

SAINT JEAN DE LA RUELLA « ZAC Alleville-Nord »

COMPTE - RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE LOCALE - EXERCICE 2022 -

La réalisation de la ZAC a été marquée en 2022 par :

- La réalisation des travaux de la tranche 2 phase 2, à savoir la viabilisation de 9 lots et 3 ilots représentant un total de 22 viabilisations ;
- La fin d'intervention de l'INRAP concernant les fouilles archéologiques de la tranche 2 phase 2 et la libération du terrain ;
- L'intervention de l'INRAP concernant le diagnostic archéologique de la tranche 3 ainsi qu'une partie de la tranche 1.

Plus précisément, les actions suivantes ont été menées :

1. Acquisitions et cessions immobilières

- Acquisitions

Pour rappel, le foncier de la ZAC « Alleville-Nord » est constitué de 316 parcelles appartenant à 109 propriétaires, pour une surface totale de l'ordre de 22 hectares.

Les acquisitions foncières réalisées entre 2012 et 2022 représentent une surface maîtrisée totale de 18.9 ha environ, et un montant total d'acquisitions à fin 2022 de 3 747 K€ € HT.

Un tableau récapitulatif des différentes acquisitions est joint en annexe.

- Cessions

L'année 2022 a été marquée par la signature de 5 réservations de lots :

- 3 lots de la tranche 2 phase 2 : I1, I2 et I3 pour un montant de 273 300 € TTC ;
- 2 lots tertiaires : F3 et F2 pour un montant de 552 307 € TTC.

Concernant les lots E / G1 / H1 sur lesquels VALLOIRE HABITAT a porté un projet de construction, les recettes correspondantes ont été perçues sur le bilan aménagement.

2. Note de conjoncture sur les conditions de réalisation physiques et financières de l'opération au cours de l'exercice écoulé et sur les prévisions de l'année à venir

- Avenant n° 1 :

Un avenant au traité de concession d'aménagement a été signé le 06 Juillet 2021. Son objet est un ajustement de la durée d'exécution, à savoir une prolongation de 3,5 années supplémentaires, soit le 31 Décembre 2024.

- **Maîtrise foncière :**

La maîtrise foncière représente environ 18.9 ha de la surface de la ZAC.

Les négociations se sont poursuivies auprès des propriétaires.

- **Première tranche de constructions :**

Le dernier programme immobilier (ilot E : 10 logements individuels en locatif social) a été livré en Mai 2022.

Les travaux de finition (notamment couche de roulement en enrobé et signalisation) ont été réalisés au 3^e trimestre 2022 et le concessionnaire souhaite réaliser la rétrocession des espaces communs de cette tranche après travaux.

- **Deuxième tranche opérationnelle :**

Livraison prévisionnelle des logements bois-paille par VALLOIRE HABITAT : 1^{er} trimestre 2023 pour l'ilot H1 et 2nd trimestre 2023 pour l'ilot G1.

Livraison prévisionnelle par NEXITY des 27 logements : 2nd trimestre 2023.

Les travaux de finition de la tranche 2 phase 1 sont prévus au 2nd trimestre 2023 et le concessionnaire souhaite réaliser la rétrocession des espaces communs de cette tranche après travaux

Par rapport aux fouilles archéologiques, une demande de subvention auprès du FNAP à hauteur de 80% sera réalisée début 2023, le solde sera demandé après réception du rapport définitif de fouilles prévu en octobre 2023. Les travaux de fouilles ont été terminés en Mars 2022 et la libération du terrain effective en Mai 2022.

Concernant la tranche 2 phase 2 (22 viabilisations dont 9 lots libres), une réception des travaux (phase provisoire) a été réalisée en septembre 2022. Les 9 lots ont également été mis en commercialisation à compter du printemps 2022.

L'aire de jeux sera réalisée au 2nd trimestre 2023.

- **Troisième tranche :**

Une saisine a été réalisée en avril 2022 auprès de la DRAC pour un diagnostic archéologique sur la tranche 3 et une partie de la tranche 1 (tertiaire). La DRAC a prescrit le diagnostic, qui a été réalisé par l'INRAP au 4^e trimestre 2022. Au préalable à ce diagnostic, un défrichage a été réalisé à l'été 2022. VALLOIRE HABITAT reste dans l'attente de la libération du terrain par la DRAC ou à une prescription de fouilles (prévisionnel 2nd trimestre 2023).

Le lancement des études d'urbanisme et de VRD est prévu en début d'année 2023 et un prévisionnel de démarrage des travaux au 3^e trimestre 2023.

- **Ilot tertiaire / passerelle Piétons-Cycles:**

Afin de relier le quartier des « Chaises » en cours de rénovation, avec celui d' « Alleville » en cours d'aménagement, la Métropole a été amenée à porter une réflexion sur un projet de passerelle piétons/cycles sur ce secteur.

L'emplacement de la passerelle reliant les deux quartiers a été l'objet d'une cession entre Valloire Habitat et la Métropole, ra ilots tertiaires à 14.900 m² environ (après compensation d'une emprise en partie Nord de ce secteur) ; des échanges avec la Métropole sont en cours sur la question de la valorisation de l'emprise ;

Un preneur des ilots tertiaires a été identifié dans le cadre de la commercialisation. Un découpage des lots a été réalisé, soit 2 lots au sud de l'emprise de la passerelle (F2 et F3) et 1 lot au nord de la passerelle (F1). Deux promesses de vente ont été signées le 10/03/2022 pour F3 et le 22/04/2022 pour F2.

- **Suivi des stations d'espèces protégées :**

L'institut d'écologie appliquée est intervenu en 2022 pour le suivi :

- Les effectifs de Tulipe sauvage ont largement augmenté (au sein de la ZAC et sur le site transplanté à Ingré) ;
- Les effectifs d'Ophioglosses communs sont en diminution.

Concernant les Ophioglosses il convient d'entreprendre des actions de gestion afin s'assurer de leur pérennité. Valloire Habitat confiera en 2023 une mission à l'IEA dans ce sens.

- **Dépenses d'opération :**

Les engagements financiers de l'opération d'aménagement, qui se répartissent entre acquisitions foncières et études et travaux, ont été revus à la hausse (sur la partie foncière) par rapport aux prévisions du Traité de Concession de juillet 2011.

- **Recettes d'opération :**

Les recettes de l'opération s'élèvent à fin 2022 à près de 6 972 k€, maintenant l'écart entre dépenses et recettes à environ - 3 118 k€.

Perspectives 2023

L'année 2023 sera orientée notamment vers :

- Poursuite des acquisitions foncières sur l'ensemble du périmètre de la ZAC ;
- Poursuite de la commercialisation de F1 (à l'Est) et des 6 terrains à bâtir (T2P2) ;
- Suite au diagnostic archéologique réalisé sur la tranche 3, libération du terrain par la DRAC (prévisionnel : 2nd trimestre 2023)
- Dépôt de permis construire pour la réalisation de 13 maisons individuelles par Valloire Habitat (ilots I10, I11 et I12) ;
- Lancement des études et travaux pour la réalisation de la 3^e tranche,

L'ensemble de ces réalisations portera, à terme, le nombre de logements réalisés sur la ZAC à plus de 200 unités (sur les 3 tranches).

