section de la promenade Edmond Michelet ont été engagés en 2024 et se poursuivent en 2024.



Promenade Edmond Michelet, Décembre 2023

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240624-CM\_20240624\_18-DE  
Date de télétransmission : 28/06/2024  
Date de réception préfecture : 28/06/2024

## **2.8. Les aires de jeux inclusives**



L'année 2023 a également vu la notification du marché pour la conception-réalisation des aires de jeux inclusives du parc de la ZAC au groupement KOMPAN / SJE, après la mise en place d'une consultation numérique du public dont les résultats ont été valorisés dans l'analyse des offres.

La première aire de jeux sera livrée, simultanément au parc de la phase 2, courant 2024.

## **2.9. La collecte pneumatique**

Concomitamment aux travaux d'espaces publics, le titulaire du marché de collecte pneumatique ENVAC a également mis en œuvre les différents réseaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement du système, en infrastructure des ouvrages livrés par les entreprises sur la phase 2. Ainsi, le réseau a été aménagé sous la rue Bongard (pour le raccordement du lot F), la promenade Edmond Michelet, et la sente Roland le Bail.

En parallèle, ENVAC a finalisé les études en lien avec l'aménagement intérieur du terminal de collecte.

## **2.10. Les actions de communication**

L'année 2023 a également été jalonnée par plusieurs mesures de communication à destination des habitants et en collaboration étroite avec les services de la Ville.

Parmi les éléments marquants, on peut ainsi recenser :

- La concertation numérique du public dans le cadre de la consultation pour les aires de jeux.
- L'inauguration du lot F, en juin 2023,
- Les informations chantier,
- Animation d'ateliers relatifs au jardin éphémère de la maison du projet réalisés par MUGO,
- Les permanences mensuelles d'information à la Maison du Projet,
- Les animations réalisées par différentes association en lien avec les enjeux de développement durable et de lien transgénérationnel : ateliers mensuels des aînés, ateliers fresque, ateliers 2 tonnes, ateliers sur la réduction des déchets, etc.

La conjoncture économique fin 2023 et qui se poursuit au 1<sup>er</sup> semestre 2024 a contraint l'aménageur Citallios à avoir recours à l'emprunt pour poursuivre l'opération.

## **2.11. Les frais financiers**

Compte tenu de la trésorerie de l'opération, un prêt GAIA d'un montant de 10M€ HT a été contractualisé par CITALLIOS auprès de la banque des territoires sur une durée de 9 ans. Le débloqué des fonds interviendra en 2024.

## **3. BILAN FINANCIER 2023**

Le Compte rendu financier expose en partie 4 l'analyse financière de l'opération d'aménagement, soit le bilan (dépenses et recettes), les subventions et l'état des dépenses et des recettes au 31 décembre 2023.

Le budget global du CRFA 2023 est équilibré à **116 963k€ HT**. Les dépenses et les recettes progressent de 2 747K€ HT par rapport au CRFA 2022.

### **3.1. Les évolutions 2023 du bilan financier en comparaison avec le CRFA 2022, approuvé par délibération du Conseil municipal du 22 mai 2023.**

Les dépenses ont progressé de 2 747 k€. Trois postes ont augmenté de façon importante : nouvelle estimation du PRO des espaces publics de la phase 3, du foncier avec les nouvelles estimations de la DNID et les frais financiers liés à la hausse des taux d'intérêt.

### **Les recettes ont augmenté grâce à des ajustements programmatiques, de nouvelles hypothèse de charge foncière et une subvention « fonds friches ».**

Le tableau de l'état d'avancement des dépenses et des recettes hors taxes au 31 décembre 2023 montre qu'il y a un écart important entre l'avancement des dépenses et celui des recettes (qui proviennent principalement des ventes des charges foncières). La conjoncture immobilière tendue et le décalage de réalisation du lot D comprenant une partie de bureaux sont deux explications à cette situation.

Le recours à l'emprunt fin 2023 a été donc nécessaire pour Citallios. Il est important de noter que malgré un contexte difficile la réalisation de l'écoquartier se poursuit et de futures commercialisations se préparent.

### **3.2. Perspectives pour l'année 2024**

**Les dépenses prévisionnelles pour l'année 2024** seront liées à différentes études, les acquisitions foncières, les travaux de VRD et de mise en état des sols, animations et la participation financière au groupe scolaire (derniers versements).

**Les recettes envisagées en 2024** seront liées à la cession de charges foncières des prochains lots, aux subventions, aux produits de gestion et à la participation ville au titre des espaces publics.

Au vu de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal, en application de l'article L.300-5 3° du Code de l'urbanisme, d'approuver le Compte Rendu Financier Annuel 2023 de la concession d'aménagement de la ZAC EOLES / écoquartier Rouget de Lisle,

- :: :- ::

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L. 1523-2 et L. 2121-29,

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise approuvé par délibération n° CC\_2020\_01\_16\_01 du Conseil Communautaire du 16 janvier 2020, et mis à jour les 10 mars 2020, 15 décembre 2021, 22 juin 2023 et 24 octobre 2023, par arrêtés du président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise,

Vu la modification générale du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise approuvé par délibération n° CC\_2023\_12\_14\_39 du Conseil Communautaire du 14 décembre 2023, exécutoire le 20 janvier 2024,

Vu la délibération du Conseil municipal du 20 décembre 2013 approuvant le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) 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 et autorisant Madame 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 AMENAGEMENT,

Accusé de réception en préfecture 078-217804988-20240624-CM_20240624_18-DE Date de télétransmission : 28/06/2024 Date de réception préfecture : 28/06/2024
---

Vu les délibérations des 27 juin 2016, 26 septembre 2016, 26 juin 2017, 8 juillet 2019, 13 décembre 2021, 22 mai 2023, 25 mars 2024 et 6 mai 2024, approuvant les avenants 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8

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

Vu l'avenant 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 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 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 l'avenant n°6, au traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES / écoquartier Rouget de Lisle, signé le 5 juin 2023, portant sur diverses modifications,

Vu l'avenant n°7, au traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES / écoquartier Rouget de Lisle, signé le 6 mai 2024, portant sur deux modifications,

Vu l'avenant n°8, au traité de concession d'aménagement de la ZAC EOLES / écoquartier Rouget de Lisle, portant sur diverses modifications et notamment indiquant que l'Aménageur adresse un compte rendu financier annuel de l'année X au Concédant avant le 30 juin de l'année X+1, suivant l'exercice considéré (et non plus au 31 décembre de l'année X),

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

Vu la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public foncier d'Ile 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 le protocole d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-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 25 mars 2024 donnant autorisation à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France - EPFIF - de se substituer à la ville dans le cadre de la procédure de délaissement,

Vu l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France - EPFIF - et la commune de Poissy,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 novembre 2021, approuvant le projet de protocole d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la commune de Poissy et Citallios, ZAC EOLES / écoquartier Rouget de Lisle,

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 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 n° 78-2023-04-12-00006 du Préfet des YVELINES en date du 12 avril 2023, déclarant d'utilité publique au profit de l'EPFIF, le projet d'aménagement de l'écoquartier Rouget de Lisle (ZAC EOLES) sur le territoire de la commune de Poissy à acquérir soit à l'amiable, soit s'il y a lieu, par voie d'expropriation, les emprises foncières nécessaires à la réalisation de ce projet comprises dans le périmètre telles qu'elles figurent au dossier d'enquête et ce, pendant un délai de cinq ans,

Vu l'arrêté n° 23-094 du Préfet des Yvelines en date du 20 octobre 2023, qui déclare cessibles immédiatement pour cause d'utilité publique au profit de l'EPFIF, conformément aux plans parcellaires annexés au dossier d'enquête, les emprises foncières situées sur le territoire de la commune de Poissy, et nécessaires pour parvenir à la réalisation du projet d'aménagement de l'écoquartier Rouget de Lisle (ZAC EOLES) à Poissy,

Vu l'ordonnance d'expropriation rendue par le Tribunal Judiciaire de Versailles le 9 novembre 2023, déclarant expropriées pour cause d'utilité publique au profit de l'EPFIF des emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de l'écoquartier Rouget de Lisle (ZAC EOLES) à Poissy à l'exception des parcelles appartenant à la SA IMMOBILIERE GABRIEL WATTELEZ, objet d'une procédure de délaissement,

Vu la décision n° 786 du 21 septembre 2023 portant désignation du Cabinet DS Avocat dans le cadre de la procédure de délaissement intentée par la SA IMMOBILIERE GABRIEL WATTELEZ,

Vu l'avis de la commission communale urbanisme, travaux, espaces publics et transition écologique,

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 2023, avant le 30 juin 2024,

Considérant le Compte Rendu Financier (CRFA) annuel portant sur l'année 2023 joint à la présente délibération,

LE CONSEIL,

Vu le rapport

Après en avoir délibéré,

**DECIDE :**

**Article 1 :**

D'approuver le compte rendu annuel financier pour l'année 2023, présenté par CITALLIOS pour la ZAC EOLES / écoquartier Rouget de Lisle, à Poissy.

**Article 2 :**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant le maire, ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Versailles (56 avenue de St-Cloud 78011 Versailles cedex <https://citoyens.telerecours.fr/>) dans les deux mois courant à compter de sa transmission au contrôle de légalité, et de sa publication ou de sa notification. Dans le cas d'un recours gracieux, son rejet explicite ou son rejet implicite au terme d'un délai de deux mois ouvre à l'intéressé le droit de saisir le tribunal administratif d'un recours contentieux pendant un nouveau délai de deux mois.

**Article 3 :**

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,**

A blue circular official stamp of the Grand Paris Seine et Oise community is positioned to the left of a handwritten signature in black ink.

