



Cœur de ville

Commune de **LA CELLE SAINT CLOUD**

Compte Rendu Financier Annuel

2021-2024

Arrêté au 31/12/2024

PREAMBULE

La Ville de La Celle Saint-Cloud a confié à CITALLIOS l'aménagement de l'opération cœur de ville, dans le cadre de la Concession d'Aménagement dont le traité a été notifié à CITALLIOS le 20 octobre 2020.

Conformément à l'article 27 du Traité de Concession d'Aménagement et à l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme, CITALLIOS transmet à la Ville de La Celle Saint-Cloud le présent compte-rendu financier de l'opération d'aménagement pour les exercices 2021 à 2024 comportant notamment :

- Le bilan prévisionnel global actualisé 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 global de trésorerie actualisé de l'opération faisant apparaître l'échéancier des recettes et dépenses de l'opération ;
- L'actualisation des bilans statiques et échelonné en HT et en TTC ;
- L'état de la survenance des risques mentionnées en annexe du TCA et le respect des engagements en la matière ;
- 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 acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé ;
- Un rapport spécial sur les conditions de l'exercice du droit de préemption et d'expropriation (sans objet).

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

SOMMAIRE

I - Eléments administratifs et programme de l'opération

II - Note de conjoncture - Les actions menées entre 2021 et 2024

Dépenses réalisées au 31/12/2024

- Poste Etudes
- Poste Acquisitions
- Poste Etudes Généales Urbaniste
- Poste Mise en Etat des Sols
- Poste Travaux VRD
- Poste Impôts, Assurances et Frais Juridiques
- Poste Communication
- Poste Frais Divers
- Poste Frais Financiers
- Poste Rémunération Société

II – Recettes réalisées au 31/12/2024

- Poste Commercialisations
- Poste Subventions
- Poste Participations

III - Note de conjoncture - Les actions prévues au cours de l'année 2025

I - Dépenses budgétées

- Poste Etudes
- Poste Acquisitions
- Poste Etudes Généales Urbaniste
- Poste Mise en Etat des Sols
- Poste Travaux VRD
- Poste Impôts, Assurances et Frais Juridiques
- Poste Communication
- Poste Frais Divers
- Poste Frais Financiers
- Poste Rémunération Société

II - Recettes budgétées

- Poste Commercialisations
- Poste Subventions
- Poste Participations

IV - Eléments financiers

- Bilan prévisionnel global de l'opération actualisé
- Plan global de trésorerie actualisé
- Etat de la survenance d'un risque

V- Planning prévisionnel

I - Le contexte administratif

Présentation de l'opération d'aménagement

La présente concession porte sur la réalisation d'une opération d'aménagement, dite « Cœur de ville de La Celle Saint-Cloud ».

Cette opération d'aménagement mixte à vocation principale résidentielle, vise à développer environ 250 logements ainsi que des commerces, activités et services. Située à proximité immédiate de l'hôtel de ville, entre les RD 128 et 321 et l'avenue Mesureur, ce projet bénéficie d'une situation privilégiée, en bordure de la forêt de Fausses-Reposes et du parc municipal de la Grande Terre, à proximité de la gare SNCF (Ligne L) et d'équipements scolaires.

Les études préalables ont abouti à la conception d'un projet d'aménagement cohérent visant à réaliser un quartier ouvert, fonctionnel et intégré à son environnement urbain et paysager. Ainsi, la réalisation de cette opération d'aménagement vise à répondre aux enjeux suivants :

- Créer un coeur de ville attractif, lieu de rencontre des habitants et des quartiers ;
- Insuffler une nouvelle dynamique pour la ville avec de nouveaux logements, commerces, services, des équipements et aménagements publics de qualité ;
- Mettre en valeur le cadre environnemental et paysager ;
- Présenter une très grande qualité urbaine et architecturale.

Le programme de l'opération

Le projet prévoit la construction de **20 660 m² de SDP**, dont 18 250 m² de logements et environ 2 410 m² de commerces, activités, et équipements publics, soit :

- La réalisation d'un programme de constructions de 250 logements maximum principalement en accession libre ;
- La réalisation d'une offre de commerces et services en pieds d'immeuble ;
- L'implantation d'un ou plusieurs espaces de santé ;
- La relocalisation de la crèche publique (environ 750 m² SDP).

La première phase de l'opération, correspondant au périmètre du Permis d'Aménager (soit les lots B, D, E et F) prévoit un maximum de 18 000m² de SDP.



Le programme prévisionnel d'espaces publics consiste en :

- La réalisation d'un parvis devant l'Hôtel de Ville et la future médiathèque ;
- La création d'une rue centrale traversante ;
- La réalisation d'une coulée verte reliant le Cœur de Ville au parc de la Grande Terre ;
- La requalification des espaces publics (maintien et réalisation des voiries, réseaux divers, ouvrages techniques et espaces communs et publics, renforcement du stationnement public, permettant d'assurer un cadre de vie agréable au sein du quartier, l'amélioration des liaisons piétonnes) ;
- La réalisation des travaux d'infrastructures (travaux de voirie, de réseaux secs et humides, d'espaces libres et d'installations diverses) nécessaires au bon fonctionnement du quartier et permettant de répondre aux besoins des usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération ;
- La réalisation d'un cheminement piéton transversal.

Par ailleurs, sera réalisée au sein de l'opération et sous maîtrise d'ouvrage de la ville, une médiathèque. La relocalisation de l'espace territorial des services départementaux, actuellement non envisagée à l'intérieur du périmètre de la concession, constitue l'un des objectifs des parties. Elles se rapprocheront du département, à cette fin, étant précisé qu'elles envisagent que le terrain soit libéré au plus tard en 2027.

FICHE CONTRAT - CONCESSION

5022 - CŒUR DE VILLE LA CELLE SAINT CLOUD	
Nature du contrat	Concession à risques
Client	VILLE DE LA CELLE SAINT CLOUD
Date de démarrage du contrat	29/10/2020
Date de fin de contrat	29/10/2026
Nb d'avenants	0



2,7 ha

Budget global (K€ TTC - dernier CRFA Approuvé)	
Dépenses	Recettes
28 092 K€	32 714 K€



250 logements

Rémunération totale (K€)	
initiale (signature traité concession)	au dernier CRFA approuvé
1 077 K€	



Réalisation d'une coulée verte de 4 000m², d'une voie nouvelle et d'un parvis aux abords de la médiathèque réalisée sous la MOA de la Ville

Boni prévisionnel (K€) et répartition concédant/concessionnaire	
initial (signature traité concession)	au dernier CRFA approuvé
1 109K€ (30% aménageur / 70% ville)	

II - Les actions menées depuis la signature du traité de concession entre 2021 et 2024

DEPENSES REALISEES AU 31/12/2024

POSTE 10 ETUDES

Ce poste regroupe les frais de géomètre et d'études soit un montant de dépenses réalisées de 353K €TTC à ce jour.

Volet études urbaines

Le schéma directeur opérationnel de l'opération a été confié à l'Agence Devillers. Ce dernier a été affiné et validé au regard des différentes études menées (schéma directeur opérationnel, réalisation d'une maquette 3D, définition des prescriptions architecturales et urbaines).

L'agence D&A a décliné le schéma directeur après sa désignation comme architecte coordinateur de l'opération Cœur de Ville.

Volet études techniques

La mise au point du projet d'aménagement et la constitution des dossiers relatifs aux autorisations d'urbanisme et environnementales a nécessité la réalisation d'études techniques. **Plusieurs études de sols (étude géotechnique, pollution, hydrogéologiques...)** ont été menées afin de mettre au point le projet d'aménagement en l'adaptant aux sujétions des sols (nature du sol, pollution, altimétrie...) et de la nappe d'eau. Ces études ont notamment été utilisées pour la rédaction du dossier Loi sur l'eau. Ces études ont été complétées d'une mission de détection des réseaux sur l'emprise foncière du projet.

