

Redynamisation et Restructuration du centre-ville

Commune de **LIMAY**

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Arrêté au 31 OCTOBRE 2020



Yvelines
Le Département



SOMMAIRE

A. Eléments administratifs et teneur de l'opération	p 3
B. Note de conjoncture	p 4
I. Réalisations intervenues et modifications au regard du bilan de juin 2019	p 4
II. Prévisions de réalisations au cours de l'année 2020 et suivantes	p 8
C. Eléments financiers	p 13
I. Etat des dépenses et recettes HT réalisées jusqu'au 31 octobre 2020	
II. Bilan prévisionnel de l'opération et Trésorerie prévisionnelle	
 Annexes	 p 15

A – Éléments administratifs et teneur de l'opération TCA signé en décembre 2015

<u>Opération de Redynamisation et de Restructuration du centre-ville de Limay</u>	
Nature de la Convention	
Collectivité contractante :	Ville de Limay
Nature de la convention :	Concession d'aménagement
Avenant n° 1 :	Avenant de transfert du 26 juillet 2016
Avenant n° 2 :	Avenant N°2 du 19 JUIN 2019
Éléments de Planning	
Délai opération :	10 ans Décembre 2025
Désignation Aménageur Concessionnaire :	Décembre 2015
Périmètre et surfaces du TCA de 2015	
Périmètre opération :	16 268 m ²
Surface des îlots cessibles :	14 730 m ²
Surface des terrains à acquérir par l'aménageur :	14 730 m ²
Éléments du Programme du TCA AVENANT 2	
Surface de plancher logements :	15 050 m ² SDP
Surface de plancher activité et commerces :	1 290 m ² SDP
Nombre de logements :	250 logements
Programme d'équipements publics :	<p>Requalification des espaces publics, voies de circulation, création d'une place, installation pour le déplacement du marché alimentaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Place et rue du temple - Rue de Paris, rue du Maréchal Foch et accroche rue nationale - Rue du vieux pont - Rue des Fossés
Budget prévisionnel de l'opération	
Approbation du CPRO (BPO initial) :	19 JUIN 2019
Examen par l'assemblée délibérante du précédent CRACL :	AVENANT 2

B – Note de conjoncture

Plusieurs scénarios d'aménagement ont été proposés et analysés par l'ensemble des intervenants depuis la signature du traité de concession initial de 2015. Ces scénarios ont nécessité des modifications qui ont été contractualisées dans le cadre d'un avenant N°2 au traité de concession initial de juin 2019.

I – Réalisations intervenues et modifications au regard du bilan de juin 2019

I.1 – Volet études

Etudes (poste 10)

- Le poste Etudes est conservé à hauteur de 262 k€ HT soit 315 k€ TTC.
- Etat du réalisé au 31 octobre 2020 : 227 k€ TTC

Le Traité de concession d'aménagement stipule que durant la première année de la concession d'aménagement, l'aménageur devrait procéder à la **réalisation des études opérationnelles et de commercialisation**.

Depuis le début de l'opération de nombreuses études ont été réalisées notamment des études sur la stratégie foncière, les études pour l'élaboration d'un Dossier de Déclaration d'Utilité Publique, des prestations de géomètre, de maîtrise d'œuvre VRD, de détection des réseaux, d'urbaniste, des études sur les énergies renouvelables, des études de trafic et de stationnement, des sondages de sol, des études sur le marché immobilier, de faisabilité.

NOTA : A ce titre, conformément à l'article 2 bis de la concession le 31 octobre 2017, la ville de Limay a versé à CITALLIOS 160 k€ au titre de la participation d'équilibre.

I.2 – Volet réglementaire

En 2016, CITALLIOS a déposé une demande de cas par cas auprès de l'autorité environnementale.

Le 12 août 2016, la DRIEE, par arrêté, a porté obligation de réaliser une étude d'impact en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement.