**Sandrine BERNO DOS SANTOS**



## QUARTIER ROUGET-DE-LISLE (ZAC EOLES)

### COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL

**ANNEE 2023**



Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240624-CM\_20240624\_18-DE  
Date de télétransmission : 28/06/2024  
Date de réception préfecture : 28/06/2024

## Table des matières

<b>Préambule</b> .....	<b>3</b>
<b>I) Le contexte administratif</b> .....	<b>4</b>
<b>II) Présentation de l’opération</b> .....	<b>5</b>
2.1) Rappel de l’historique .....	5
2.2) Le projet d’aménagement .....	5
2.2.1) Les fondamentaux du projet d’aménagement :.....	6
2.2.1) Le Quartier Rouget-de-Lisle en chiffres.....	7
<b>III) Les actions menées en 2023</b> .....	<b>7</b>
3.1) Les acquisitions foncières.....	7
3.2) La coordination avec les projets connexes .....	8
3.3) Les études opérationnelles .....	9
3.3.1) Les études de Maîtrise d’œuvre.....	9
3.3.2) Etude de potentialité et de faisabilité d’un Réseau de Chaleur Urbain.....	10
3.3.3) Etudes et diagnostics divers .....	10
3.4) Les procédures réglementaires .....	11
3.4.1) Dossier loi sur l’eau .....	11
3.5) Subventions .....	12
3.6) Commercialisations et lots privés .....	12
3.7) Travaux .....	14
3.7.3) Remise des ouvrages de la phase 1.....	16
3.7.3) Avancement des travaux sur la phase 2.....	17
3.7.4) Les aires de jeux inclusives.....	19
3.7.5) La collecte pneumatique .....	19
3.8) Les frais financiers .....	20
3.9) Les actions de communication et de rencontre avec les habitants .....	20
<b>IV) Analyse financière</b> .....	<b>21</b>
4.1) Bilan (en HT).....	21
4.1.1) Les dépenses .....	21
4.1.2) Les recettes .....	22
4.2) État d’avancement des dépenses et des recettes au 31/12/23 (en HT) .....	23
4.3) État des dépenses et des recettes au cours de l’année 2023 (en TTC) .....	24
4.4) Prévisionnel des dépenses et des recettes pour l’année 2024 (en TTC).....	25
<b>Annexe 1 – État des acquisitions foncières au sein de la ZAC</b> .....	<b>27</b>
<b>Annexe 2 - Tableau de synthèse des acquisitions foncières en 2023</b> .....	<b>28</b>
<b>Annexe 3 – Programme prévisionnel des constructions</b> .....	<b>29</b>
<b>Annexe 4 – Tableau de synthèse programme et attribution des droits à construire</b> .....	<b>30</b>
<b>ANNEXE 5 – Prévisionnel des dépenses et des recettes</b> .....	<b>31</b>

## 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 23.1 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 2023 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 tableau prévisionnel de programmation est ajouté au présent document.

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

## I) 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 2023 :

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 ».*

## II) Présentation de l'opération

### 2.1) Rappel de l'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 EOLES** qui desservira la gare de Poissy (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 » **maîtrisé en présence d'un grand parc public d'environ 1,7 ha.** Ce nouvel espace sera le support de multiples usages et servira de

Accusé de réception en présence  
07/02/21 17:04:588-20240624-CM\_20240624\_18-DE  
Date de télétransmission : 28/06/2024  
Date de réception par courrier : 26/06/2024

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 actualisé de construction de l'opération prévoit la réalisation d'environ 2 200 logements avec une mixité de typologies et de statuts**, notamment 61% de logements en accession, 5% de prix maîtrisé, 16% de social (yc une résidence étudiante), 12% de LLI (Locatif libre intermédiaire), 7% de BRS.

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

Le programme prévisionnel détaillé est annexé au présent document (annexe n°3).



Plan masse de l'opération

### 2.2.1) Les fondamentaux du projet d'aménagement :

- ➔ Créer un quartier jardin qui accueillera 2 200 logements autour d'un parc urbain, 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,

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240624-CM\_20240624\_18-DE  
Date de télétransmission : 28/06/2024  
Date de réception préfecture : 28/06/2024

- Élaborer le projet avec les habitants et les entreprises de Poissy,
- Préserver un tènement foncier pour une implantation possible d'un collège.

### 2.2.1) Le Quartier Rouget-de-Lisle en chiffres

- **Un programme de construction global de 146 580 m<sup>2</sup> dont :**
  - 130 837 m<sup>2</sup> de logements dont 61% de logements en accession, 5% de prix maîtrisé, 16% de social (yc une résidence étudiante), 12% de LLI, 7% de BRS.  
Il est à noter que la programmation prix maîtrisés a été diminuée à 5% au profit d'une augmentation du LLI.
  - 9 157 m<sup>2</sup> de bureaux, d'activités, de commerces et de services.
  - 6 586 m<sup>2</sup> d'équipements public (hors groupe scolaire, situé hors ZAC) : un collège de 6000 m<sup>2</sup>, le terminal de collecte des déchets (400m<sup>2</sup>) et une conciergerie de 186 m<sup>2</sup>.
- **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.**

L'avenant n°6 au TCA signé le 5 juin 2023 acte du nouveau périmètre de ZAC (annexe n°11 au TCA « nouveau périmètre de ZAC »).
- **Une emprise du parc de 1,7 hectares environ.**

## III) Les actions menées en 2023

### 3.1) Les acquisitions foncières

CITALLIOS a acquis en VEFA auprès du promoteur Brownfields le terminal de collecte pneumatique (localisé en rez-de-chaussée du lot G1) le 16 juin 2023.

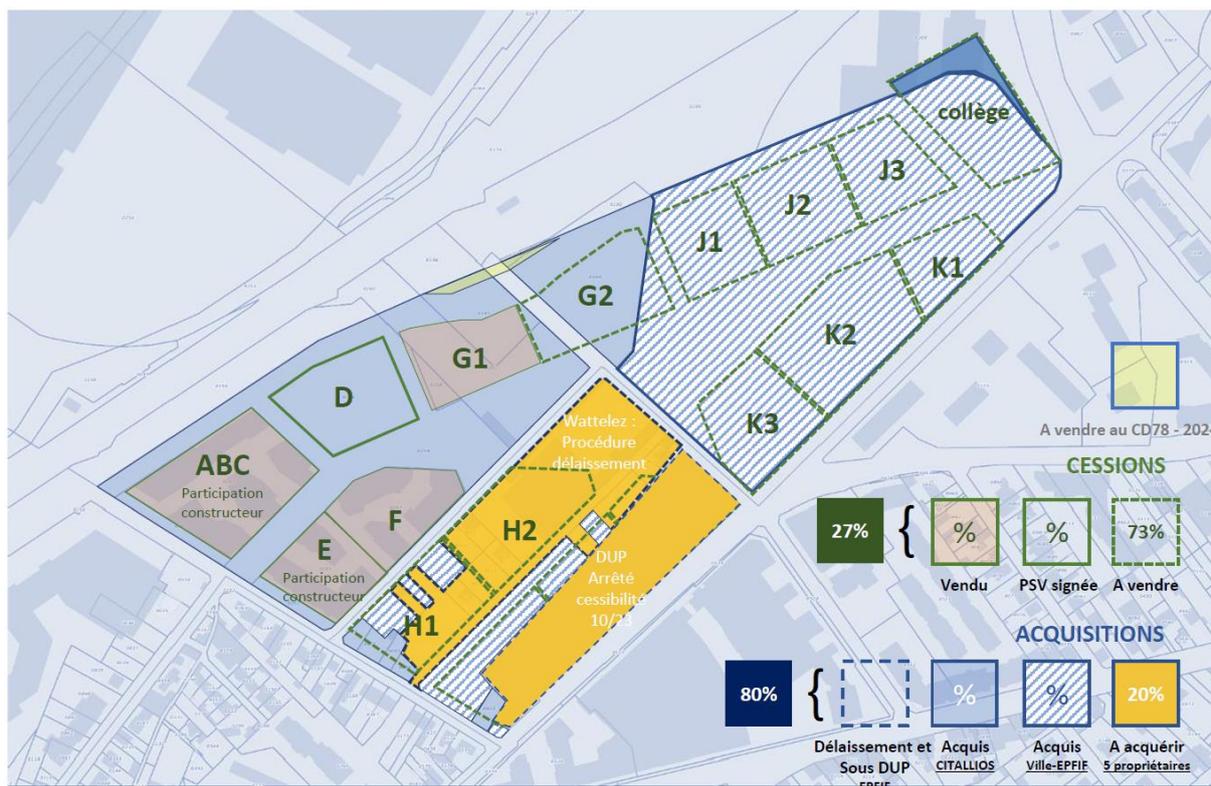
Il est à noter également que la maîtrise foncière de l'opération a progressé (cf plan ci-dessous) :

1/ S'agissant de la procédure d'expropriation :

- l'arrêté de DUP a été obtenu le 12 avril 2023,
- l'arrêté de cessibilité a été obtenu le 20 octobre 2023,
- l'ordonnance d'expropriation a été obtenue le 9 novembre 2023. Elle exclut les parcelles Wattelez.

La procédure de délaissement relative au foncier Wattelez se poursuit.

2/ Acquisition par l'EPFIF des parcelles AX 205, AX 206 et AX 207 le 28 septembre 2023 (ancienne emprise SNCF).

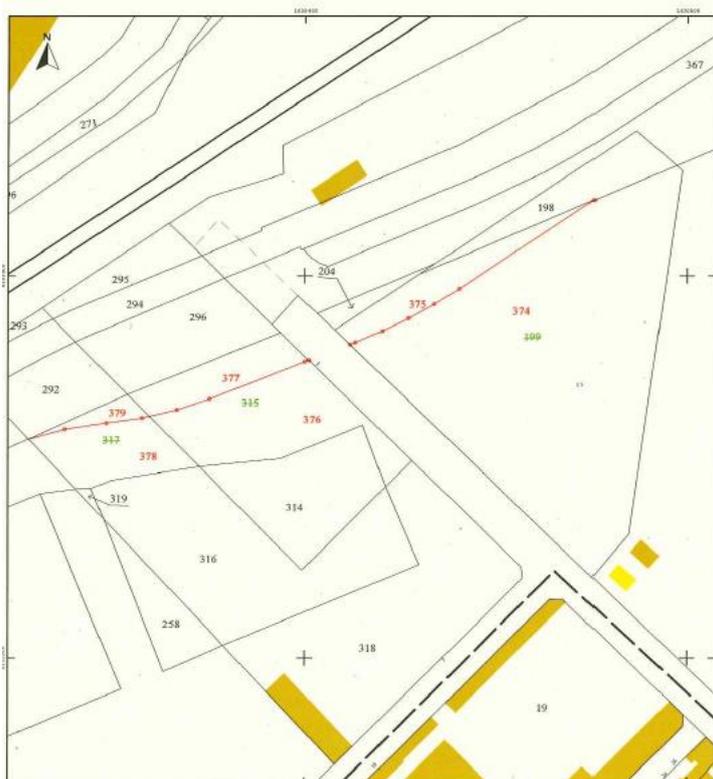


*Etat de la maîtrise foncière*

### 3.2) La coordination avec les projets connexes

Dans le courant de l'année 2023, différents temps d'échanges ont eu lieu pour intégrer les différentes interfaces techniques entre la ZAC et les projets avoisinants en cours :

- Tram 13-CDMU (IDF MOBILITE) : préciser les modalités de raccordement de ces projets avec les ouvrages de la ZAC (altimétrie, localisation des attentes réseaux, phasage, etc.),
- Boulevard de l'Europe (CD78) : affiner les modalités de raccordement de ces projets avec les ouvrages de la ZAC, pour organiser les interfaces travaux et s'accorder sur les modalités de cession des parcelles AZ 375, AZ 377 et AZ 379 (cf plan ci-dessous) par CITALLIOS au CD78.
- Collège du lot L (CD78) : raccordement réseaux (notamment pour la CPOM), accès, phasage, etc. CITALLIOS a contribué à l'analyse du concours de maîtrise d'œuvre du collège, dont le jury s'est tenu en juillet 2023. C'est le projet de l'agence AIA qui a été retenu. Il est précisé, qu'au regard de la conjoncture financière défavorable, le CD78 a informé la Ville et l'aménageur du report de la livraison de l'équipement.