Un **diagnostic faune/flore et d'identification des zones humides** du site a également été réalisé par un écologue, ALTO Ingénierie. Cette étude finalisée en juin 2022 a permis d'identifier les enjeux écologiques du projet et de les traduire en objectifs opérationnels. Ce diagnostic permet également le suivi des ambitions environnementales et des labellisations visées par le projet Cœur de Ville.

Le cabinet de géomètre GEOFIT a été mobilisé en 2023 et 2024 afin **d'établir les plans parcellaires et de divisions nécessaires et d'identifier des charges et servitudes grevant les différentes parcelles**. Les documents modificatifs du parcellaire cadastral (DMPC), notamment des fonciers ville de la phase 1, ont été établis au printemps 2024 et communiqués au service de la publicité foncière pour publication courant juin 2024.

Volet réglementaire

Loi sur l'eau

D'un point de vue réglementaire l'opération Cœur de Ville est concernée par les rubriques 1.1.1.0, 1.1.2.0 et 2.1.5.0 de l'article R214-1 du code de l'environnement en application de l'article 10 de la loi n°92-3. A ce titre, le projet relève de la procédure dite "Loi sur l'Eau" obligeant à déclaration auprès des services de la police de l'Eau et pour laquelle un dossier de déclaration doit être rédigé.

En octobre 2021, Citallios au terme d'une consultation a retenu le bureau d'étude URBAN WATER pour une mission d'élaboration et de suivi d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'eau.

La mise au point du dossier de déclaration a conduit Citallios a mené plusieurs études de sols, confiées à UNISOL dont notamment un rapport hydrogéologique, une étude géotechnique G2-AVP, ainsi qu'un rapport pollution avec étude historique et prélèvement d'échantillons sur site.

Le dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau a été déposé le 27 mai 2022 et une notification de complétude et récépissé émanant de la préfecture a été reçue par Citallios le 28 juin 2022.

Après une demande de complément en date du 11 aout 2022, appelant notamment à des précisions quant à la gestion d'une pluie d'occurrence trentennale et l'anticipation la pluie centennales, Citallios a déposé un mémoire de réponse le 10 novembre 2022.

Par courrier de réponse du **7 décembre 2022, la DDT a informé Citallios qu'elle ne comptait pas faire opposition à la déclaration, autorisant ainsi Citallios à entreprendre l'opération d'aménagement.**

A la suite des études de conception, le remplacement des réservoirs de rétention par des bassins d'infiltration a nécessité le dépôt d'un Porter à Connaissance en février 2024 auprès de la DDT.

Par courrier en date du 13 mars 2024 la DDT a informé de son accord concernant les travaux envisagés.

Permis d'aménager

Un permis d'aménager, porté conjointement par la Ville de la Celle Saint-Cloud et par Citallios, a été déposé le **7 juillet 2023, conformément à l'autorisation de dépôt accordé par la délibération n°2023.05.11 du 12 juin 2023.**

Ce permis porte sur la réalisation d'une première phase de travaux d'espaces publics, comprenant :

- La voie centrale nord-sud ;
- Le parvis de la médiathèque ;
- La coulée verte ;
- L'allée du théâtre ;
- Les venelles et abords des lots D, E, F et B.

Le permis d'aménager comprend deux objets, **le premier étant la création d'un lotissement, et le second l'aménagement d'espaces publics.**

Le permis d'aménager a été accordé par **délibération n°PA 78 126 23 G0005 en date du 22 septembre 2023.**

Le certificat de non-recours a été établi par le tribunal administratif de Versailles le 31 janvier 2024.

Permis de démolir

Le projet Cœur de Ville nécessite la démolition de 4 bâtiments :

- Un pavillon ;
- Un bâtiment mixte accueillant notamment une ressourcerie et une micro-crèche ;
- Une annexe sans usage défini au moment du projet ;
- Un bâtiment accueillant les bureaux du service de la Protection Maternelle et Infantile du département des Yvelines.

Trois permis de démolir ont été déposés et accordés, à savoir :

- Pour le pavillon, demande déposée le 26 avril 2022, accordée par **délibération n°PD 078 126 22 G0001 datée du 22 juin 2022 ;**

- Pour le bâtiment mixte, demande déposée le 21 juillet 2022, accordée par **délibération n°PD 078 126 22 G0003 datée du 24 août 2022** ;
- Pour l'annexe, demande déposée le 11 avril 2023, accordée par **délibération n°PD 078 126 23 G0001 datée du 6 juillet 2023**.

Déclassement du domaine public

Par **délibération n°2023.05.10 en date du 12 juin 2023**, la ville de la Celle Saint-Cloud a décidé de **déclasser par anticipation** du domaine public les emprises constitutives des futurs lots B, D, E et F, constituant une partie des parcelles cadastrales AK 173 et AK 176, correspondant à une assiette foncière totale d'environ 4612m². Par la même délibération, a été actée l'organisation d'une **enquête publique préalable** au déclassement du domaine public routier, pour une emprise constitutive du futur lot E, constituant une partie de la parcelle AK 176, correspondant à une emprise d'environ 1320m².

L'enquête publique préalable au déclassement est intervenue du 15 au 29 septembre 2023 et le Commissaire Enquêteur a remis son rapport le 19 octobre 2023.

Par délibération n°2023.08.20 en date du 19 décembre 2023, la ville de la Celle Saint-Cloud a décidé du déclassement du domaine public, par anticipation, d'une partie du futur lot E d'une surface d'environ 1298m², à extraire de la parcelle cadastrale AK176 et ayant fait l'objet d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public routier.

Labels et dispositifs en faveur du développement durable

L'intervention de CITALLIOS vise l'obtention des labels **Ecoquartier et Biodiversity Ready** dans la logique des ambitions des prescriptions sur le développement durable intégrées au traité de concession d'aménagement.

Un Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage spécialisé en développement durable a été missionné en juin 2021 pour accompagner la maîtrise d'ouvrage dans ces démarches de labellisation.

Le Label Ecoquartier encourage la réalisation d'opérations exemplaires et durables. Il est porté par les Ministères de la Transition Ecologique et de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales. **L'étape 1 de la labellisation a été engagée en mai 2021. Par courrier en date du 15 septembre 2021 la DDT accordait à la Commune de La Celle Saint Cloud sur le quartier Cœur de Ville le Label écoquartier étape 1** en préconisant une réflexion sur :

- L'offre de logements locatifs sociaux sur d'autres secteurs de la commune, en lien avec la loi SRU ;
- La rénovation énergétique des logements sociaux présents sur le périmètre de l'EcoQuartier ;
- L'impact de la réduction à 1 voie de circulation dans chaque sens de la RD231.

La « Charte Ecoquartier – Etape 1 » a été signée par la Ville et CITALLIOS le 15 janvier 2022.

Une réunion de suivi de labellisation Ecoquartier s'est tenue en mairie en mai 2024 afin de présenter l'état d'avancement du projet à la DDT et un temps d'échange sur les 15 indicateurs du label.



Le Label Biodiversity Ready est un label international qui évalue la performance d'une opération d'aménagement en matière de biodiversité à l'échelle des espaces publics et des programmes immobiliers. Il est porté par le Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI). Ce référentiel est construit autour de quatre axes : l'engagement du maître d'ouvrage, la valorisation du quartier, le potentiel écologique du quartier et les aménités proposées.



