

## SAINT JEAN DE LA RUELLE « ZAC Alleville-Nord »

### COMPTE - RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE LOCALE - EXERCICE 2024 -

La réalisation de la ZAC a été marquée en 2024 par :

- La réalisation d'un avenant n°2 au traité de concession ;
- Le lancement des travaux de la tranche 3 ;
- La poursuite de la commercialisation des lots libres de la tranche 2 phase 2 ;

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 2024 représentent une surface maîtrisée totale de 20 ha environ, et un montant total d'acquisitions à fin 2024 de 3 869 K€ € HT (hors frais notaire).

*Un tableau récapitulatif des différentes acquisitions est joint en annexe.*

- **Ventes**

L'année 2024 a été marquée par la signature de :

- 2 lots de la tranche 2 phase 2 : I6 et I8.

#### **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°2 :**

Un avenant au traité de concession d'aménagement a été signé le 07 décembre 2024. Son objet est un ajustement de la durée d'exécution, à savoir une prolongation de 6 mois supplémentaire, soit le **30 juin 2025**.

- **Maîtrise foncière :**

La maîtrise foncière représente environ 20 ha de la surface de la ZAC.

Les négociations se sont poursuivies auprès des propriétaires.

- **Première tranche de constructions (hors tertiaire) :**

L'ensemble des terrains à bâtir et ilots ont été vendus.

- **Deuxième tranche de constructions :**

3 permis de construire ont été déposés par Valloire Habitat en mars 2024 et 3 arrêtés ont été délivrés en septembre 2024, concernant la réalisation de 13 maisons individuelles (8 BRS + 5 LLS) situées rue Gisèle HALIMI. Un appel d'offres a été lancé en juillet 2024, avec une attribution fin novembre et un démarrage prévisionnel des travaux en début d'année 2025.

Avec le lot I2 vendu en 2023 et 2 lots en 2024, le stock à ce jour de terrains à bâtir est de 6 lots.

- **Troisième tranche :**

Les travaux de viabilisation ont démarré à la mi-juin 2024 et seront réceptionnés au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 (l'acquisition d'une parcelle bloquante au niveau de la rue J. BAKER n'étant intervenue que le 28/12/2024).

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

L'emplacement de la passerelle reliant les deux quartiers a été validé. Le foncier est en cours de cession entre Valloire Habitat et la Métropole d'Orléans.

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 espèces protégées :**

L'Institut d'Ecologie Appliquée est intervenu fin février 2024 pour le suivi des Tulipes sauvages et fin mai 2024 pour le suivi des Ophioglosses.

Pour les Tulipes :

- Station d'Alleville : population en hausse et proche de celle de 2022, à 12 890 pieds (contre 600 en 2011) ;
- Station transplantée d'Ingré : population en hausse à 4 840 individus depuis 2017 (3 800 individus).

Pour les Ophioglosses :

- Station nord-ouest : disparition de la population : 200 pieds en 2011, 8 en 2022 et 0 en 2024. Station située en dehors de la ZAC ;
- Station sud-est : 12 pieds observés contre 16 en 2022.

- **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 + honoraires de gestion en frais réels) par rapport aux prévisions du Traité de Concession de juillet 2011.

- **Recettes d'opération :**

Les recettes de l'opération s'élèvent à fin 2024 à près de 4 443 k€, maintenant l'écart entre dépenses et recettes à environ - 4 173 k€.

## Perspectives 2025

- Lancement des travaux de construction des 13 maisons sur la tranche 2 avec une livraison prévisionnelle 3<sup>e</sup> trimestre 2026 ;
- Réception des travaux pour la réalisation de la 3<sup>e</sup> tranche (phase définitive) et réception des travaux phase définitive (enrobé + candélabres + espaces verts) de la 2<sup>e</sup> tranche.
- La remise des ouvrages sera réalisée auprès du concédant au 2<sup>nd</sup> trimestre 2025 et avant le 30/06/2025, le concédant s'assurera de la rétrocession auprès d'Orléans Métropole ;

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

Au 30 Juin 2025, le traité de concession prendra fin.

L'ensemble des droits et obligations des deux parties (concédant et concessionnaire) sera mis en œuvre comme décrit dans le traité de concession et notamment la réalisation par le concessionnaire des opérations de liquidation, d'arrêtés des comptes, du solde d'exploitation et du solde de financement.

Pour accompagner cette fin de concession, un protocole sera signé avec notamment comme objectifs :

1/ de permettre la poursuite de la commercialisation des terrains déjà viabilisés par Valloire HABITAT au-delà du 30 Juin 2025 ;

2/ de définir les modalités des prises en charge des dépenses liées aux bureaux d'études VRD et d'architecte d'urbaniste par Valloire HABITAT ;

3/ de définir les modalités des prises en charge des dépenses liées à la gestion des ouvrages par la ville de Saint Jean de la ruelle avec la production d'un document graphique par Valloire Habitat permettant d'identifier l'ensemble de ces ouvrages.