Extrait du document d'arpentage localisant les parcelles AZ 375, AZ 377 et AZ 379, objet de la cession de CITALLIOS au CD78 pour la réalisation du boulevard de l'europe

### 3.3) Les études opérationnelles

#### 3.3.1) Les études de Maîtrise d'œuvre

L'année 2023 a d'abord été marquée par la notification, au mois d'août, du nouvel Accord-cadre de MOE urbaine.

Le nouveau contrat a été attribué au groupement : CoBe (urbanisme – paysage), SETU (BE VRD), AEU (écologie urbaine), ON (éclairage), Socle Urbain (programmation commerciale).

Fort de ce nouveau cadre contractuel, la MOE a pu poursuivre les missions déjà lancées et travailler sur de nouvelles prestations.

Plus spécifiquement, il s'agissait :

- De préparer et participer aux instances de pilotage de l'écoquartier,
- De poursuivre les missions VISA / DET / AOR pour la phase 2 des espaces publics,
- De formaliser et d'actualiser le phasage général de la ZAC,
- De reprendre le PRO de la phase 3 des espaces publics (dans le cadre du marché initial), à la suite de l'extension de périmètre de ZAC induite par l'arrivée du collège,
- De participer au suivi et à l'animation des études de conception du lot D et à l'instruction du permis de construire,
- De participer à l'analyse du concours du collège du lot L,
- De préparer l'ensemble des documents relatifs à la commercialisation du lot J3 (fiche de lot, compilation des plans de réseaux, etc.),

Accusé de réception en préfecture  
 078-217804988-20240624-CM\_20240624\_18-DE  
 Date de télétransmission : 28/06/2024  
 Date de réception préfecture : 28/06/2024

- De garantir la conformité architecturale en phase travaux des lots F, G1 et d'assurer la coordination des travaux des promoteurs avec les travaux des espaces publics,
- D'assurer la coordination des travaux des espaces publics avec les travaux relatifs à la CPOM, avec Brownfields (marché de dépollution) et avec les autres maîtres d'ouvrage (CD78, IDFM),
- D'assister la Maîtrise d'ouvrage au gré des besoins et au titre de son rôle d'urbaniste conseil sur l'opération.

### 3.3.2) Etude de potentialité et de faisabilité d'un Réseau de Chaleur Urbain

CITALLIOS a missionné ANTEA pour déterminer si le site de la ZAC pouvait présenter un potentiel géothermique en vue d'y développer un Réseau de Chaleur Urbain (RCU).

L'étude a abouti sur la conclusion d'un vivier exploitable en forant à la profondeur de l'albien, ce qui supposerait toutefois des coûts de mise en œuvre importants et ne pouvant être amortis que par un volume de logements suffisamment conséquent. Celui de la ZAC étant sous-dimensionné (et cela d'autant plus que la phase 1 et le premier lot de la phase 2 ont déjà été livrés), cette réflexion doit être menée à une autre échelle que celle de l'opération seule.

Le développement d'un réseau de chaleur étant également pensé par d'autres opérateurs, maîtrises d'ouvrages, collectivités et partenaires sur le territoire comme une opportunité à étudier, il a été acté que la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, compétente en matière de RCU, se chargerait de poursuivre les études en la matière, en se concertant avec les différents acteurs précités.

Dans l'attente de l'avancement de ces études, il a été demandé à ANTEA de fournir des prescriptions quant à la réversibilité des locaux chaufferies sur les futurs lots de la ZAC, pour transmission aux futurs opérateurs sur les lots privés.

### 3.3.3) Etudes et diagnostics divers

Durant la période 2023, plusieurs prestations d'études, d'accompagnement et de diagnostic ont été engagées. On peut mentionner ainsi :

- L'exécution du marché d'AMO Développement Durable confié à VIZEA : suivi des travaux du lot G1, des travaux d'espaces publics, contribution dans les fiches de lots, analyse du PRO de la phase 3, expertise de l'étude d'ANTEA sur le potentiel RCU.
- L'exécution du marché d'Assistant Technique à Maîtrise d'Ouvrage confié au groupement SAGE ENGINEERING / ECKO CONSEILS pour le suivi des travaux de collecte : le groupement a accompagné les travaux de la phase 2 des espaces publics, la phase conception et les sujets d'interface avec les promoteurs, la préparation des travaux relatifs au terminal et les interfaces avec Brownfields (preneur du lot G1).
- La réalisation d'une mission de bureau de contrôle technique de solidité des ouvrages par BATIPLUS, en lien avec le dimensionnement des socles supports des œuvres d'art dans le parc Rouget de Lisle,
- La réalisation d'une étude G2 AVP par INFRANEO sur le lot J3 pour déterminer les conditions géotechniques du sol et identifier d'éventuelles prescriptions en termes de fondations. Il est précisé, qu'au regard du report du collège sur le lot L, le lot J3 ne sera finalement pas le prochain terrain à être commercialisé. Ce sujet est évoqué ultérieurement. L'étude n'aura toutefois pas été réalisée en vain et servira pour la commercialisation du lot au moment adéquat.

## 3.4) Les procédures réglementaires

### 3.4.1) Dossier loi sur l'eau

*Rappel de l'historique : Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau a fait l'objet d'un récépissé donnant accord pour le commencement des travaux par la Police de l'eau le 19 avril 2018.*

Lors d'une réunion datant du 26 juin 2023, la DDT a demandé le dépôt d'un nouveau dossier loi sur l'eau initié par CITALLIOS courant 2023 intégrant un volet zones humides. Le diagnostic zones humides sera rendu courant 2024.

### 3.4.2) Dossiers de création et réalisation modificatifs

*Rappel de l'historique :*

*Délibération relative à l'approbation du dossier de création de la ZAC : 20 décembre 2013*

*Délibération relative à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC : 8 juillet 2019 (intégrant un avis de la MRAE et des compléments à l'étude d'impact produits en réponse)*

Au titre de l'extension de ZAC nécessaire à l'accueil du futur collège, les dossiers de création et de réalisation doivent être modifiés.

Un dossier de réalisation modificatif a été initié courant 2023 afin d'ajuster le programme des équipements publics. A ce titre, une actualisation de l'étude d'impact est nécessaire et c'est l'agence Rivière Letellier qui accompagne CITALLIOS. Il a notamment été demandé, lors d'une réunion organisée avec la DRIEAT le 13 janvier 2023, la réalisation de compléments faune flore qui ont été initiés courant 2023 et s'achèveront courant 2024.

### 3.4.3) Procédure de délaissement et DUP

*Rappel de l'historique :*

*Dépôt du dossier de DUP par l'EPFIF en 2020*

*Enquête publique du 10 mars au 22 avril 2022*

*Délibération portant déclaration de projet et confirmation l'intérêt général de cette opération : 14 novembre 2022*

*Courrier de la Ville de Poissy sollicitant l'arrêté de DUP auprès de la Préfecture : 29 novembre 2022*

La société Wattelez a engagé une procédure de droit de délaissement auprès de la Ville de Poissy le 1<sup>er</sup> juillet 2022. Le mémoire de saisine a été notifié au juge de l'expropriation le 7 juillet 2023. Il y est demandé le paiement d'un prix de 14 404 557€ HT (emploi compris). Une nouvelle estimation a été remise par France Domaine le 7 mars 2023 à hauteur de 5 947 150 €HT (4 915 000 €HT sans frais de remplois et hors marge d'appréciation).

S'agissant de la DUP, comme déjà mentionné ci-dessus, les avancées de l'année 2023 sont les suivantes :

- l'arrêté de DUP a été obtenu le 12 avril 2023,
- l'arrêté de cessibilité a été obtenu le 20 octobre 2023,
- l'ordonnance d'expropriation a été obtenue le 9 novembre 2023.

Il est à noter que l'ordonnance exclue les parcelles Wattelez en raison de la procédure de délaissement en cours. Le juge de l'expropriation a souhaité poursuivre cette procédure. Le 17 novembre 2023, l'EPFIF a prévu de former un pourvoi en cassation pour demander à inclure le patrimoine de la SA Wattelez.

Accusé de réception en préfecture  
N° 2023-00244-DE  
Date de télétransmission : 28/06/2024  
Date de réception en préfecture : 28/06/2024

### 3.5) Subventions

Rappel des subventions déjà engagées (HT = TTC) :

4 novembre 2021	2021-2024	DRIEAT Ile-de-France (travaux phase 2)	420 000,00€
Juillet 2022 (convention cadre)	2022-2024	Région Ile-de-France – 100QJE (travaux phases 2 et 3)	946 395,60 €
Janvier 2019	2019-2022	Agence de l'Eau Seine Normandie (phase 1)	75 061,00 €
21 octobre 2022	2022-2024	Agence de l'eau Seine Normandie (phase 2)	655 350,40 €
26 novembre 2020	2020-2024	Département 78 - PRIOR	6 000 560,00 €

Au titre du lancement de l'appel à candidature « Territoires engagés pour le Logement » par les services de l'Etat, CITALLIOS a déposé en décembre 2023 un dossier, qui n'a pas été retenu.

### 3.6) Commercialisations et lots privés

L'avancement opérationnel de la ZAC se manifeste également par le développement des lots privés, qu'il s'agisse des commercialisations menées par CITALLIOS ou de l'avancement des travaux par les opérateurs désignés.