Une demande d'inscription en tant que « projet pilote » et une lettre d'engagement ont été envoyées par CITALLIOS le 30 juillet 2021. Une demande d'actualisation des documents a été envoyée par le CIBI le 26 août 2021.

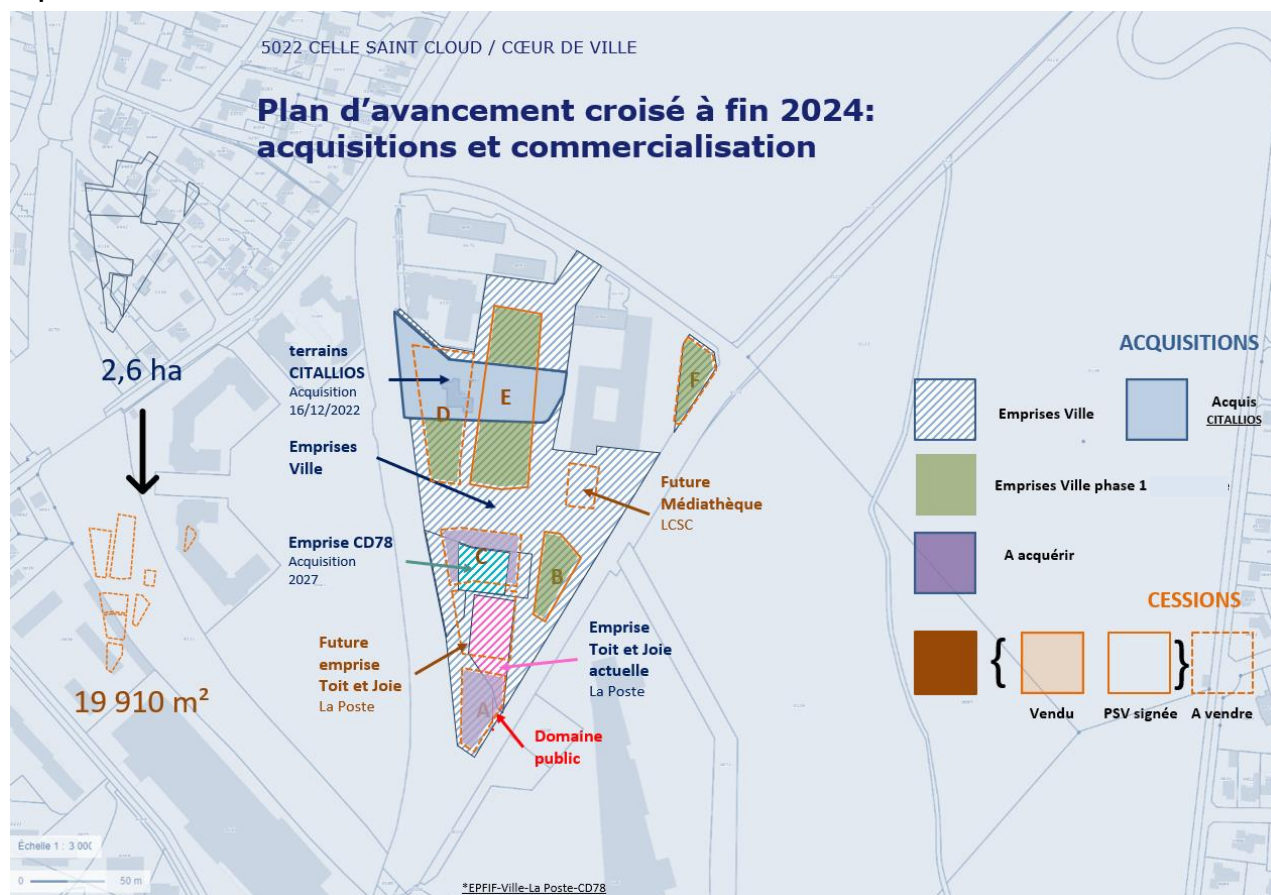
Il a été décidé l'abandon de la démarche de labellisation BiodiverCity Ready par la Ville. Un courrier en date du 13 janvier 2023 a été adressé en ce sens actant la sortie de l'opération Cœur de Ville de la démarche Biodiversity.

Permis de construire précaire

Une demande de permis de construire précaire pour l'installation de la Maison du Projet a été déposée le 14 mars 2024 sous le numéro PC 078126 24 G0009 et a fait l'objet d'un arrêté favorable le 6 juin 2024.

POSTE 20 ACQUISITIONS

Ce poste regroupe l'ensemble des acquisitions à réaliser sur le périmètre de l'opération, soit un **montant de dépenses réalisées de 11 067K€ TTC**.

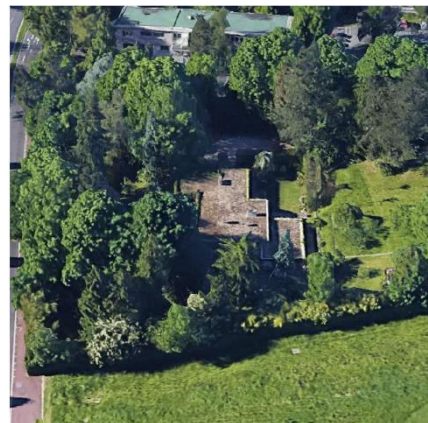


En 2022 a été menée l'acquisition de parcelles AK51 et AK52, propriété de l'EPFY.

L'ensemble des parcelles représente une surface de 5 040m². L'une est non bâtie, la seconde comprend une maison individuelle qui a été squattée plusieurs mois. Dans le cadre du traité de concession de 2020 entre la ville et Citallios il a été acté que Citallios se porterait acquéreur en lieu et place de la Ville.

Ces parcelles ont été acquises après avoir été définitivement libérée le 24 novembre 2022 via une expulsion de la Préfecture.

CITALLIOS a mis en place un gardiennage 24h/24 et 7j/7 conservé jusqu'à la démolition de la maison réalisée en 2023.



L'estimation par les Domaines de la valeur vénale est de : 3 340k€.

Le prix de revient fixé par l'EPFIF hors tva est de 3 343K€ HT

Les parcelles ont été acquises pour un montant de 3 343K€ HT, soit 3 372 134€ TTC.

En 2023 et 2024, les démarches préparatoires à l'acquisition par Citallios des fonciers Ville de la phase 1 (soit environ 5 950m²) ont été menées. Une consultation des services des Domaines sur la valeur Vénale des fonciers constitutifs de la phase de l'opération d'aménagement a été initiée par Citallios et la Ville et l'avis des Domaines a été rendu en octobre 2023.

Les emprises ont été déclassées et désaffectées par anticipation par la Commune.

Une promesse de vente entre la Commune et Citallios a été signée en juin 2024 portant sur les fonciers de la phase 1 pour un montant HT de 8 450 000 € HT, avec un paiement différé (de 6 000K€ HT à la signature de l'acte authentique et du solde de 2 450K€ HT en janvier 2025 sous réserve de la trésorerie de l'opération). La réitération est intervenue le 12 décembre 2024.

POSTE 30 ETUDES GENERALES URBANISTE

Ce poste concerne les frais d'urbaniste pour le suivi de l'opération pour un montant de dépenses réalisées de 113K € TTC.

A l'issue d'un appel d'offre ouvert l'agence Devillers & Associés a été retenue pour une mission d'Architecte-Urbaniste en chef de l'opération Cœur de Ville à La Celle Saint Cloud en juillet 2021

Dans le cadre de cette mission l'agence D&A pilotée par Citallios et dans le cadre d'échanges réguliers avec la Ville procède à :

- L'accompagnement sur la mise à jour des documents cadres de l'opération (mise en œuvre du schéma directeur, mise en œuvre du cahier des prescriptions urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE) ;

- La conception des fiches de lots et le suivi des projets immobiliers : de l'élaboration des documents nécessaires aux consultations d'opérateurs (promoteurs & architectes) à l'accompagnement à la mise au point et avis concernant les projets et autorisations d'urbanisme ;
- Le suivi et l'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation des espaces publics.