Celle-ci est toujours en cours dans l'attente de l'arrêt définitif du parti d'aménagement par la ville.

I.3 – Volet foncier

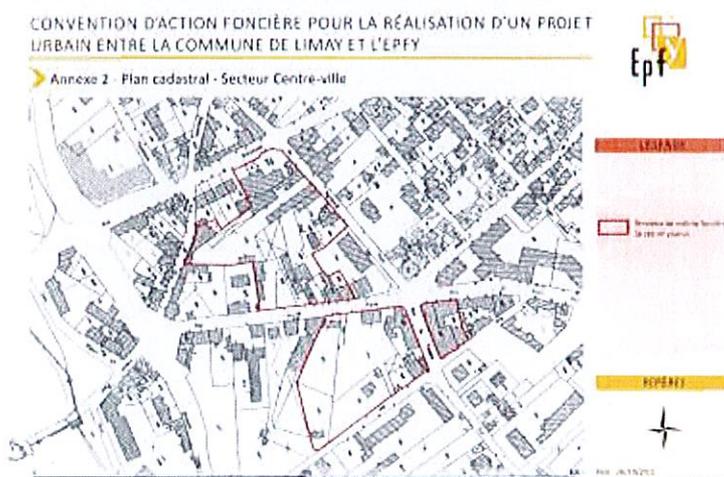
Acquisitions (poste 20)

- Le poste foncier est conservé à hauteur de 7 263 k€ HT soit 8 681K€ttc
- Etat du réalisé au 31 octobre 2020 : 0 k€ TTC

Le 17 novembre 2015, la Ville de LIMAY a signé une convention d'action foncière pour la réalisation de projets urbains avec l'Etablissement public foncier des Yvelines (EPF).



Le 20 novembre 2017, une convention tripartite entre la Ville de Limay, l'EPF et CITALLIOS a été signée. Cette convention a pour but de déterminer les modalités d'acquisition des terrains par l'EPF et les modalités de revente à l'aménageur CITALLIOS.



Modification du périmètre des acquisitions foncières

La collectivité a souhaité en 2019 la réduction du périmètre des acquisitions foncières conformément aux détails ci-après.

	N°	Propriétaires	cadastre en M²
ILOT 1			
AS	371	GRIMA	1 179
AS	369 et 368	COLSON	1 175
AS	774	CODEFROY/ EPF	2 039
ILOT 2			
AS	401	COLSON	317
AS	390/391/403	ACOLET	4 057
AS	789	Eglise	262
AS	644	Letourneux	70
AS	645	ex station essence/EPF	925
AS	772	EPF	747
AS	773	Lopin	106
AS	393P	Oliveira	835
AS	400	SCI des 21 et 23 rue de paris trottoirs et stationnements	180
ILOT 3			
AS	367	PAV IMMO (mur et fond)	514
AS	366	EPF	451
AS	365	EPF	58
		TOTAL	12 915

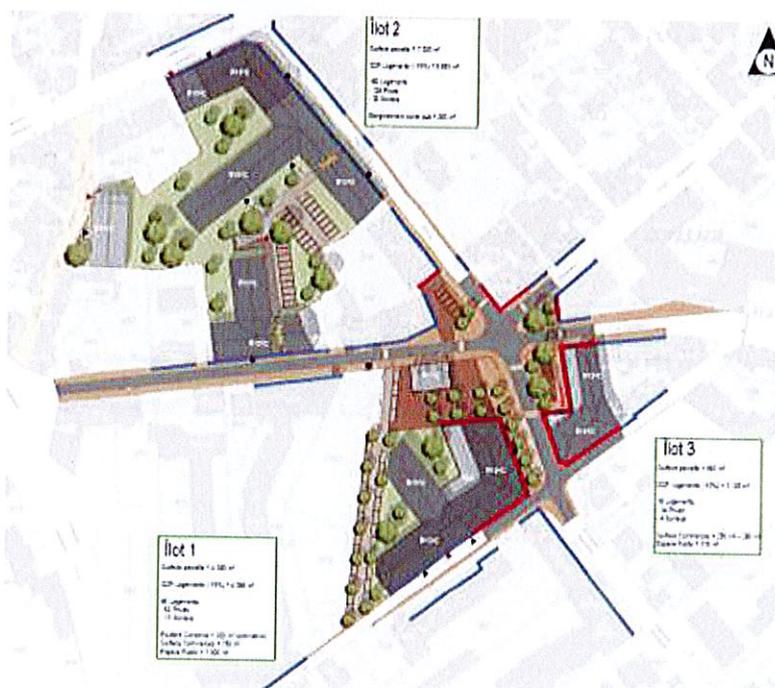
Détails des parcelles exclues du périmètre de l'opération :