En termes de livraison, l'année 2023 a vu l'achèvement des travaux du lot F au mois de mars, portant le nombre de logements livrés sur l'opération à 594 unités, décomposées comme suit :

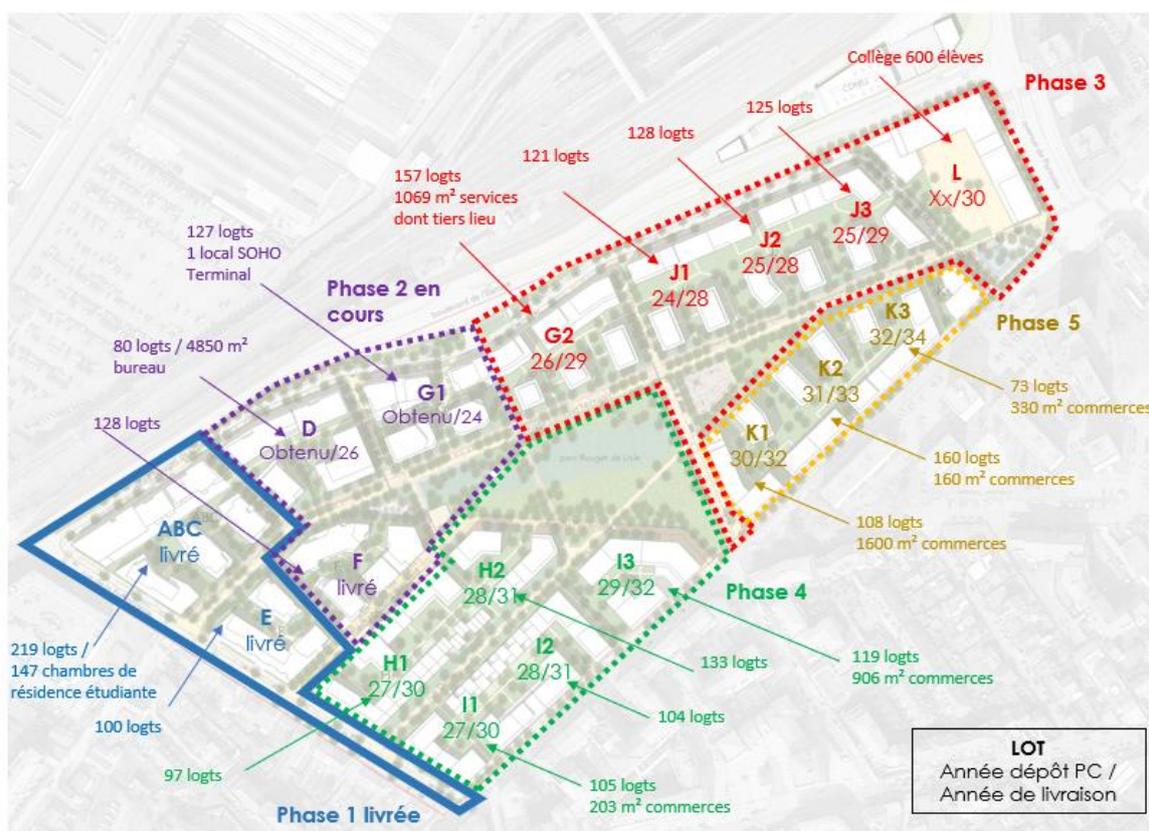
Lots	DONNÉES			LOGEMENTS																
	Emprise foncière	SDP Totale	Accession			Prix maîtrisés			Social + Résidence Etudiant + SOHO			LLI			BRS			Ensemble		
			SDP	NB	%	SDP	NB	%	SDP	NB	%	SDP	NB	%	SDP	NB	%	SDP	NB	
ABC	5 588 m <sup>2</sup>	17 552 m <sup>2</sup>	7 434 m <sup>2</sup>	127 lgt	42%	1 846 m <sup>2</sup>	31 lgt	11%	8 272 m <sup>2</sup>	208 lgt	47%								17 552 m <sup>2</sup>	366 lgt
E	2 780 m <sup>2</sup>	5 760 m <sup>2</sup>	5 760 m <sup>2</sup>	100 lgt	72%														5 760 m <sup>2</sup>	100 lgt
F	3 268 m <sup>2</sup>	8 000 m <sup>2</sup>	7 120 m <sup>2</sup>	114 lgt	89%	880 m <sup>2</sup>	14 lgt	11%											8 000 m <sup>2</sup>	128 lgt

La livraison de cette opération portée par ALTAREA-COGEDIM et BOUYGUES IMMOBILIER marque au passage le lancement de la phase 2 de la ZAC Rouget de Lisle.



Résidence Bel Isle livrée (lot F) - juin 2023

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240624-CM\_20240624\_18-DE  
Date de télétransmission : 28/06/2024  
Date de réception préfecture : 28/06/2024



Plan d'avancement des lots

La mise en œuvre de cette seconde phase se manifeste également sur les lots D et G1 :

- Sur le lot G1 (MOA : Brownfields – CITALLIOS promotion / MOE : Agence Marie-Odile Foucras), durant l'année écoulée, les travaux se sont poursuivis jusqu'à l'achèvement du gros œuvre, au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023. Le second œuvre a démarré par la suite, une livraison est attendue pour le T4 2024.

Le PCM déposé le 19 juillet 2022 a été obtenu le 10 janvier 2024.



Résidence Isle-au-Vert en travaux (lot G1) - mai 2023

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240624-CM\_20240624\_18-DE  
Date de télétransmission : 28/06/2024  
Date de réception préfecture : 28/06/2024

- Sur le lot D (MOA : Brownfields – CITALLIOS promotion / MOE : Bond Society pour le lot D2 et SAS architectes pour le lot D1 et la coordination d'ensemble), le Permis de Construire a été déposé au mois de juillet 2023, complété au mois d'août. L'arrêté d'autorisation a été délivré par la Ville, au mois de décembre de cette même année.  
Le présent CRFA prévoit une signature de l'acte authentique pour le lot D en mars 2025 et un démarrage travaux un mois après. Toutefois, compte tenu de l'incertitude relative à la commercialisation des bureaux, ces prévisions pourraient être décalées.

Enfin, l'année 2023 a également été rythmée par le lancement de la commercialisation du lot J3, devenu J1 avec le groupement de promoteurs EMERIGE – CITALLIOS PROMOTION.

Il était effectivement prévu de commercialiser en premier lieu le lot J1, situé à proximité du collège sur le lot L, pour que ce dernier, à sa livraison prévue pour septembre 2027, ne se retrouve pas isolé du reste des constructions livrées sur le quartier.

Le report de la livraison de l'équipement par le Département, en raison de la conjoncture économique défavorable, a occasionné un nouveau phasage des commercialisations : pour éviter une situation d'un lot J3 se retrouvant désormais à l'écart, il a été finalement décidé de substituer ce dernier par le lot J1, plus proche des constructions avoisinantes.

Ainsi, initialement prévue pour être signée au T4 2023, la PSV du J3, devenue celle du J1, le sera finalement au T2 2024 (ce délai supplémentaire étant nécessaire pour l'actualisation des différents documents cadrant l'acte notarié).

Pour ce lot, les trois groupements d'architectes – paysagistes suivants ont été sélectionnés le 19 septembre 2023 en présence de la Ville, CITALLIOS, Emerige et CITALLIOS Promotion : Brenac et Gonzales, RMDM, MFR.

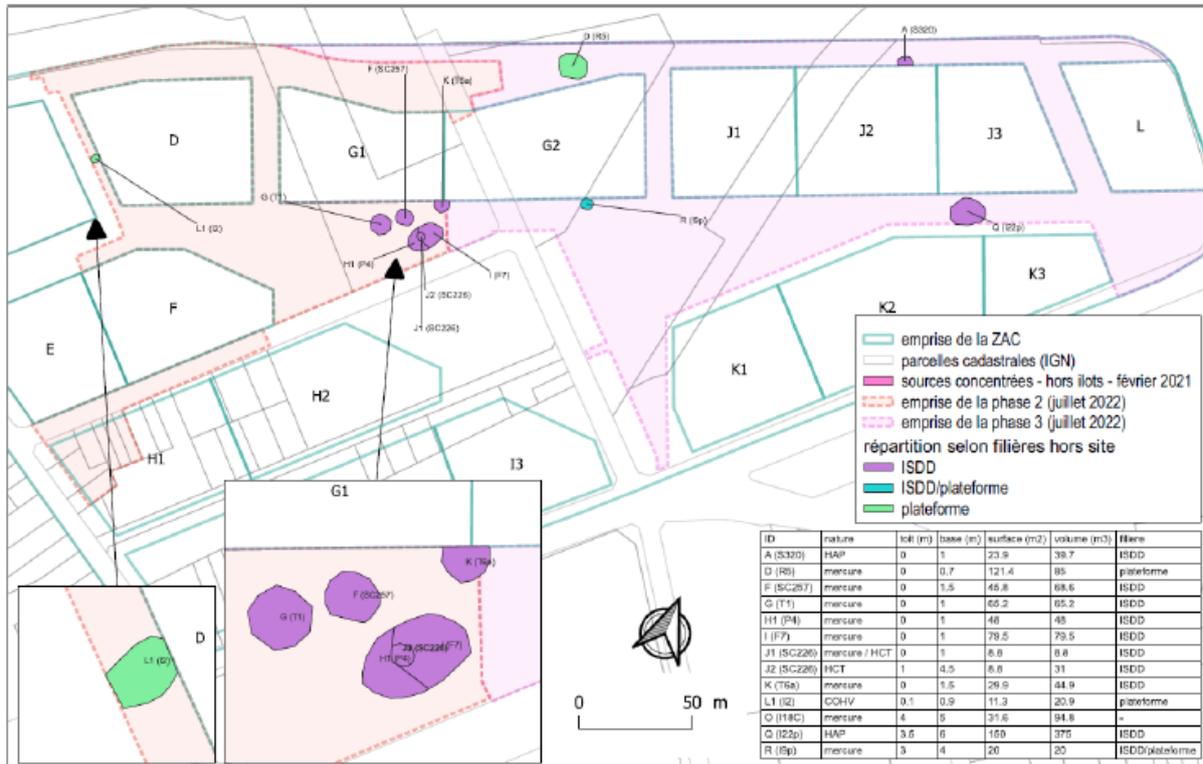
## 3.7) Travaux

### 3.7.1) Travaux de mise en état des sols

En amont des travaux d'espaces publics de la phase 2, des mesures de viabilisation des terrains ont été nécessaires sur la période concernée par le présent rapport de CRFA.

Il s'agit exclusivement de travaux réalisés pour la dépollution des sols, aucune démolition n'ayant été requise sur cette période.

Le groupement BROWNFIELDS GESTION – SOLEO SERVICES est ainsi intervenu, en amont des entreprises de travaux pour réaliser les excavations et évacuations des sources de pollutions incompatibles avec l'usage futur du site, conformément aux seuils tolérés par la Méthodologie Nationale de traitement des sites et sols pollués.