L'agence Devillers & Associés a ainsi été mobilisée pour la mise au point des dossiers de consultation des lots E et B et l'analyse des projets proposés par les équipes d'architectes. L'agence a également assuré le suivi et l'analyse des dossiers de pré-PC et PC.

POSTE 30 MISE EN ETAT DES SOLS

Ce poste regroupe l'ensemble des frais liés aux frais de dépollution, d'investigations techniques quant à la nature des sols (sondages), les travaux de démolitions, les honoraires d'AMO et de MOE ainsi que les frais d'entretiens des sites maîtrisés. **Les dépenses réalisées s'élèvent à 745K€ TTC sur ce poste.**

Des frais ont été engagés pour la sécurisation et le gardiennage des parcelles AK 0051 et AK 0052 acquises auprès de l'EPFY pour éviter les dégradations et squats. Des sociétés spécialisées ont donc été mandatées pour mettre en place des rondes avec des agents cynophiles ainsi qu'un gardiennage 24/24 afin d'éviter toute intrusion y compris après la démolition du bâtiment.

Première phase de démolition : le « pavillon » et le bâtiment mixte (ex-crèche)

Une première phase de démolition a été engagée en 2022 visant à démolir les bâtiments présents sur les parcelles AK 0071 et AK 0173 (bâtiment dit de la crèche) et sur la parcelle AK 0052 (le « pavillon ») après acquisition auprès de l'EPFY.



Bâtis démolis phase 1 (avant)



Citallios a lancé une campagne d'investigations techniques pour la démolition des biens, en mandant des BET pour la réalisation des diagnostics plomb/amiante, ainsi qu'un diagnostic PEMD visant à estimer le potentiel de réemploi des matériaux issus de la déconstruction. Le diagnostic des ressources a été réalisé par R-USE et ALTO STEP et a permis l'identification d'un volume conséquent de pierre de taille pouvant être valorisé. A ce titre, la Ville a décidé de les réemployer.

Le 14 avril 2022 l'entreprise ANTEA a été notifiée en tant que maîtrise d'œuvre de déconstruction et de désamiantage. Après mise au point de l'AVP, PRO et DCE, Citallios a lancé un marché de travaux de démolition et désamiantage des biens et a retenu l'offre de TERSEN le 10 janvier 2023.

Les travaux ont démarré en mai 2023 et se sont poursuivis jusqu'en février 2024.



Démolition du bâtiment mixte (ex-crèche)



Les travaux de démolition du bâtiment mixte (crèche) ont été marqués par la découverte fortuite de matériaux pollués (amiante) et la nécessité du maintien sur site de la chaufferie collective gaz alimentant en ECS le bâtiment PMI du département ainsi que le poste transformateur EDF. La mise en place de solutions provisoires afin de finaliser la démolition de ce bâtiment ont été menées courant 2024 avec les services de la Ville et du Département. Les sujétions techniques du site ont conduit à l'installation d'une chaufferie électrique dans les locaux du département et la réalisation et dévoiement des réseaux afférents.

En complément, l'entreprise DONATO a été mandatée par Citallios pour évacuer des terres noires et sulfatées en comblement de carrière.

Démolition du bâtiment mixte (ex-crèche)

Deuxième phase de démolition de la chaufferie gaz et du poste transformateur du bâtiment mixte (ex-crèche) et espace mesureur (annexe municipale)



Espace mesureur avant démolition 1

Au printemps 2024 Citallios a mandaté une MOE de déconstruction et de désamiantage afin de finaliser la démolition du bâtiment mixte (ex-crèche) en retirant la chaufferie gaz et en déplaçant le poste transformateur, et de procéder à la démolition de l'annexe municipale (lot F du projet d'aménagement). Un marché de travaux de déconstruction et de désamiantage a été publié en juillet 2024 et l'offre de l'entreprise **TERSEN – Etablissement PICHETA a été retenue et notifiée le 18 septembre 2024.**

Un travail de coordination et d'interface sera mené entre l'entreprise TERSEN dans le cadre de la démolition de la chaufferie gaz et du poste transformateur, l'entreprise URBAN TP en charge de la réalisation des espaces publics et le projet de la médiathèque sous maîtrise d'ouvrage de la ville.

Les travaux de démolition commenceront en mars 2025 et seront achevés en avril 2025.

Des études puis des travaux spécifiques ont été menés afin d'assurer l'alimentation électrique et en chauffage pour le bâtiment PMI du Département (alimenté par le poste transfo et la chaudière gaz situés dans le bâtiment mixte).

POSTE 40 TRAVAUX VRD ET HONORAIRES

Ce poste regroupe l'ensemble des frais liés aux travaux et aux honoraires soit 1 623K€ TTC à ce jour.

Une consultation en appel d'offre ouvert européen a été lancée pour **la désignation de la maîtrise d'œuvre urbaine VRD/paysagiste des espaces publics de l'opération. L'offre du SETU (en tant que BET VRD) et de Devillers & Associés (en tant qu'urbaniste-paysagiste) a été retenue.** Dans le cadre de ce marché, il est confié les missions de conception des espaces publics et le suivi de leur exécution :

- Etudes d'avant projet (AVP):
Un premier AVP a été remis à la Ville en novembre 2021, et a fait l'objet de reprises courant 2022 s'appuyant notamment sur des échanges avec la Ville sur des points d'attention spécifique telle que le parvis et le phasage avec les travaux de la médiathèque aboutissant à la transmission d'une deuxième version de l'AVP en mai 2022 qui a fait l'objet de remarques complémentaires nécessitant des reprises.
L'AVP N°3 a été validé le 08 février 2023.
- Des études de projet (PRO) :
Après la validation de l'AVP, les études de projet ont été menées et ont abouti à la production d'un dossier d'études de projet validé fin 2023.
- Assistance à la passation des marchés travaux (ACT) :
Citallios, appuyé du BET SETU et de l'agence Devillers et Associés a finalisé le Dossier de Consultation des Entreprises en décembre 2023 et a procédé à **la publication d'un marché de travaux de voiries et réseaux divers (VRD), d'éclairage et d'espaces verts le 20 décembre 2023**, sur la base d'un coût estimatif de 4,5M€ HT pour les deux tranches de l'opération.
- Visa (VISA)
- Direction de l'exécution des travaux (DET)
- Assistance aux opérations de réception (AOR)

