

SAINT JEAN DE LA RUELLA « ZAC Alleville-Nord »

COMPTE - RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE LOCALE - EXERCICE 2023 -

La réalisation de la ZAC a été marquée en 2023 par :

- La poursuite de la commercialisation des lots libres de la tranche 2 phase 2, à savoir 9 lots ;
- Les travaux de finition de la tranche 2 phase 1 ;
- La réalisation et la mise en service de l'aire de jeux ;
- La mise au point de la tranche 3.

Plus précisément, les actions suivantes ont été menées :

1. Acquisitions et réservations 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 2023 représentent une surface maîtrisée totale de 19 ha environ, et un montant total d'acquisitions à fin 2023 de 3 785 K€ € HT.

Un tableau récapitulatif des différentes acquisitions est joint en annexe.

- **Réservations**

L'année 2023 a été marquée par la signature d'1 réservation de lot :

- 1 lot de la tranche 2 phase 2 : 18 pour un montant de 96 100 € TTC ;
Il y a eu 3 annulations de promesses de vente sur les lots de la tranche 2 phase 2.

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 19 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 des logements bois-paille par VALLOIRE HABITAT : février 2023 pour l'ilot H1 et juin 2023 pour l'ilot G1.

Livraison par NEXITY des 27 logements : 27 juin 2023.

Les travaux de finition de la tranche 2 phase 1 ont été réalisés à l'automne 2023 (reste aménagement placette + aménagement rue Grade) et le concessionnaire souhaite réaliser la rétrocession des espaces communs de cette tranche après travaux.

Le rapport définitif de fouilles a été reçu en novembre 2023 et le solde de subvention au FNAP sera demandé début 2024.

L'aire de jeux a été réalisée et mise en service en août 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. La libération du terrain par la DRAC est intervenue le 28 mars 2023.

Le lancement des études d'urbanisme et de VRD a été réalisé courant 2023 et un prévisionnel de démarrage des travaux début 2024.

- **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 validé ; le foncier va faire l'objet d'une cession entre Valloire Habitat et la Métropole en 2024, ramenant l'emprise destinée aux ilots tertiaires à 14.900 m² environ (après compensation d'une emprise en partie Nord de ce secteur).

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.

- **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 2023 à près de 3 672 k€, maintenant l'écart entre dépenses et recettes à environ - 3 470 k€.

Perspectives 2024

L'année 2024 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 5 terrains à bâtir (T2P2) ;
- Dépôt de permis construire pour la réalisation de 13 maisons individuelles par Valloire Habitat (îlots I10, I11 et I12) et lancement des travaux de construction à l'automne 2024 ;
- Finalisation des études et lancement des travaux pour la réalisation de la 3^e tranche ;
- Suivi espèces protégées :
 - o Passage de terrain en **mars/avril 2024** pour la réalisation des relevés de la Tulipe sauvage et en **juin-juillet 2024** pour l'Ophioglosse commun.
 - o Rédaction d'une note d'expertise et des recommandations de gestion rendu pour septembre 2024

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).