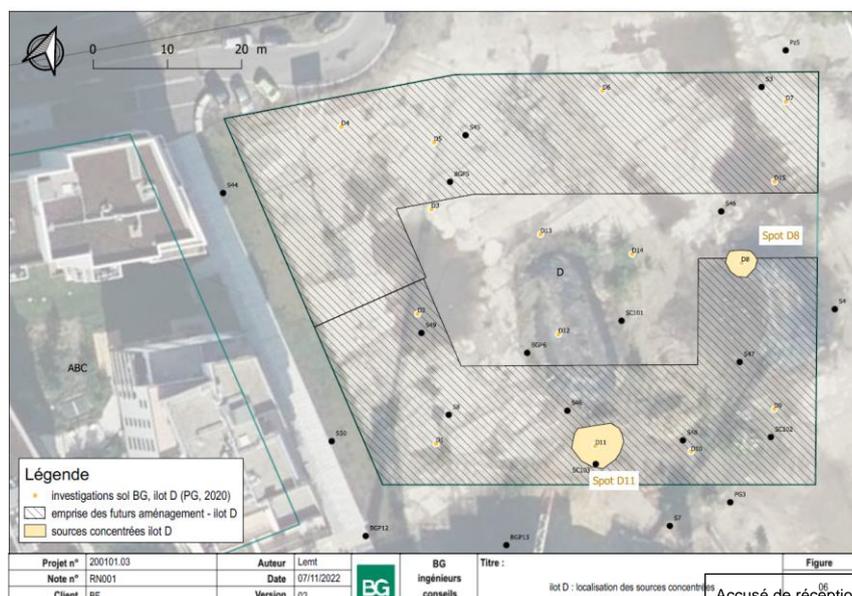


Localisation des sources concentrées selon les filières d'évacuation (extrait du plan de gestion de BG)

Suite à l'extension du périmètre de ZAC, CITALLIOS a missionné Brownfields sur ces emprises complémentaires. A l'issue du rendu du PRO de la phase 3 par la MOE urbaine, des investigations complémentaires ont été conduites par Brownfields en octobre 2023 qui donneront lieu à la production du plan de gestion spécifique.

Concernant les études, les plans de gestion spécifiques suivants ont été réalisés en 2023 :

- Lot D
- Lot L (même si ce dernier fera l'objet d'une actualisation lorsque le projet sera plus abouti)



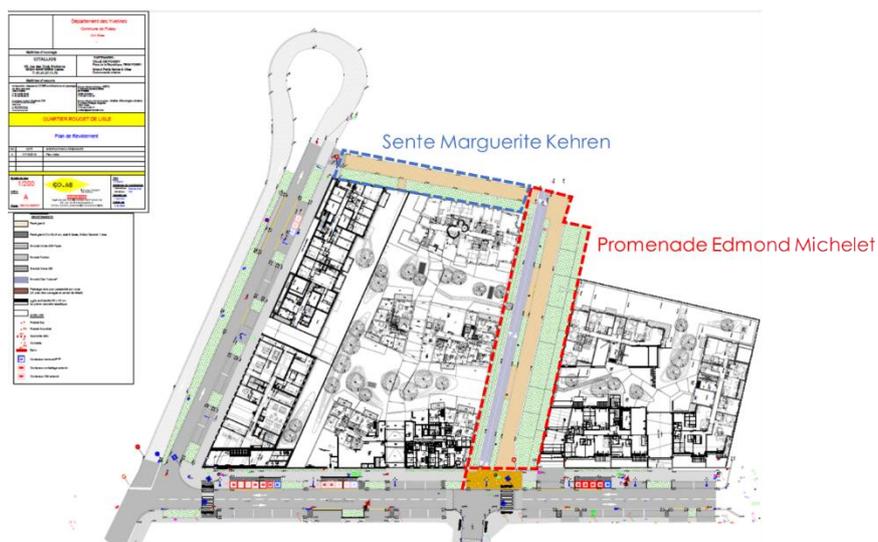
Extrait du plan de gestion du lot D

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240624-CM\_20240624\_18-DE  
Date de télétransmission : 28/06/2024  
Date de réception préfecture : 28/06/2024

### 3.7.3) Remise des ouvrages de la phase 1

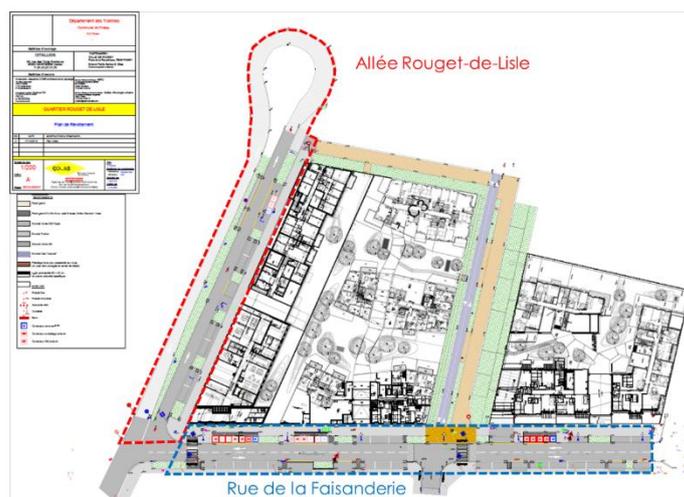
Les ouvrages de la phase 1 ayant été achevés au T4 2021, la phase de remise en gestions aux différentes collectivités compétentes a bien été engagée.

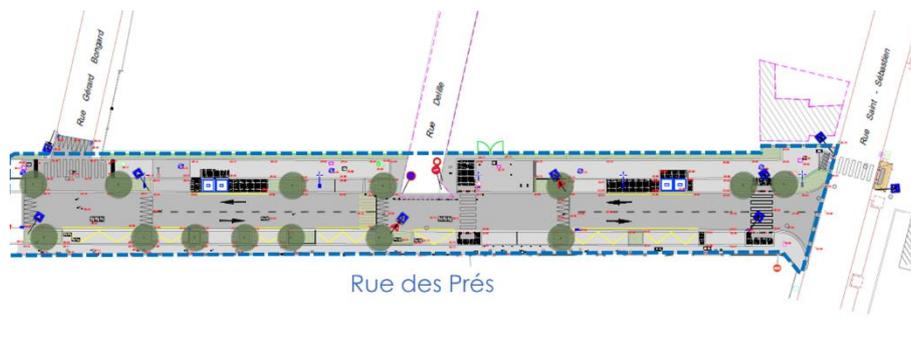
- Pour la Ville : il est prévu de remettre la première section de la promenade Edmond Michelet et la sente Marguerite Kehren au T2 2024.  
A ce titre, il été remis à la collectivité en avril puis octobre 2023 : les fiches ouvrages contractuellement dues, les PV de remise d'ouvrage et remise en gestion, les EXE des différentes entreprises, les DOE et DIUO sur les ouvrages concernés.



Extrait PV de remise d'ouvrage Ville : périmètre des ouvrages concernés

- Pour la Communauté Urbaine : il est prévu de remettre la première section de l'allée Rouget-de-Lisle, la rue des Prés et la rue de la Faisanderie requalifiées au T2 2024.





Extrait PV de remise d'ouvrage CU : périmètre des ouvrages concernés

Les procédures de rétrocessions foncières seront faites courant 2024.

### 3.7.3) Avancement des travaux sur la phase 2

Les travaux de la phase 2 des espaces publics de la ZAC ont été engagés au quatrième trimestre 2022 et se sont poursuivis sur toute l'année 2023.

Pour rappel, ces travaux sont exécutés dans le cadre d'un marché notifié en 2022 aux entreprises JEAN LEFEBVRE (lot 1 – VRD), VIALUM (Lot 2 – éclairage public) et LOISELEUR (Lot 3 – Espaces Verts).



Plan périmètre des espaces publics de la phase 2

Durant cette période, la rue Bongard a été livrée simultanément au lot F, au T3 2023, conformément aux obligations contractuelles de l'aménageur.

La livraison dans les temps de cet ouvrage a suscité un important travail de coordination et de phasage avec l'opérateur du lot F, pour gérer les coactivités de chantier.



*Rue Bongard, Octobre 2023*

Il importe également de rappeler que des travaux de reprise de la voie sont également prévus pour l'adapter à une demande des riverains rapportant des comportements accidentogènes pour les piétons. La voirie était pensée comme une voie partagée. Il a toutefois été demandé d'aménager des espaces sécurisés pour les piétons. Ces travaux se feront courant 2024.

Par ailleurs, durant la période écoulée, les entreprises ont également engagé les travaux des espaces aux abords du futur parc, avec la réalisation de la seconde section de la promenade Edmond Michelet.



*Promenade Edmond Michelet, Décembre 2023*

### 3.7.4) Les aires de jeux inclusives



L'année 2023 a également vu la notification du marché pour la conception-réalisation des aires de jeux inclusives du parc de la ZAC Rouget de Lisle au groupement KOMPAN / SJE, après la mise en place d'une consultation numérique du public dont les résultats ont été valorisés dans l'analyse des offres.

Le marché prévoit ainsi la conception et la réalisation de deux aires de jeux au sein du parc, l'une pour les petits, dans le périmètre de la phase 2 ; l'autre pour les grands, dans le périmètre de la phase 3.



Ces aires ont été pensées pour répondre à un enjeu d'inclusivité, c'est-à-dire en proposant une diversité de modules de jeux adaptés à différents profils d'enfants et intégrant notamment ceux présentant des handicaps moteurs, sensoriels ou mentaux.



La première aire de jeux devra être livrée, simultanément au parc de la phase 2, courant 2024.

*Résultats de la concertation et axonométrie des deux aires de jeux*

### 3.7.5) La collecte pneumatique

Concomitamment aux travaux d'espaces publics, le titulaire du marché de collecte pneumatique ENVAC a également mis en œuvre les différents réseaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement du système, en infrastructure des ouvrages livrés par les entreprises sur la phase 2.

Ainsi, le réseau a été aménagé sous la rue Bongard (pour le raccordement du lot F), la promenade Edmond Michelet, et la sente Roland le Bail.

En parallèle, ENVAC a finalisé les études en lien avec l'aménagement intérieur du terminal de collecte.

### 3.8) Les frais financiers

Compte tenu de la trésorerie de l'opération, un prêt GAIA d'un montant de 10M€ HT a été contractualisé par CITALLIOS auprès de la banque des territoires sur une durée de 9 ans. Le déblocage des fonds interviendra en 2024.