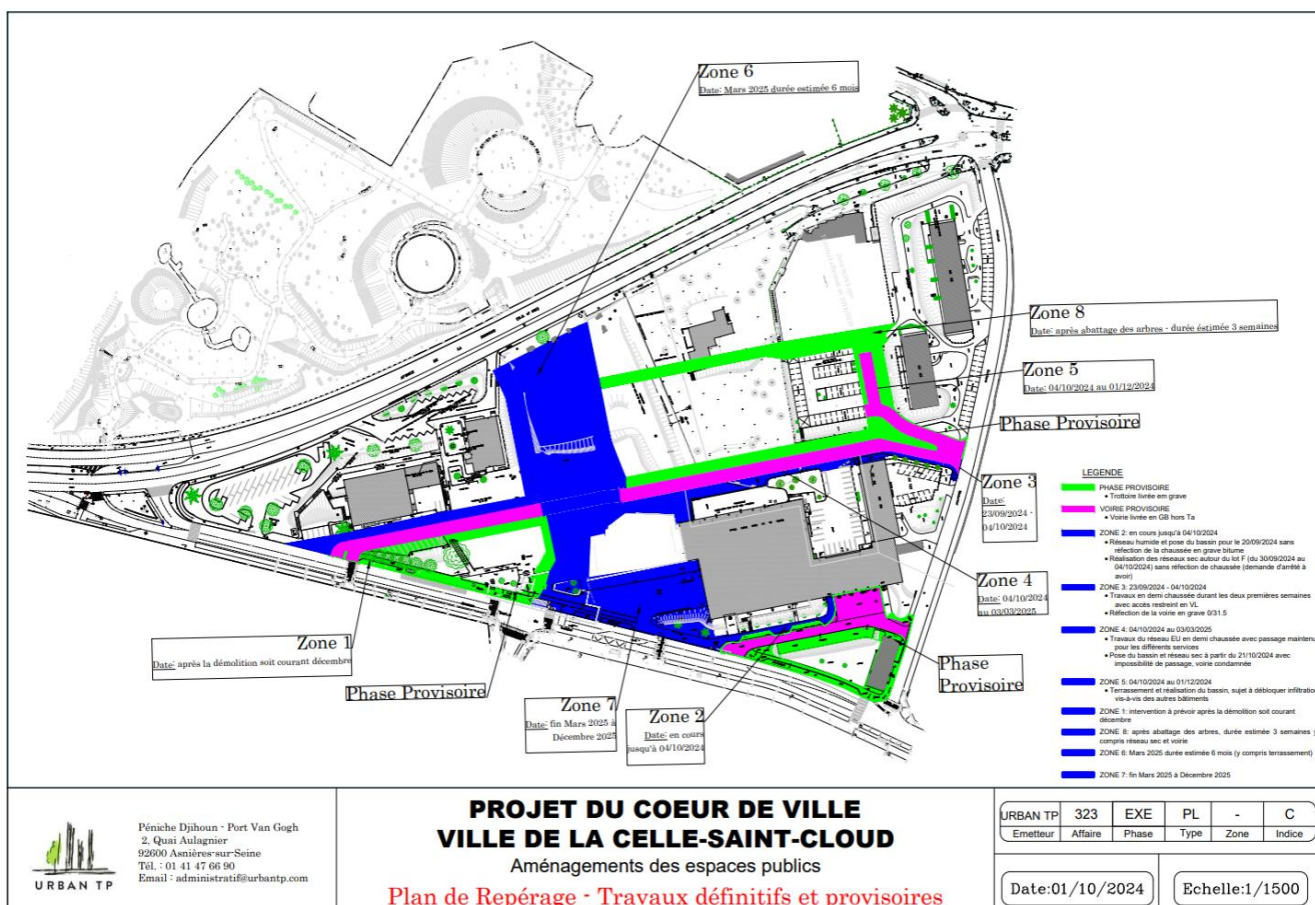
Le dossier de consultation des entreprises a été finalisé fin 2023 et a abouti à la publication le 20 décembre 2023 d'un appel d'offre ouvert pour un marché de travaux de voiries et réseaux divers (VRD), d'éclairage et d'espaces verts. **Les entreprises URBAN TP (lot 1 VRD), VIOLA (éclairage public) et ESPACE DECO (espaces verts) ont été notifiées le 18 avril 2024 pour un démarrage des travaux d'espaces publics à l'été 2024.**

À la suite de cette désignation, plusieurs réunions de coordination et de préparation ont été organisées avec Citallios, la Ville et le chantier de la Médiathèque.

Démarrage des travaux d'espaces publics le 16 juillet 2024

L'année 2024 est marquée par le démarrage des travaux des espaces publics comportant des phases provisoires afin d'assurer les interfaces nécessaires avec le chantier de la médiathèque (voirie provisoire sur la voie nouvelle) et les utilisateurs du site (services municipaux, caserne pompier, etc.).

Afin d'assurer la co-activité, de tenir compte des décalages de planning du chantier médiathèque et d'assurer la livraison des espaces publics concomitamment à la livraison de la médiathèque, le phasage des travaux prévus par CITALLIOS a été modifié en conséquence. La première phase s'est concentrée sur les travaux des réseaux d'eaux pluviales et usées ainsi que les réseaux secs.



Afin d'assurer la coordination entre les différents chantiers CITALLIOS a missionné un OPCIC, ARTELIA, en juin 2024.

-Grave sur Parvis réalisée pour accès livraisons MEDIATHEQUE :



-Démarrage assainissements EU/EP sur voie nouvelle :



-Démolition du voile béton près de la chaufferie :



POSTE 70 ET 80 IMPOTS ET FRAIS JURIDIQUES

Ce poste regroupe l'ensemble des frais liés aux impôts, assurances et frais juridiques soit 20K€ TTC à ce jour.

Les dépenses engagées concernent les frais d'affichage et de constats par voie d'huissier des autorisations d'urbanisme : permis d'aménager, permis de démolir et permis de construire précaire.

Une note juridique a également été produite par DS avocat concernant le montage du permis d'aménager en cotitularité Ville/Citallios.

POSTE A10 COMMUNICATION

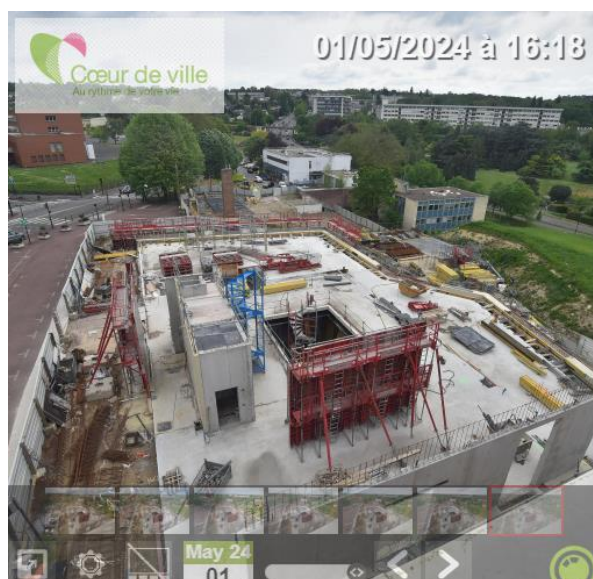
Outils de communication mis en place



Ce poste regroupe l'ensemble des frais liés à la communication soit 188K€ TTC à ce jour (paiements à venir liés à la maison du projet et à l'événement 1^{er} pierre d'ici fin 2024) notamment avec la création de l'identité visuelle de l'opération déclinée en plusieurs supports et trames qui pourront être utilisées tout au long de l'opération pour communiquer et informer les riverains, les futurs habitants mais aussi les utilisateurs des services maintenus sur site (Mairie, Poste, etc...). En 2023 la charte graphique a notamment été déclinée en affiche et flyers cœur de ville et une proposition d'habillage pour les palissades.



Une box photo de suivi en temps réel de l'opération a été installée sur le toit de l'hôtel de Ville et permet à ce jour de suivre l'avancement des travaux de la médiathèque.



Maison du projet / Bulle de vente:

Afin de créer un lieu unique d'information sur l'avancement de l'aménagement du Cœur de Ville (présentation du projet, informations sur les travaux, ...) et de servir de lieu de commercialisation pour deux promoteurs immobiliers, Citallios a proposé l'installation d'une maison du projet.

Un permis de construire précaire a été déposé et obtenu et la maison du projet a été installée au sud du périmètre du Cœur de Ville.

La Maison du Projet présentera l'opération en s'appuyant sur des outils adaptés (roll-up d'information, maquette du projet, mise à jour du bulletin de quartier, animations ponctuelles...).



