



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Accusé de réception en préfecture
051-219102233/20240626-VI-DEL-2024-075-DE
Date de réception en préfecture : 26/06/2024

Date de convocation : 19 juin 2024

Délibération n° VI-DEL-2024-075

Date d'affichage : 19 juin 2024

Nombre de membres en exercice : 35

Présents : 25

Votants : 34

Objet : Concession d'aménagement du programme de renouvellement urbain d'intérêt régional (PriR) du quartier de Guinette – Approbation du CRACL 2023

L'an deux mille vingt-quatre, le 26 juin à 19 heures 45, le Conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni à la salle du rez-de-chaussée de la Maison des Services Publics Municipaux – 12, Carrefour des Religieuses – 91150 ETAMPES, sous la présidence de Mme Marie-Claude GIRARDEAU, 1^{ère} Adjointe au Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Mme	Marie-Claude	GIRARDEAU	1 ^{ère} Adjointe au Maire
M.	Fouad	EL M'KHANTER	2 ^{ème} Adjointe au Maire
Mme	Elisabeth	DELAGE	3 ^{ème} Adjointe au Maire
M.	Gilbert	DALLERAC	4 ^{ème} Adjoint au Maire
Mme	Françoise	PYBOT	5 ^{ème} Adjointe au Maire
M.	Gérard	HEBERT	7 ^{ème} Adjoint au Maire
Mme	Sana	AABIBOU	8 ^{ème} Adjoint au Maire
M.	Jean-Michel	JOSSO	9 ^{ème} Adjointe au Maire
M	Mostefa	GHENAIM	Conseiller municipal
Mme	Paola	LEROY	Conseillère municipale
Mme	Sabah	AÏD	Conseillère municipale
Mme	Nathalie	PABOUDJIAN	Conseillère municipale
M.	Patrick	JULISSON	Conseiller municipal
M.	Joseph	ZOGBA	Conseiller municipal
Mme	Fatos	KEBELI	Conseillère municipale
M.	Olivier	SIGMAN	Conseiller municipal
Mme	Claude	MASURE	Conseillère municipale
M.	Gilles	BAYART	Conseiller municipal
Mme	Virginie	TARTARIN	Conseillère municipale
M.	Jacques	CORBEL	Conseiller municipal
Mme	Maryline	COMMEIGNES	Conseillère municipale
Mme	Isabelle	TRAN QUOC HUNG	Conseillère municipale
M.	Maxime	MARCELIN	Conseiller municipal
Mme	Emmanuelle	ROYERE	Conseillère municipale
M.	Grégoire	TURLOTTE	Conseiller municipal

ETAIENT ABSENTS REPRESENTES : M. Franck MARLIN représenté par Mme Marie-Claude GIRARDEAU, Mme Maïram SY représentée par M. EL M'KHANTER, M. Mehdi MEJERI représenté par Mme Sana AABIBOU, M. Joël NOLLEAU représenté par Mme Claude MASURE, M. Dramane KEITA représenté par Mme Nathalie PABOUDJIAN, M. Franck COENNE représenté par M. Gérard HEBERT, M. Mathieu HILLAIRE représenté par M. Jacques CORBEL, Mme Camille BINET-DEZERT représentée par Mme Maryline COMMEIGNES, M. Tarik MEZIANE, représenté par Mme Isabelle TRAN QUOC HUNG.

ETAIT ABSENT : Mme Kadiatou LY

SECRETAIRE DE SEANCE : M. Olivier SIGMAN

Le Conseil municipal,

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20240626-VI-DEL-2024-075-DE
Date de télétransmission : 28/06/2024
Date de réception préfecture : 28/06/2024
1521-1 et suivants, L. 1523-3 et

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 1531-1,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 300-4 et L. 300-5,

VU la délibération du Conseil municipal n° VI-DEL-2022-003 en date du 16 mars 2022 désignant la société d'économie mixte du Val d'Orge (SORGEM) en tant que concessionnaire de l'opération d'aménagement en renouvellement urbain du quartier de Guinette,

VU le traité de concession d'aménagement du programme de renouvellement urbain d'intérêt régional (PriR) du « quartier de Guinette » notifié à l'aménageur le 24 juin 2022,

VU la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de la communauté d'agglomération de l'Etampois Sud-Essonnes (n°C0812), portant sur le quartier du Plateau de Guinette signée le 15 septembre 2022 et l'ajustement mineur n°1 signé le 17 mai 2023,

VU le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) pour l'exercice 2022 approuvé par délibération du conseil municipal n° VII-DEL-2023-044 du 27 juin 2023,

VU le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) pour l'exercice 2023 notifié par la SORGEM dénommée « le concessionnaire » ou « l'aménageur » à la Ville d'Etampes le 31 mai 2024,

VU l'avis de la Commission de Stratégie Financière et Fonctions Support en date du 18 juin 2024,

CONSIDERANT que le bilan financier reste équilibré en dépenses et en recettes sans évolution de la participation de la Ville d'Etampes dénommée « le concédant »,

Après en avoir délibéré, par 27 voix pour et 7 abstentions (MM. Bayart, Hillaire, Corbel, Mmes Tartarin, Royère, Binet-Dézert, Commeignes)

- Approuve le compte-rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) pour l'exercice 2022 transmis par la société d'économie mixte du Val d'Orge (SORGEM), relatif au traité de concession d'aménagement du programme de renouvellement urbain d'intérêt régional (PriR) du « quartier de Guinette » annexé à la présente ;
- Enjoint la société d'économie mixte du Val d'Orge (SORGEM), à partir de la validation respectivement de la phase avant-projet et de l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain de Guinette, de formaliser les éléments utiles à l'élaboration de l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement.



