

SAINT JEAN DE LA RUELLA « ZAC Alleville-Nord »

COMPTE - RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE LOCALE - EXERCICE 2025 (au 30/06/2025)

La réalisation de la ZAC a été marquée en 2025 (jusqu'au 30/06/2025) par :

- La réception des travaux de la tranche 3 ;
- La poursuite de la commercialisation des lots libres de la tranche 2 phase 2 ;
- La fin du traité de concession au 30/06/2025.

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 3 872 K€ € HT (hors frais notaire).

Un tableau récapitulatif des différentes acquisitions est joint en annexe.

- Ventes

Pas de ventes réalisées sur cette partie de l'année.

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

- 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 :**

Les travaux des 13 maisons individuelles portées par Valloire Habitat (8 BRS + 5 LLS) ont démarré début 2025, pour une livraison au 3^e trimestre 2026.

Le stock à ce jour de terrains à bâtir est de 5 lots. 3 ont été vendus et 1 réservé.

- **Troisième tranche :**

L'ensemble des travaux de viabilisation a été réceptionné le 24 avril 2025.

Une consultation de maîtrise d'œuvre sera lancée au 2nd T 2025 par Valloire Habitat pour la construction de 19 logements collectif et de 24 maisons individuelles.

La commercialisation des 10 lots libres sera lancée au 2nd T 2025.

- **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 (F2 et F3) 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.

Un autre preneur a été identifié pour l'ilot F1 : point de blocage au niveau du foncier pour la parcelle section AE n° 399 pour une superficie de 494 m². Un redécoupage de cet ilot doit être envisagé.

- **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 au 30 juin 2025 à près de 4 443 k€, maintenant l'écart entre dépenses et recettes à environ - 4 889 k€.

Perspectives

L'ensemble des droits et obligations des deux parties (concedant 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'arrêt des comptes, du solde d'exploitation et du solde de financement.