Pose de la première pierre des espaces publics : un événement

Un évènement a été organisé le 19 octobre 2024 afin de célébrer la première pierre des espaces publics, et inaugurer la maison du projet. Cet évènement a permis de concrétiser le démarrage des travaux et de rappeler les grands objectifs et la programmation du Cœur de ville auprès des riverains. Il a été également annoncé le démarrage de la commercialisation des lots B et E à compter du mois de janvier 2025 au sein de la maison du projet / bulle de vente.



POSTE 80 FRAIS DIVERS

Ce poste regroupe l'ensemble des frais liés aux tirages, impressions et frais de coursiers soit 38K€ TTC à ce jour.

POSTE A30 FRAIS FINANCIERS

Ce poste regroupe l'ensemble des frais financiers liés à l'opération, soit 903K€ TTC à ce jour.

Un emprunt de 13 800K€ a été contracté en décembre 2022 pour une durée de 4 ans auprès du Crédit Coopératif afin d'assurer les besoins en trésorerie de l'opération d'aménagement. L'augmentation des taux d'intérêt conduit à l'augmentation de ce poste à hauteur de 1 600 000€ afin de couvrir les intérêts. Ce poste inclut également les frais de Garantie Financière d'Achèvement à hauteur de 57 000€.

POSTE A40 REMUNERATION SOCIETE

La rémunération prévisionnelle de CITALLIOS est calculée selon les termes de la convention de concession. En application de ces dispositions ce poste est à ce jour à hauteur de 466K€ net.

RECETTES REALISEES AU 31/12/2024

POSTE 10 CHARGES FONCIERES

Ce poste regroupe l'ensemble des charges foncières.

Les lots E et B ont été commercialisés en juillet 2022 par l'organisation d'une consultation promoteurs visant la cession des terrains compris dans les lots B et E assortis des droits à construire correspondants et d'une co-promotion avec la SAS Citallios Promotion (à hauteur de 40% des parts de la SSCV).

Au terme d'une phase d'auditions et de négociation l'offre de la société VERRECCHIA a été retenue. Une série d'ateliers de mise au point des projets en phase conception a été organisée par Citallios en présence de la Ville, de la DRAC, des ABF, du promoteur et des équipes de MOE.

A l'issue, **deux promesses de vente ont été signées le 17 novembre 2023** sur la base de :



– **Lot B** : 1 911,6m² de logements et 618m² de commerce (dont une coque brute visant à accueillir une brasserie), **pour un prix de 3 986 574€ HT** ; projet de l'agence SATHY



– **Lot E** : 6 819m² de logements et 585m² de commerces (maison médicale), pour un **prix de 13 709 155€ HT** ; projet de l'Agence OSLO :

Les permis de construire ont été déposés le 7 mai 2024 et ont été délivrés par la Ville en juillet 2024. Ils ont été affichés le 31 juillet 2024 pour le lot B et le 5 août 2024 pour le lot E.

Soit un prix de vente pour les 2 lots de 17 696K€ HT soit 21 235K€ TTC.

POSTE 30 SUBVENTIONS



- **Région Ile de France 100 QUARTIERS INNOVANTS**

CITALLIOS a réalisé un dossier de candidature au dispositif « 100 quartiers innovants et écologiques » le 25 juin 2021. Mis en place par le Conseil Régional d'Ile-de-France, cette aide propose un accompagnement aux collectivités qui s'engagent dans la réalisation de nouveaux quartiers favorisant la mixité urbaine, la construction de nouveaux logements et la construction d'équipements publics structurants.

Le projet Cœur de Ville de la Celle Saint Cloud n'a pas été retenu au titre du dispositif « 100 quartiers innovants et écologiques ».

- **DDT : Fonds Vert - axe renaturation**

Citallios a rédigé un dossier de demande de subvention au titre du Fonds Vert – axe renaturation et a déposé la candidature le 9 mars 2023 sous le numéro de dossier 11589790.

L'axe Renaturation du fonds vise à soutenir et à accélérer les efforts des collectivités pour apporter de la nature dans les espaces urbanisés.

Citallios a été informé du refus du dossier Cœur de Ville le 26 décembre 2023 : la requalification des emprises du Cœur de Ville a été considérée comme une action d'urbanisation importante de surfaces de pleine terre.

- **Agence Seine Eau Normandie**

Citallios a investigué la possibilité de solliciter un accompagnement financier auprès de l'AESN au titre de la gestion des eaux. Le projet a été présenté en novembre 2023 à l'Agence et n'a pas été considéré comme éligible au regard de la gestion des pluies courantes sans abattement à ciel ouvert.

- **DDT Fonds vert – axe recyclage foncier**

Citallios a rédigé un dossier de demande de subvention au titre du Fonds Vert – axe Recyclage foncier et l'a déposé le 4 avril 2024 auprès de la DRIEAT. La subvention a été notifiée par courrier le 30 décembre 2024, pour un montant de 800K €.

POSTE 40 PARTICIPATIONS

Sans objet en 2022, 2023 et 2024.

III- Les actions prévues au cours des années 2025 et suivantes

DEPENSES BUDGETEES

POSTE 10 ETUDES

Le poste relatif aux frais de géomètre est maintenu à hauteur de 131K€ HT et sera mobilisé pour la réalisation de plans de bornage et les découpages fonciers nécessaires à la commercialisation de la phase 1, à la réalisation de la phase 2 et aux rétrocessions à terme.

Le poste relatif aux études urbaines est réajusté à 350K€ HT pour prendre en compte notamment les prestations complémentaires réalisées par l'Agence Devillers & Associés, l'actualisation d'études techniques et le suivi du Dossier Loi sur l'Eau.

Volet réglementaire – Reste à engager :

- ✓ Suivi du dossier de Déclaration loi sur l'eau et rédaction des Porter à Connaissance si nécessaire
- ✓ Déposer et obtenir le permis d'aménager phase 2
- ✓ Déposer et obtenir les permis de démolir sur les fonciers phase 2
- ✓ Prononcer les déclassements et désaffectation le cas échéant sur les fonciers phase 2

POSTE 20 ACQUISITIONS

Ce poste est ajusté à hauteur de 17 221K€ HT.

Il intègre l'acquisition en VEFA du volume de la crèche pour 900K€ HT.

Les acquisitions à réaliser – Reste à engager :

EN 2025 et 2026

- ✓ Le paiement du solde du prix d'acquisition des terrains ville phase 1
- ✓ Les fonciers ville phase 2
- ✓ Les fonciers de la Poste

EN 2027

- ✓ Les fonciers du département – notamment le bâtiment de la PMI

POSTE 30 ETUDES GENERALES URBANISTE

Ce poste est ajusté à hauteur de 173K€ HT soit 207K€ TTC afin de prendre en compte les missions complémentaires dans le cadre de la mission d'Architecte-Urbaniste en chef de l'opération et la mise à jour des documents cadre de l'opération d'aménagement.

POSTE 30 MISE EN ETAT DES SOLS

Ce poste est augmenté à hauteur de 1 269K€ HT soit 1 523K€ TTC, notamment le poste démolition/désamiantage porté à 700K€ HT afin de faire face aux sujétions techniques (démolitions en plusieurs phases de l'ancien bâtiment de la crèche, installation d'un poste transformateur provisoire en lieu et place du poste existant dans le bâtiment mixte, installation d'une chaudière électrique dans les locaux de la PMI, maintien d'ouvrages de soutènements, etc.) et de pollution (découvertes fortuites d'amiante, de plomb et de terres sulfatées).

POSTE 40 TRAVAUX VRD ET HONORAIRES

Ce poste regroupe l'ensemble des frais liés aux travaux et les honoraires liés aux travaux.