### 3.9) Les actions de communication et de rencontre avec les habitants

L'année 2023 a également été jalonnée par plusieurs mesures de communication à destination des habitants et en collaboration étroite avec les services de la Ville.

Parmi les éléments marquants, on peut ainsi recenser :

1. la concertation numérique du public dans le cadre de la consultation pour les aires de jeux. Cf visuels ci-dessus.

Grâce à une plateforme en ligne innovante, ludique et ingénieuse (modélisation 3D, immersion et interaction) conçue par 1001rues, les habitants de Poissy ont pu exprimer leurs préférences entre les trois candidats retenus dans le cadre du dialogue compétitif. Une participation citoyenne inédite où une part importante du choix final est revenue aux votants en comptant pour 20% dans le choix du lauréat.

La concertation numérique en chiffres :

- 440 visiteurs
- 143 votants
- 563 votes distribués.

2. L'inauguration du lot F, en juin 2023,

3. Les informations chantier

Cette année riche en travaux a été l'opportunité de communiquer sur les différentes étapes du chantier, on peut ainsi mentionner la lettre aux habitants du lot F pour les informer des mesures mises en œuvre pour contenir la pollution des sols ou encore le bulletin d'infochantier au sujet de la fermeture de la rue Piquenard suite à l'affaissement constaté.



The image shows two documents side-by-side. The left document is titled 'LETTRE D'INFORMATION AUX FUTURS HABITANTS DU PROGRAMME BEL-ISLE' and is dated February 2023. It discusses the project's goals, environmental concerns, and the upcoming works. The right document is a 'BULLETIN D'INFORMATION' dated December 11, 2023, regarding works at the intersection of Piquenard and Saint Sébastien streets. It details the nature of the interventions (soil sampling and security), the need for road closures, and safety instructions for residents.

Lettre aux habitants du lot F, à gauche  
Bulletin d'information sur la rue Piquenard

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240624-CM\_20240624\_18-DE  
Date de télétransmission : 28/06/2024  
Date de réception préfecture : 28/06/2024

#### 4. Animation d'ateliers relatifs au jardin éphémère de la maison du projet

S'ajoutent à ces démarches ponctuelles les 6 ateliers d'animation du jardin éphémère de la maison du projet (plan de culture, reconnaissance insectes et plantations, paillage, bouquet et récolte, plantation, préparation du potager pour l'hiver), réalisés par MUGO, et les permanences d'information à la Maison du Projet. Des affichages sont effectués régulièrement sur le panneau situé à l'entrée de la Maison du projet afin de communiquer sur ces événements.



Animation d'un atelier par MUGO au jardin éphémère de la Maison du projet

## IV) Analyse financière

### 4.1) Bilan (en HT)

Le présent CRFA 2023 est basé sur l'actualisation du bilan d'aménagement.

Le budget global du CRFA 2023 est de 116 963 k€ HT.

#### 4.1.1) Les dépenses

Les dépenses progressent de 2 747k€ HT entre le bilan présenté au CRFA 2022 et celui du présent CRFA.

Le montant des dépenses de l'opération a été modifié en 2023 sur les postes suivants :

**10 – Etude** : correspond aux dépenses liées aux études opérationnelles, aux frais de géomètre, aux diagnostics techniques et aux études réglementaires.

Ce poste a connu une diminution de 149k€ HT en raison d'une baisse dans les frais prévisionnels de géomètre au regard de l'avancement de la ZAC.

**20 – Acquisition** : correspond aux dépenses liées aux acquisitions foncières, évictions et indemnités commerciales, frais juridiques, frais de gestion des biens acquis, frais de relèvement en plus fonciers,

078217804988-20240624-CM-20240624\_18-DE  
Date de télétransmission : 28/06/2024  
Date de réception préfecture : 28/06/2024

Ce poste a connu une augmentation de 1 161k€ HT du fait de la prise en compte de l'offre validée de KDI, des nouvelles estimations DNID de Wattelez et Girbal et de l'ajout de l'achat à la SNCF de l'extension du lot L.

**30 – Travaux VRD et mise en état des sols :** *correspond aux dépenses liées à la démolition, au désamiantage, à la dépollution, aux travaux VRD, à la collecte pneumatique, aux concessionnaires, aux aires de jeux et aux aléas relatifs à ces postes.*

Ce poste a connu une augmentation de 1 845k€ HT du fait de l'intégration de la nouvelle estimation du PRO de la phase 3, de la prise en compte de l'atterrissage prévisionnel du marché travaux du lot 1 de la phase 2, de l'intégration d'un montant relatif à la partie DQE d'ENVAC (titulaire du marché de conception – réalisation de la collecte pneumatique) et de la baisse des aléas et des révisions provisionnés pour les marchés travaux de la phase 3.

**40 – Honoraires techniques :** *correspondant aux dépenses liées aux honoraires de gestion des terres polluées, de démolition, aux frais de MOE urbaine, aux honoraires techniques (SPS, bureau de contrôle, etc), à l'AMO développement durable, à l'ATMO collecte pneumatique et aux aléas.*

Ce poste a connu une augmentation de 660k€ HT du fait de l'actualisation au réel des frais de MOE et de l'intégration de la nouvelle estimation du PRO phase 3.

**60 – Frais divers :** *correspondant aux dépenses liées aux frais de commercialisation, aux frais juridiques, aux impôts et taxes ainsi qu'aux frais divers.*

Ce poste a connu une réduction de 1 962k€ HT mais qui est neutre pour le bilan puisqu'il s'agit d'une réduction reventilée du poste frais divers vers le poste travaux VRD.

#### **60 – Rémunération aménageur**

Ce poste a connu une augmentation de 191k€ HT liée à une intégration au réel des révisions et provisions d'ici à 2035.

#### **66 – Frais financiers**

Ce poste a connu une augmentation de 1 000k€ HT liée à la hausse des taux d'intérêt.

### 4.1.2) Les recettes

Les recettes progressent de 2 747k€ HT entre le bilan présenté au CRFA 2022 et celui du présent CRFA.

Le montant des recettes de l'opération a été modifié en 2023 sur les postes suivants :

#### **10 – Vente charges foncières**

Ce poste a connu une augmentation de 2 547k€ HT en raison des ajustements programmatiques et des nouvelles hypothèses de charge foncière.

#### **20 – Vente emprises publiques**

Ce poste a connu une diminution de 34k€ HT liée à l'ajustement du prix de cession du collège suite aux derniers échanges avec le CD78 et à l'ajout d'une cession foncière au CD78 pour la réalisation du boulevard de l'europe.

#### **30 – Subventions**

Ce poste a connu une augmentation de 232k€ HT liée à l'augmentation du montant des subventions potentielles avec le dépôt du dossier fond friche phase 2. Ce montant est fixé à 1 100k€ HT.

## 4.2) État d'avancement des dépenses et des recettes au 31/12/23 (en HT)

Désignation lignes budgétaires En Kilo Euros	HT	Engagé	Engagé	Facturé	Facturé
	CRFA 2023	au 31/12/23	en % fin 23	au 31/12/23	en % fin 23
10-Etudes	-1 465	-916	63%	-733	50%
20-Acquisitions	-45 139	-25 640	57%	-14 361	32%
30-Travaux VRD et Mise en Etat des Sols	-43 863	-26 583	61%	-9 879	23%
40-Frais Annexes Construction					
40-Honoraires Techniques	-4 223	-2 016	48%	-1 339	32%
50-Participations	-10 351	-5 822	56%	-5 828	56%
60-Frais Divers	-983	-376	38%	-358	36%
60-Rémunération Aménageur	-6 347	-2 662	42%	-2 680	42%
65-Frais de Communication	-957	-550	57%	-526	55%
66-Frais Financiers	-3 000	-338	11%	-338	11%
70-Animation du Quartier	-634	-37	6%	-36	6%
D0-TVA					
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-116 963</b>	<b>-64 940</b>	<b>56%</b>	<b>-36 078</b>	<b>31%</b>
10-Ventes Charges Foncières	90 577	17 461	19%	12 568	14%
20-Ventes Emprises Publiques	4 252				
30-Subventions	9 196	8 096	88%	4 803	52%
40-Participation	12 834	8 396	65%	7 397	58%
50-Produits de Gestion	100	35	35%	15	15%
80-Produits Divers	4			4	100%
<b>Sous-total recettes</b>	<b>116 963</b>	<b>33 988</b>	<b>29%</b>	<b>24 787</b>	<b>21%</b>

Il est à noter un écart important entre l'avancement des dépenses et celui des recettes, d'où le besoin en trésorerie conséquent de l'opération.

## 4.3) État des dépenses et des recettes au cours de l'année 2023 (en TTC)

Les dépenses suivantes ont été réglées au cours de l'année 2023 :

### 10 – Études (32k€)

- 110 – Études opérationnelles et géomètre (6 k€)
- 120 – Diagnostics techniques (17 k€) : étude géotechnique du lot J3
- 130 – Études réglementaires (8 k€) : dossier loi sur l'eau, diagnostic faune flore, actualisation étude d'impact.

### 20 – Acquisitions foncières (423k€)

- 210 – Acquisitions foncières (227 k€) : redevance Advenis (gestionnaire de bien EPFIF),
- 220 – Frais divers fonciers (7 k€)
- 230 – Frais de notaires (189 k€)

### 30 – Travaux VRD et mise en état des sols (3 761k€)

- 310 – Mise en état des sols (41 k€) : démolition et concassage des dalles béton de la phase 2,
- 311 – Dépollution Brownfields (987k€) : avancement des études et travaux de mise en état des sols du lot G1, du lot F, des phases 1 et 2,
- 320 – Travaux VRD et espaces publics (1 499€) : travaux VRD de la phase 2,
- 321 – Collecte pneumatique (1 232k€) : travaux relatifs à la CPOM et échéances relatives à l'acquisition en VEFA du terminal,
- 322 – Concessionnaires (2k€)

### 40 – Honoraires techniques (270k€)

- 411 – Honoraires techniques démolition (6 k€)
- 420 – Honoraires MOE urbaine (134 k€)
- 422 – OPCIC (15k€)
- 423 – AMO développement durable (32k€)
- ATMO Collecte pneumatique (83k€)

### 50 – Participations (2 917k€)

- 510 – Participation au groupe scolaire (2 917 k€)

### 60 – Frais divers (84k€)

- 640 – Frais divers et imprévus (41 k€) : participation projet « Envols », frais d'autorisation de découvert
- 641 – Frais conseils juridiques (12k€)
- 642 – Impôts, taxes, assurances (32k€)

### 60 – Rémunération aménageur (377k€)

### 65 – Frais de communication (27k€)

- Concertation numérique aires de jeux, impression et distribution flyers, création gabarit newsletter.