ILOT 1 : AS 372 ; AS 775 ; AS 373

ILOT 2 : AS 392 ; AS 394 ; AS 395

Détails de la parcelle rajoutée au périmètre de l'opération :

ILOT 3 : intégration de la parcelle AS 365



I.4 – Volet Travaux et Honoraires

Mise en état des sols dépollution (poste 30)

- Ce poste est conservé à 100 k€HT soit 120k€TTC. Etat du réalisé au 31 octobre 2020 : 0 k€ TTC

Mise en état des sols démolitions (poste 40)

- Ce poste est conservé à 765 k€HT soit 918k€TTC.
Etat du réalisé au 31 octobre 2020 : 0 k€ TTC

Travaux VRD et Honoraires (poste 40)

- Ce poste est conservé à 2 910 k€ HT soit 3 492k€TTC.
- Etat du réalisé au 31 octobre 2020 : 18 k€ TTC

Travaux de superstructure et Honoraires (poste 50)

- Ce poste est conservé à 975 k€ HT soit 1 170k€ TTC.
- Etat du réalisé au 31 octobre 2020 : 0 k€ TTC

Conservation et réhabilitation du bâti du 12, rue de Paris

Dans le cadre du nouveau parti d'aménagement, la ville a souhaité conserver et réhabiliter le bâti du 12, rue de paris.



I.5 – Aléas

Impôts et Taxes (poste 70)

- Ce poste est conservé à 27 k€ net.
- Etat du réalisé au 31 octobre 2020 : 0 k€ net

Frais divers Assurances (poste 80)

- Ce poste est conservé à 13 k€ net.
- Etat du réalisé au 31 octobre 2020 : 0 k€ net

Frais divers Communication (poste A0)

- Ce poste est conservé à 82 k€ HT soit 98k€TTC.
- Etat du réalisé au 31 octobre 2020 : 13 k€ TTC

Frais divers et Aléas (poste A0)

- Ce poste est conservé à 53 k€ HT soit 64 k€TTC.
- Etat du réalisé au 31 octobre 2020 : 5 k€ TTC

Frais financiers (poste B0)

- Ce poste est conservé à 186 k€ net.
- Etat du réalisé au 31 octobre 2020 : 8 k€ net

I.6 – Honoraires de l'aménageur

La rémunération est calculée conformément aux dispositions contractuelles modifiées par l'avenant N°2.

Celle-ci comprend le suivi des études et des travaux de la réhabilitation du 12, rue de paris.