Ce poste est porté à hauteur de 5 871K€ HT soit 7 045K€ TTC. Cette évolution permet de faire face à l'augmentation des coûts travaux et des matériaux, de prendre en compte les ajustements apportés au programme d'espaces publics (AVP 3) et la rémunération de la maîtrise d'œuvre.

Au regard des enjeux de coordination avec le chantier de la médiathèque (co-activité et décalage du planning de travaux, livraison des espaces publics pour l'inauguration de la médiathèque...) CITALLIOS a missionné un OPCIC en juin 2024 à la notification du marché travaux.

POSTE 70 ET 80 IMPOTS ET FRAIS JURIDIQUES

Ce poste est conservé à hauteur de 163K€ HT soit 196K€ TTC.

POSTE A10 COMMUNICATION

Ce poste est ajusté à hauteur de 295K€ HT soit 353K€ TTC.

POSTE A20 FRAIS DIVERS

Ce poste est conservé à hauteur de 160K€ HT soit 192K€ TTC.

POSTE A30 FRAIS FINANCIERS

Ce poste est porté à hauteur de 1 657K€.

L'augmentation de ce poste correspond aux intérêts liés à l'emprunt contracté auprès du Crédit Coopératif d'un montant de 13 800K€ à échéance 2026.

POSTE A40 REMUNERATION SOCIETE

La rémunération prévisionnelle de CITALLIOS est calculée selon les termes de la convention de concession. En application de ces dispositions ce poste est ajusté à hauteur de 1 232K€ et prend en compte la prorogation de la concession jusque 2029 afin de correspondre aux modalités opérationnelles de mises en œuvre.

RECETTES BUDGETEES

POSTE 10 CHARGES FONCIERES

Ce poste est ajusté à 27 700K€ HT soit 33 241K€ TTC.

La réitération des promesses de vente des lots B et E avec VERRECCHIA est prévue au 1^{er} semestre 2025.

La commercialisation des lots F et D est prévue courant 2025, avec un dépôt des permis de construire dans l'année.

POSTE 30 SUBVENTIONS

Ce poste est diminué à hauteur de 800K€ HT au regard des subventions sollicitées et non obtenues (100QIE, Fonds Friche – axe renaturation, etc.), et du montant de la subvention obtenue au titre du Fonds Vert – Recyclage Foncier.

POSTE 40 PARTICIPATIONS

Pas de modification du poste prévue.

IV - Eléments financiers

Bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel arrêté au 31/12/2024 fait apparaître :

- un montant prévisionnel de dépenses estimé à 28 570K € HT soit 32 550K € TTC
- un montant prévisionnel de recette estimé à 28 860K € HT soit 34 473K € TTC
- une marge prévisionnelle ramenée de 137K € net.

Au global on note les évolutions notables suivantes :

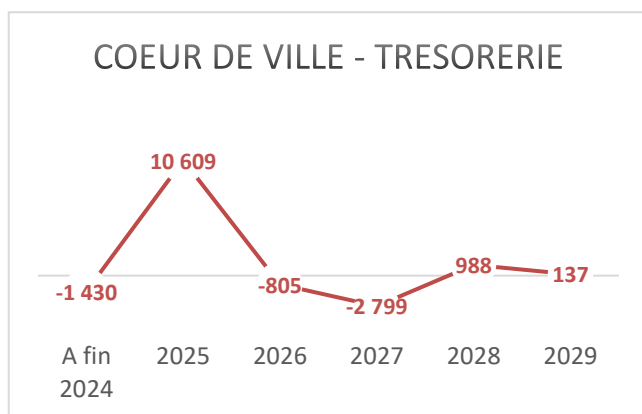
Poste budgétaire	Ecart (K€)	Commentaires
Etudes	+ 55K€ HT	Prise en compte des prestations supplémentaires de la MOE Devillers & Associés (PA,) et provisions pour l'actualisation d'études techniques (suivi DLE, etc.)
Mise en état des sols - Démolitions	+ 371K€ HT	Mise à jour du poste démolition suite RETEX premières phases de démolitions (démolition en plusieurs phases, sujétions techniques/pollution,)
Travaux VRD	+ 289K€ HT	Ajustement coût travaux suite passation marché + stabilisation AVP 3 et augmentation coûts des matériaux
Travaux VRD honoraires	+ 208K€ HT	Prise en compte des missions complémentaires & stabilisation coût travaux. OPCIC pour gestion coactivité chantier médiathèque
Frais Divers	- 167K€ HT	Ajustement du budget au regard du consommé à date
Frais financier	+ 1 347K€ HT	Hausse des taux d'emprunt + coût GFA
Rémunération société	+ 155K € HT	Prorogation durée concession + ajustement rémunération variable
TOTAL DEPENSES (HT)	+ 2 164K€ HT	
Charges foncières logements	+ 1 695K€ HT	Commercialisation des lots B et E
Subventions	-310K€ HT	Une subvention obtenue à ce jour, montant ajusté en fonction du montant conventionné (800K€)
TOTAL RECETTES (HT)	+ 1 384K€ HT	

Etat des dépenses et recettes réalisées au 31/12/2024

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 5022-COEUR DE VILLE LA CELLE SAINT CLOUD-3-CITALLIOS-P78 - établi le 24/01/2025 à 15:51

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2024
En Kilo Euros	TCA	Budget actualisé			
10-Etudes Géomètre	-131	-131	-26	-157	-57
10-Etudes	-295	-350	-70	-420	-296
20-Acquisition Aléas	-48	-48		-48	
20-Acquisition la Poste	-480	-480		-480	
20-Acquisition VEFA Crèche	-900	-900	-180	-1 080	
20-Acquisitions Epfy	-3 360	-3 343	-29	-3 372	-3 372
20-Acquisitions Notaire	-272	-272		-272	
20-Acquisitions Taxes Foncières	-80	-80		-80	-5
20-Acquisitions Ville	-10 459	-10 450	-2 090	-12 540	-7 690
20-Acquisitions-Cd78	-1 696	-1 696		-1 696	
30-Etudes Générales Urbaniste	-150	-173	-35	-207	-113
30-Mise en État des Sols Démolitions	-329	-700	-140	-840	-528
30-Mise en État des Sols Entretien	-211	-211	-42	-253	-100
30-Mise en État des Sols Hono Aléas	-37	-55	-11	-66	-39
30-Mise en État des Sols Hono AMO	-236	-258	-52	-310	-78
40-Mise en État des Sols Aléas	-27	-46	-9	-55	
40-Travaux VRD Divers	-286	-204	-41	-245	-43
40-Travaux VRD Hono VRD	-355	-563	-113	-676	-387
40-Travaux VRD	-4 815	-5 104	-1 021	-6 125	-1 193
70-Impôts et Assurances	-65	-65	-13	-78	-3
80-Frais Juridiques	-98	-98	-20	-118	-17
A10-Communication Concertation	-362	-295	-58	-353	-188
A20-Frais Divers	-327	-160	-32	-192	-38
A30-Frais Financiers	-310	-1 657	0	-1 657	-903
A40-Rémunération Société	-1 077	-1 232	0	-1 232	-466
Sous-total dépenses	-26 406	-28 570	-3 980	-32 550	-15 517
10-Ventes Charges Foncières	26 006	27 700	5 540	33 241	
30-Subventions	1 110	800		800	
40-Participations	360	360	72	432	
60-Produits Financiers			0	0	287
Sous-total recettes	27 476	28 860	5 612	34 473	287
Trésorerie brute					-1 286
Trésor avec décalage TVA					-1 430