Modifié par : CC-0  
078-217804988-20240624-CM\_20240624\_18-DE  
Date de télétransmission : 28/06/2024  
Date de réception préfecture : 28/06/2024

66 – Frais financiers (7k€)

70 – Animation du quartier (13k€)

- Entretien et animation du jardin, maintenance toilettes sèches

**Les recettes suivantes ont été enregistrées au cours de l'année 2023 :**

30 – Subventions (101k€)

- 322 – 100 quartiers innovants (101k€)

40 – Participation (303k€)

- 433 – Participation promoteur à la dépollution (303k€)

80 – Produits divers (1k€)

## 4.4) Prévisionnel des dépenses et des recettes pour l'année 2024 (en TTC)

**Les dépenses suivantes sont envisagées en 2024 :**

10 – Études (144€)

- 110 – Études opérationnelles et géomètre (26 k€)
- 120 – Diagnostics techniques (59 k€) : étude géotechnique du lot J1 et du lot J2
- 130 – Études réglementaires (59 k€) : finalisation du dossier loi sur l'eau, de l'étude d'impact actualisée, des frais relatifs à la production du dossier de réalisation modificatif

20 – Acquisitions foncières (204€)

- 210 – Acquisitions foncières (144 k€) : acquisition à la SNCF de l'extension du collège, redevance Advenis (gestionnaire de bien EPFIF),
- 220 – Frais divers fonciers (13 k€)
- 222 – Frais de relogement (36k€) : mission d'accompagnement au relogement menée par SOLIHA
- 230 – Frais de notaires (2 k€)
- 250 – Aléas sur foncier (9k€)

30 – Travaux VRD et mise en état des sols (5 271k€)

- 310 – Mise en état des sols (37 k€) : démolition maison de la croix rouge,
- 320 – Travaux VRD et espaces publics (1 715€) : travaux VRD de la phase 2,
- 321 – Collecte pneumatique (3 057k€) : travaux relatifs à la CPOM dont l'aménagement du terminal et échéances relatives à l'acquisition en VEFA du terminal,
- 322 – Concessionnaires (35k€)
- 323 – Aires de jeux (158k€) : réalisation de l'aire de jeux pour les petits
- 312 et 324 – Aléas (269k€)

40 – Honoraires techniques(297k€)

- 410 – Honoraires gestion des terres polluées (17k€)

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240624-CM\_20240624\_18-DE  
Date de télétransmission : 28/06/2024  
Date de réception préfecture : 28/06/2024

- 411 – Honoraires techniques démolition (30k€)
- 420 – Honoraires MOE urbaine (132 k€)
- 422 – Honoraires techniques : SPS, bureau de contrôle (12k€)
- 423 – AMO développement durable (26k€)
- ATMO Collecte pneumatique (63k€)
- Aléas (17k€)

#### *50 – Participations (4 523k€)*

- 510 – Participation au groupe scolaire (4 523 k€)

#### *60 – Frais divers (34k€)*

- 640 – Frais divers et imprévus (4 k€)
- 641 – Frais conseils juridiques (7k€)
- 642 – Impôts, taxes, assurances (23k€)

#### *60 – Rémunération aménageur (387k€)*

#### *65 – Frais de communication (45k€)*

- Production de la plaquette, flyers infochantier

#### *66 – Frais financiers (256k€)*

#### *70 – Animation du quartier (30k€)*

- Entretien et animation du jardin, maintenance toilettes sèches

### **Les recettes suivantes sont envisagées en 2024 :**

#### *10 – Vente de charges foncières (1 489k€)*

- 124 – Charges foncières lot J2 (777k€) : versement de 10% prévu à la signature de la PSV
- 125 – Charges foncières lot J1 (712k€) : versement de 10% prévu à la signature de la PSV

#### *20 – Vente emprises publiques (488k€)*

- 201 – Cession de trois parcelles au CD78 pour la réalisation du boulevard de l'europe (488k€)

#### *30 – Subventions (619k€)*

- 320 – Agence de l'eau (235k€) : versement du solde de la subvention accordée pour les travaux de la phase 1 et d'une partie de la subvention accordée pour les travaux de la phase 2
- 322 – 100 quartiers innovants (90k€)
- 323 – DRIEAT – recyclage friche (294k€) : versement du solde de la subvention accordée pour les travaux de la phase 2

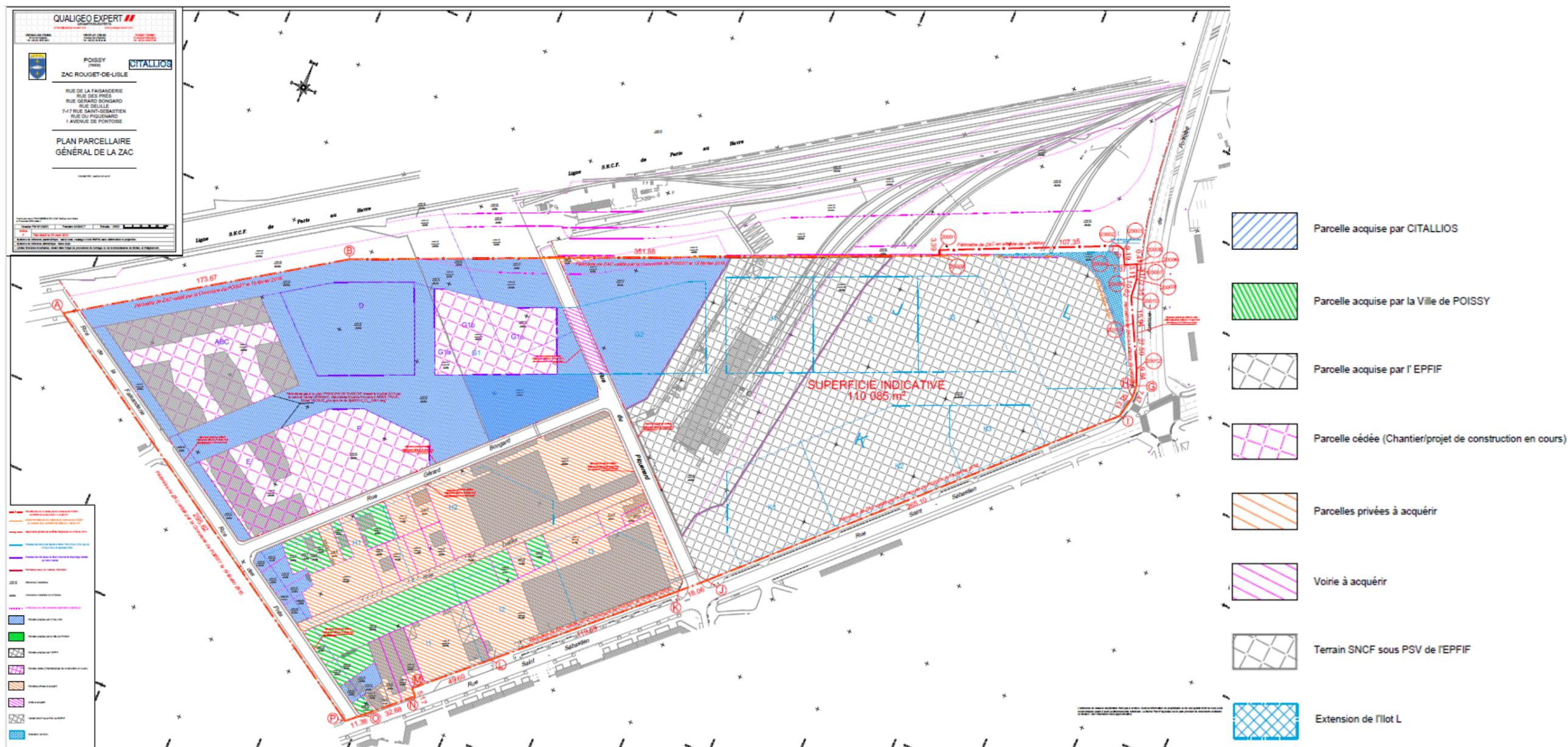
#### *40 – Participation (1200k€)*

- 436 – Participation concédant aux espaces publics de la phase 1 (1 200k€)

#### *50 – Produits de gestion (35k€)*

- 500 – Loyers conventions occupation précaires (35k€) : loyers de la COP du lot G1

# Annexe 1 – État des acquisitions foncières au sein de la ZAC



Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240624-CM\_20240624\_18-DE  
Date de télétransmission : 28/06/2024  
Date de réception préfecture : 28/06/2024

## Annexe 2 - Tableau de synthèse des acquisitions foncières en 2023

Acquisition du terminal de collecte en VEFA le 16 juin 2023

N°	Adresse	Volume concerné	Vendeur	Montant	
				HT	TTC
AX 258 AX 314 AX 316	1 rue de la Faisanderie 2 rue piquenard 3 rue Gérard Bongard	Volume 2 : local de service public et d'intérêt collectif terminal de collecte des ordures ménagères	Brownfields	1 301 110,00€	1 561 332,00 €

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240624-CM\_20240624\_18-DE  
Date de télétransmission : 28/06/2024  
Date de réception préfecture : 28/06/2024

# Annexe 3 – Programme prévisionnel des constructions

QUARTIER ROUGET DE LISLE | PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Surface issue étude SOCLE URBAIN MAI 2022