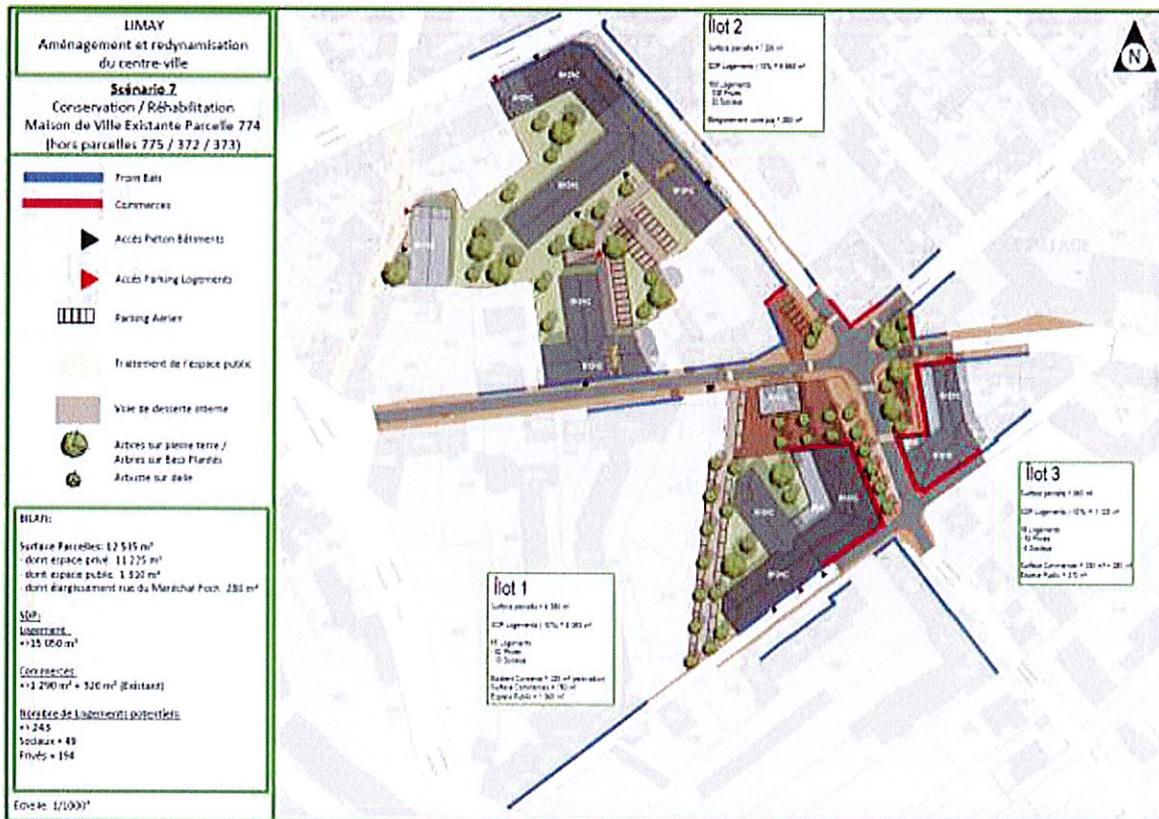
I.7 – Volet commercialisation

Ventes de charges foncières (poste 10)

- Ce poste est conservé à hauteur de à 3 213 k€ HT soit 3 390k€ TTC.
- Etat du réalisé au 31 octobre 2020 : 0 k€ TTC

CHARGES FONCIERES PREVISIONNELLES HT 2020

Ilots 1/2 et 3	SDP	€/m ² HT	Total HT
Libre	12 015,00	210,00	2 523 150,00
Social	3 035,00	185,00	561 475,00
Commerces	1 290,00	100,00	129 000,00
			3 213 625,00



I.8 – Volet participations institutionnelles

Subventions (poste 30)

- Ce poste est conservé à hauteur de à 4 000 k€ net.
- Etat du réalisé au 31 octobre 2020 : 0 k€ net

Sur 2021 : 1 200k€ est à verser dans le cadre de la convention PRIOR à l'opération.

Le Traité de concession d'aménagement stipule que durant la première année de la concession d'aménagement, l'aménageur devra procéder à **la recherche et à la mobilisation de financements et subventions**



Le 5 avril 2018, la Ville de LIMAY et CITALLIOS ont signé une convention PRIOR (Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle) avec le Conseil Départemental des Yvelines pour un montant de participation prévisionnelle de 4 000 k€ permettant ainsi de sécuriser l'opération soit une augmentation de 2 000k€ au regard du bilan initial.