Trésorerie prévisionnelle

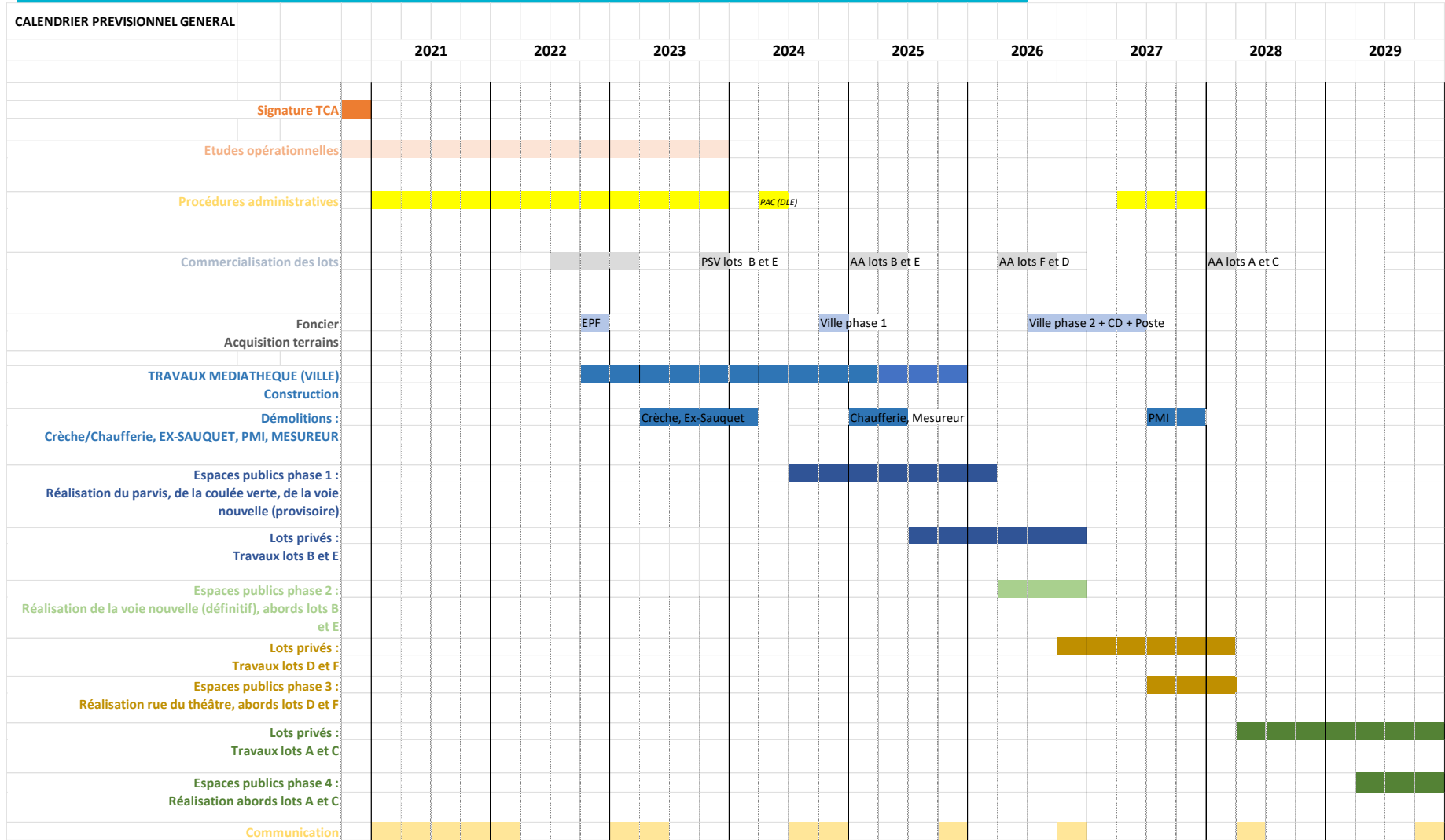


Le bilan de trésorerie fait apparaître une trésorerie négative à fin 2024 / début 2025 liée à l'acquisition des terrains Ville correspondant à la phase 1 avec TVA et au décalage de la recette liée à la réitération des promesses de vente Verrecchia (S1 2025).

Etat de la survenance d'un risque

Sans objet à ce stade

V - Planning prévisionnel de l'opération actualisé



ANNEXES

Bilan financier prévisionnel arrêté au 31 décembre 2024 et trésorerie prévisionnelle de l'opération.

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 5022-COEUR DE VILLE LA CELLE SAINT CLOUD-3-CITALLIOS-P78 - établi le 24/01/2025 à 15:51

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2024	2025	2026	2027	2028	2029
En Kilo Euros	TCA	Budget actualisé								
10-Etudes Géomètre	-131	-131	-26	-157	-57		-31	-31	-23	-16
10-Etudes	-295	-350	-70	-420	-296	-74	-39	-10		
20-Acquisition Aléas	-48	-48		-48			-48			
20-Acquisition la Poste	-480	-480		-480			-480			
20-Acquisition VEFA Crèche	-900	-900	-180	-1 080			-1 080			
20-Acquisitions Epfy	-3 360	-3 343	-29	-3 372	-3 372					0
20-Acquisitions Notaire	-272	-272		-272			-136	-136		
20-Acquisitions Taxes Foncières	-80	-80		-80	-5	-41	-20	-13		
20-Acquisitions Ville	-10 459	-10 450	-2 090	-12 540	-7 690			-2 400		
20-Acquisitions-Cd78	-1 696	-1 696		-1 696				-1 696		
30-Etudes Générales Urbaniste	-150	-173	-35	-207	-113	-25	-13	-56		0
30-Mise en État des Sols Démolitions	-329	-700	-140	-840	-528	-35		-277		
30-Mise en État des Sols Entretien	-211	-211	-42	-253	-100	-71	-45	-37		0
30-Mise en Etat des Sols Hono Aléas	-37	-55	-11	-66	-39	-8	-9	-9	-1	0
30-Mise en État des Sols Hono AMO	-236	-258	-52	-310	-78	-112	-15	-105		0
40-Mise en État des Sols Aléas	-27	-46	-9	-55		-10	-11	-11	-11	-11
40-Travaux VRD Divers	-286	-204	-41	-245	-43	-51	-38	-38	-38	-38
40-Travaux VRD Hono VRD	-355	-563	-113	-676	-387	-109	-65	-65	-50	
40-Travaux VRD	-4 815	-5 104	-1 021	-6 125	-1 193	-1 784	-1 748	-1 268	-133	0
70-Impôts et Assurances	-65	-65	-13	-78	-3	-21	-22	-22	-11	1
80-Frais Juridiques	-98	-98	-20	-118	-17	-20	-24	-24	-24	-8
A10-Communication Concertation	-362	-295	-58	-353	-188	-31	-36	-36	-36	-24
A20-Frais Divers	-327	-160	-32	-192	-38	-30	-32	-32	-32	-27
A30-Frais Financiers	-310	-1 657	0	-1 657	-903	-374	-380	0	0	0
A40-Rémunération Société	-1 077	-1 232	0	-1 232	-466	-277	-189	-150	-114	-37
Sous-total dépenses	-26 406	-28 570	-3 980	-32 550	-15 517	-5 522	-4 462	-6 417	-472	-160
10-Ventes Charges Foncières	26 006	27 700	5 540	33 241		17 696	7 438	3 820	4 288	
30-Subventions	1 110	800		800		400	400			
40-Participations	360	360	72	432				432		
60-Produits Financiers			0	0	287	-53	-58	-58	-58	-58
Sous-total recettes	27 476	28 860	5 612	34 473	287	18 042	7 779	4 193	4 229	-58
Trésorerie brute					-1 286	10 875	0	-2 617	748	137
Trésor avec décalage TVA					-1 430	10 609	-805	-2 799	988	137