Lots	DONNEES		LOGEMENTS										ACTIVITES				EQUIPEMENT																							
	Emprise foncière	SDP Totale	Accession			Prix maîtrisés			Social + Résidence Etudiant + SOHO			LLI			BRS			Ensemble		Tertiaire	Commerces	Services	Ensemble	Ensemble																
			SDP	NB	%	SDP	NB	%	SDP	NB	%	SDP	NB	%	SDP	NB	%	SDP	NB	%	SDP	NB	%	SDP	NB	%	SDP	NB	%	SDP	NB	%	SDP	NB	%	SDP	NB	%		
ABC	5 588 m <sup>2</sup>	17 552 m <sup>2</sup>	7 434 m <sup>2</sup>	127 lgt	42%	1 846 m <sup>2</sup>	31 lgt	11%	8 272 m <sup>2</sup>	208 lgt	47%				17 552 m <sup>2</sup>	366 lgt																								
E	2 780 m <sup>2</sup>	5 760 m <sup>2</sup>	5 760 m <sup>2</sup>	100 lgt	72%										5 760 m <sup>2</sup>	100 lgt																								
F	3 268 m <sup>2</sup>	8 000 m <sup>2</sup>	7 120 m <sup>2</sup>	114 lgt	89%	880 m <sup>2</sup>	14 lgt	11%							8 000 m <sup>2</sup>	128 lgt																								
G1	3 215 m <sup>2</sup>	8 005 m <sup>2</sup>	4 645 m <sup>2</sup>	75 lgt	56%	1 055 m <sup>2</sup>	13 lgt	13%	2 666 m <sup>2</sup>	39 lgt	32%				8 366 m <sup>2</sup>	127 lgt	39 m <sup>2</sup>																							
D	3 804 m <sup>2</sup>	9 871 m <sup>2</sup>	3 094 m <sup>2</sup>	48 lgt	62%	780 m <sup>2</sup>	12 lgt					1 147 m <sup>2</sup>	22 lgt	23%	5 021 m <sup>2</sup>	80 lgt	4 850 m <sup>2</sup>																							
J1		7 599 m <sup>2</sup>	1 858 m <sup>2</sup>	31 lgt	24%	0 m <sup>2</sup>	0 lgt					3 941 m <sup>2</sup>	66 lgt	52%	1 800 m <sup>2</sup>	25 lgt	24%																							
J2		7 682 m <sup>2</sup>	3 254 m <sup>2</sup>	54 lgt	42%	200 m <sup>2</sup>	3 lgt	5%				4 228 m <sup>2</sup>	70 lgt	55%	7 682 m <sup>2</sup>	128 lgt																								
J3		7 500 m <sup>2</sup>	2 955 m <sup>2</sup>	49 lgt	39%	200 m <sup>2</sup>	3 lgt	3%	1 920 m <sup>2</sup>	32 lgt	26%	626 m <sup>2</sup>	10 lgt	8%	1 800 m <sup>2</sup>	30 lgt	24%																							
G2	4 113 m <sup>2</sup>	10 694 m <sup>2</sup>	6 301 m <sup>2</sup>	105 lgt	67%	200 m <sup>2</sup>	3 lgt	2%	2 100 m <sup>2</sup>	35 lgt	22%	838 m <sup>2</sup>	14 lgt	9%	9 439 m <sup>2</sup>	157 lgt																								
H1		5 804 m <sup>2</sup>	2 646 m <sup>2</sup>	44 lgt	46%	200 m <sup>2</sup>	3 lgt	3%				438 m <sup>2</sup>	7 lgt	8%	5 804 m <sup>2</sup>	97 lgt																								
H2	7 431 m <sup>2</sup>	7 970 m <sup>2</sup>	4 693 m <sup>2</sup>	78 lgt	59%	200 m <sup>2</sup>	3 lgt	3%	2 400 m <sup>2</sup>	40 lgt		677 m <sup>2</sup>	11 lgt	8%	7 970 m <sup>2</sup>	133 lgt																								
I1		6 488 m <sup>2</sup>	5 594 m <sup>2</sup>	93 lgt	89%	200 m <sup>2</sup>	3 lgt	3%				491 m <sup>2</sup>	8 lgt	8%	6 285 m <sup>2</sup>	105 lgt																								
I2	9 753 m <sup>2</sup>	6 229 m <sup>2</sup>	3 684 m <sup>2</sup>	61 lgt	59%	200 m <sup>2</sup>	3 lgt	3%	1 860 m <sup>2</sup>	31 lgt	30%	485 m <sup>2</sup>	8 lgt	8%	6 229 m <sup>2</sup>	104 lgt																								
I3		8 039 m <sup>2</sup>	3 948 m <sup>2</sup>	66 lgt	55%	200 m <sup>2</sup>	3 lgt	3%				585 m <sup>2</sup>	10 lgt	8%	7 133 m <sup>2</sup>	119 lgt																								
K1		8 079 m <sup>2</sup>	5 766 m <sup>2</sup>	96 lgt	89%	200 m <sup>2</sup>	3 lgt	3%				513 m <sup>2</sup>	9 lgt	8%	6 479 m <sup>2</sup>	108 lgt																								
K2	9 205 m <sup>2</sup>	9 787 m <sup>2</sup>	6 768 m <sup>2</sup>	113 lgt	70%	200 m <sup>2</sup>	3 lgt	2%	1 800 m <sup>2</sup>	30 lgt	19%	859 m <sup>2</sup>	14 lgt	9%	9 627 m <sup>2</sup>	160 lgt																								
K3		4 721 m <sup>2</sup>	3 905 m <sup>2</sup>	65 lgt	89%	200 m <sup>2</sup>	3 lgt	5%				263 lgt	5 lgt	0 lgt	4 391 m <sup>2</sup>	73 lgt																								
L		2 795 m <sup>2</sup>	6 000 m <sup>2</sup>												0 m <sup>2</sup>																									
TOTAL	51 952 m <sup>2</sup>	146 580 m <sup>2</sup>	79 428 m <sup>2</sup>	1 318 lgt	61%	6 761 m <sup>2</sup>	107 lgt	5%	21 018 m <sup>2</sup>	415 lgt	16%	15 111 m <sup>2</sup>	255 lgt	12%	8 520 m <sup>2</sup>	137 lgt	7%	130 837 m <sup>2</sup>	2 232 lgt	4 889 m <sup>2</sup>	3 199 m <sup>2</sup>	1 069 m <sup>2</sup>	9 157 m <sup>2</sup>																	

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240624-CM\_20240624\_18-DE  
Date de télétransmission : 28/06/2024  
Date de réception préfecture : 28/06/2024

## Annexe 4 – Tableau de synthèse programme et attribution des droits à construire

LOTS	ATTRIBUTAIRES	CONSTRUCTIBILITE TOTALE (SDP)	PROGRAMME PREVISIONNEL
ABC	SOGEPROM BROWNFIELDS	17 553 m <sup>2</sup>	Logements
D	BROWNFIELDS & CITALLIOS PROMOTION	9 871 m <sup>2</sup>	Logements et tertiaire
E	SOGEPROM BROWNFIELDS	5 760 m <sup>2</sup>	Logements
F	COGEDIM & BOUYGUES IMMOBILIER	8 000 m <sup>2</sup>	Logements
G1	BROWNFIELDS & CITALLIOS PROMOTION	8 805 m <sup>2</sup>	Logements et terminal de collecte
J1	EMERIGE & CITALLIOS PROMOTION	7 599 m <sup>2</sup>	Logements
L	CD 78	6 100 m <sup>2</sup>	Collège

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240624-CM\_20240624\_18-DE  
Date de télétransmission : 28/06/2024  
Date de réception préfecture : 28/06/2024

## ANNEXE 5 – Prévisionnel des dépenses et des recettes

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
En Kilo Euros	CRFA 2023															
10-Etudes	-1 465	-279	-1 744	-865	-144	-87	-65	-70	-71	-71	-71	-71	-71	-71	-71	-17
20-Acquisitions	-45 139	-8 530	-53 669	-16 736	-204	-2 539	-6 209	-8 278	-9 576	-4 764	-2 793	-1 888	-292	-54	-54	-283
30-Travaux VRD et Mise en Etat des Sols	-43 863	-8 770	-52 633	-10 431	-5 271	-3 396	-6 026	-4 249	-4 590	-4 887	-5 226	-1 579	-1 219	-1 219	-1 132	-3 407
40-Frais Annexes Construction	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40-Honoraires Techniques	-4 223	-844	-5 067	-1 601	-297	-304	-315	-316	-316	-316	-316	-307	-291	-288	-288	-112
50-Participations	-10 351	0	-10 351	-5 828	-4 523	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60-Frais Divers	-983	-155	-1 138	-382	-34	-49	-78	-81	-81	-81	-81	-81	-73	-49	-49	-20
60-Rémunération Aménageur	-6 347	0	-6 347	-2 633	-387	-60	-300	-347	-316	-382	-388	-388	-388	-365	-363	-30
65-Frais de Communication	-957	-191	-1 148	-628	-45	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-46	-19
66-Frais Financiers	-3 000	0	-3 000	-94	-256	0	-380	-380	-380	-380	-380	-380	-370	0	0	0
70-Animation du Quartier	-634	-127	-761	-42	-30	-102	-107	-33	-2	0	0	0	0	0	0	-445
D0-TVA	0	0	-1 291	1 222	156	0	-279	-701	-1 107	0	0	-1 559	-277	0	0	1 254
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-116 963</b>	<b>-18 896</b>	<b>-137 150</b>	<b>-38 015</b>	<b>-11 036</b>	<b>-6 583</b>	<b>-13 804</b>	<b>-14 500</b>	<b>-16 485</b>	<b>-10 926</b>	<b>-9 300</b>	<b>-6 298</b>	<b>-3 026</b>	<b>-2 092</b>	<b>-2 003</b>	<b>-3 079</b>
10-Ventes Charges Foncières	90 577	18 115	108 692	15 083	1 489	7 565	14 648	16 042	12 564	14 397	7 080	15 513	4 311	0	0	0
20-Ventes Emprises Publiques	4 252	850	5 102	0	488	0	0	0	4 614	0	0	0	0	0	0	0
30-Subventions	9 196	0	9 196	4 788	619	453	448	1 646	143	0	0	0	0	0	0	1 100
40-Participation	12 834	1 201	14 035	7 511	1 200	508	495	546	546	546	546	546	546	546	498	0
50-Produits de Gestion	100	20	120	12	35	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
80-Produits Divers	4	0	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sous-total recettes</b>	<b>116 963</b>	<b>20 187</b>	<b>137 150</b>	<b>27 397</b>	<b>3 831</b>	<b>8 532</b>	<b>15 598</b>	<b>18 240</b>	<b>17 874</b>	<b>14 950</b>	<b>7 633</b>	<b>16 066</b>	<b>4 864</b>	<b>553</b>	<b>504</b>	<b>1 107</b>
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>594</b>	<b>9 976</b>	<b>-44</b>	<b>-43</b>	<b>-43</b>	<b>-43</b>	<b>-43</b>	<b>-138</b>	<b>-43</b>	<b>-43</b>	<b>-43</b>	<b>-10 043</b>	<b>-43</b>
<b>Trésorerie brute</b>			<b>0</b>	<b>-10 023</b>	<b>-7 252</b>	<b>-5 347</b>	<b>-3 595</b>	<b>102</b>	<b>1 448</b>	<b>5 428</b>	<b>3 622</b>	<b>13 346</b>	<b>15 141</b>	<b>13 558</b>	<b>2 016</b>	<b>0</b>

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20240624-CM\_20240624\_18-DE  
Date de télétransmission : 28/06/2024  
Date de réception préfecture : 28/06/2024

Document publié sur le [site de la ville](#) le 28/06/2024