Par ailleurs, en septembre 2018, la Ville de LIMAY a été signée avec l'Etat une convention « Action Cœur de Ville ». Dans le cadre de ce dispositif, des subventions complémentaires seront sollicitées auprès des partenaires institutionnels.

Participations (poste 40)

- Ce poste est conservé à hauteur de à 6 136 k€ HT soit 6 687 TTC.
- Etat du réalisé au 31 octobre 2020 : 160 k€ net.

Ce poste se décompose en deux postes de subventions, l'une pour participation à l'équilibre de l'opération de 3 381k€ à verser par la ville de LIMAY à l'opération et une seconde pour participation à la réalisation des équipements publics à verser par l'autorité compétente en matière d'espace public à hauteur de 2 755k€ HT.

Sur 2021 : 1 211k€ est à verser par la ville à l'opération

II - Prévisions de réalisation au cours des années 2020 et suivantes

II.1 – Volet études

Au vu des modifications ci-avant, l'étude d'impact doit être adaptée ainsi que l'étude ENR (études sur les énergies renouvelables).

II.2 – Volet réglementaire

Le PLUI a été élaboré par la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise.
Une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur le centre-ville a été réalisée pour permettre la réalisation du projet.
L'approbation du PLUI a eu lieu le 16 janvier 2020.

II.3 – Volet Travaux

Le permis de construire pour la réhabilitation du 12 rue de paris est en cours d'instruction.
En fonction de son obtention, les travaux de réhabilitation du 12, rue de paris pourraient être réalisés en 2021.



II.4 – Volet foncier

Les acquisitions à l'amiable seront poursuivies par l'EPF. Au vu de l'état d'avancement des négociations foncières les emprises foncières seront acquises auprès de l'EPF prévisionnellement en 2021 (îlot 1) ; 2022 (îlot 3) et 2023 (îlot 2).

En fonction de l'avancement du Permis de construire pour la réhabilitation du 12, rue de paris, il est envisagé d'acquérir ce foncier en 2021 auprès de l'EPF.

II.5 – Volet commercialisation

Une consultation d'opérateur a été lancée sur les lots 1 et 3. Dans le contexte de crise sanitaire de 2020 , la finalisation de cette consultation a été suspendue.

II.6 – Volet participations institutionnelles

En fonction de l'avancement du programme souhaité par la collectivité, la perception d'un acompte sur la participation PRIOR pourrait être sollicité du Département des Yvelines. Cet acompte permettrait l'acquisition du 12, rue de paris et les travaux de réhabilitation de ce bâti.

C - Eléments financiers

I. Etat des dépenses et recettes au 31 OCTOBRE 2020

DEPENSES :

- Les dépenses totales constatées au 31/10/2020 s'élèvent à 589 k€ TTC.

RECETTES :

- Les recettes totales constatées au 31/10/2020 s'élèvent à 160 k€ TTC.

II. Bilan prévisionnel de l'opération et trésorerie prévisionnelle

Le bilan prévisionnel arrêté au 31/10/2020 fait apparaître :

DEPENSES :

- un montant prévisionnel de dépenses estimé à 13 349 k€ HT soit 15 797k€TTC.

RECETTES :

- un montant prévisionnel de recettes estimé à 13 349 K€ HT soit 15 797k€TTC.

Le bilan prévisionnel de trésorerie fait apparaître un besoin de financement de l'opération en 2022.

Echéancier prévisionnel réglé TTC : S105-CENTRE VILLE-LIMAY-1-Aménagement (DA) - établi le 28/10/2020 à 19:38

Désignation lignes budgétaires En K€uros	HT Budget préc.	HT Budget actualisé	TVA	TTC	A fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
10-Ventes Charges Foncières	3 213K€	3 213K€	177K€	3 390K€				469K€	999K€	799K€	1 124K€
30-Subventions	4 000K€	4 000K€		4 000K€			1 200K€	800K€	800K€	800K€	400K€
A : S105/410-Participation de la Collectivité à l'Opération d'Aménagement	3 381K€	3 381K€		3 381K€	160K€		1 211K€	602K€	1 346K€	61K€	
A : S105/420-Participation de la Collectivité aux Equipements Publics	2 755K€	2 755K€	551K€	3 306K€				661K€	1 214K€	311K€	
Credit de TVA			1 720K€	1 720K€	39K€	9K€	349K€	1 008K€	672K€	227K€	-584K€
40-Participations	6 136K€	6 136K€	551K€	6 687K€	160K€			1 264K€	3 660K€	392K€	
Sous-total recettes	13 349K€	13 349K€	2 448K€	15 797K€	199K€	9K€	2 760K€	3 540K€	6 131K€	2 218K€	940K€
10-Etudes	-262K€	-262K€	-53K€	-315K€	-226K€	-9K€	-41K€	-38K€			
20-Acquisitions	-7 263K€	-7 263K€	-1 419K€	-8 681K€		-20K€	-899K€	-4 325K€	-2 572K€	-812K€	-53K€
30-Mise en Etat des Sols Depollution	-100K€	-100K€	-20K€	-120K€			-39K€	-57K€	-24K€		
40-Mise en Etat des Sols Démolitions	-765K€	-765K€	-153K€	-918K€			-30K€	-379K€	-379K€	-131K€	
40-Travaux VRD	-2 910K€	-2 910K€	-582K€	-3 492K€	-8K€	-10K€	-47K€	-1 344K€	-1 406K€	-666K€	-11K€
50-Travaux Superstructure	-975K€	-975K€	-195K€	-1 170K€			-1 059K€	-111K€			
55-Aléas et Révisions											
70-impôts et Taxes	-27K€	-27K€		-27K€			-8K€	-5K€	-5K€	-5K€	-4K€
80-Frais Divers Assurances	-13K€	-13K€		-13K€		-4K€	-3K€	-3K€	-3K€	-3K€	-1K€
A0-Frais Divers Communication	-82K€	-82K€	-16K€	-98K€	-13K€	-13K€	-23K€	-23K€		-13K€	
A0-Frais Divers-Aléas	-53K€	-53K€	-10K€	-64K€	-4K€	-1K€					-59K€
B0-Frais Financiers	-186K€	-186K€		-186K€	-5K€	-3K€	-76K€	-69K€	-18K€	-15K€	0K€
C0-Rémunération Société	-712K€	-712K€		-712K€	-25K€	-63K€	-99K€	-106K€	-63K€	-63K€	-63K€
Sous-total dépenses	-13 349K€	-13 349K€	-2 448K€	-15 797K€	-511K€	-123K€	-2 322K€	-6 461K€	-4 467K€	-1 709K€	-204K€
D : S105/D20-TVA Payée											
Sous-total trésorerie transitoire											
Trésorerie brute		0K€		0K€	-312K€	-427K€	11K€	-2 909K€	-1 245K€	-736K€	0K€

Planning prévisionnel

PLANNING PREVISIONNEL SEPTEMBRE 2020 - Centre-Ville de Limay

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<i>Désignation concessionnaire</i>		●										
<i>Etudes pré-opérationnelles</i>		■										
<i>Procédures réglementaires</i>			■					1	3	2		
<i>Foncier - Acquisitions</i>				●				●	●	●		
<i>Réhabilitation du 12, rue de paris</i>						■	■					
<i>Construction Opération immobilière lot 1</i>							■			■		
<i>Construction Opération immobilière lot 3</i>									■			
<i>Construction Opération immobilière lot 2</i>									■			
<i>Réalisation des Espaces Publics</i>									■			■
<i>Clôture de l'opération</i>												●

La crise sanitaire de 2020 a entraîné un décalage du planning global notamment concernant la réalisation de la réhabilitation du 12 rue de paris. Ce décalage nécessitera une éventuelle prolongation de la concession.