Pour le Maire empêché
Jean-Michel JOSSO
9^{ème} Adjoint au Maire

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de 2 mois à compter de sa publication :01 JUIL 2024..... et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le document remis se décompose en quatre parties :

- un point sur la situation administrative et juridique de l'opération permettant de suivre le contrat de concession d'aménagement et ses éventuelles évolutions (avenant), la procédure d'aménagement et la corrélation avec le projet de renouvellement urbain ayant fait l'objet de la signature d'une convention ANRU le 15 septembre 2022 ;
- l'état des dépenses et des recettes de l'opération au 31 décembre 2023 faisant apparaître les dépenses et recettes de l'année 2023 ainsi que les dépenses et recettes réalisées entre le lancement de l'opération et la fin de ce même exercice ;
- la comparaison entre les prévisions établies au démarrage de la concession et les réalisations de l'année 2023 ;
- les prévisions actualisées des dépenses et des recettes à partir du 1^{er} janvier 2024 incluant une note de contexte sur le bilan et les perspectives à long terme.

Première partie – Situation administrative et juridique

Il est rappelé le contexte et la chronologie de la mise en œuvre du Traité de Concession d'Aménagement (TCA), de la procédure d'aménagement envisagée à ce stade et de la corrélation avec le projet de renouvellement urbain régi par la convention pluriannuelle signée le 15 septembre 2022 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et ses partenaires.

En 2023, il a été procédé à la mise en place d'une convention d'avance de trésorerie du traité de concession d'aménagement pour un montant cumulé des avances de 7 286 401 € pour toute la durée de l'opération.

La synthèse effectuée par la SORGEM est conforme à la situation administrative et juridique arrêtée au 31 décembre 2023.

Deuxième partie – Etat des dépenses et des recettes au 31 décembre 2023

Il est rappelé l'état des dépenses et des recettes (hors taxes) réalisées par la SORGEM au titre de la concession d'aménagement au 31 décembre 2022, ainsi que les mouvements de l'année écoulée.

Dans la continuité du démarrage de la concession d'aménagement en juin 2022, l'année 2023 a été consacrée à la mise au point du plan directeur qui coordonne l'intervention de l'ensemble des maîtres d'ouvrage (Action Logement/CLARM, Le bailleur « Les résidences Yvelines Essonne » et l'aménageur « la SORGEM »). L'engagement de l'opération a été effectué auprès de l'ANRU qui a versé un premier acompte de 625 585,58 euros, correspondant aux recettes constatées au 31 décembre 2023. Les dépenses constatées à la même date correspondent aux études de maîtrise d'œuvre urbaine, ainsi qu'à la rémunération de la SORGEM.

Cette partie fait également état des actualités relatives à la trésorerie, hors bilan de l'opération (emprunts, avances de trésorerie, acomptes et cautions et mouvement de TVA). Compte-tenu du déploiement de la concession d'aménagement, aucune actualité particulière n'est identifiée.

La synthèse effectuée par la SORGEM est conforme à l'état des dépenses et des recettes arrêtées au 31 décembre 2023.

Troisième partie – Comparaison entre les prévisions établies au CRACL 2022 et les réalisations de l'année 2023

Cette partie a pour objet de venir analyser les écarts entre les prévisions établies lors du précédent CRACL 2022 et les réalisations constatées sur le dernier exercice 2023.

Le CRACL 2022 prévoyait un montant total estimé de dépenses de 289 289 € TTC et de recettes de 629 576 € pour l'année 2023.

Les écarts constatés avec les dépenses réelles de 164 513 € TTC (- 43,13 %) et des recettes de 995 586 € (- 0,63 %) sont justifiés et s'expliquent, notamment pour les dépenses, par le temps nécessaire à la mise au point du projet multi-partenarial conventionné avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Accès de consultation en ligne
091-219102233-20240626-VI-DEL-2024-075-DB
Date de télétransmission : 28/06/2024
Date de mise en production : 28/06/2024

La synthèse effectuée par la SORGEM est conforme et n'appelle pas d'observation complémentaire.

Quatrième partie – Prévisions actualisées des dépenses et des recettes à partir du 1^{er} janvier 2024

Cette partie est décomposée en plusieurs volets complémentaires.

Les deux premiers volets détaillent les prévisions de l'année à venir pour chaque poste de dépenses et de recettes, en lien avec l'avancement opérationnel. C'est également dans ce cadre qu'il est indiqué les éventuelles évolutions budgétaires à traduire lors d'un prochain avenant au TCA.

Les prévisions effectuées par la SORGEM en matière de dépenses et recettes à partir du 1^{er} janvier 2024 interviennent à la suite de la désignation en juin 2023 de l'équipe de maîtrise d'ouvrage urbaine en charge de la conduite des études et des travaux du projet d'aménagement urbain concédé à la SORGEM.

Le CRACL 2023 prévoit un montant total estimé de dépenses de 847 403 € HT et de recettes de 210 807 € pour l'année 2024.

La majorité des dépenses estimées concerne des honoraires d'ingénierie pour un montant cumulé de 761 454 € HT (89,86%). Les autres dépenses concernent principalement les acquisitions foncières pour un montant de 84 019 € HT (9,91%) et des frais divers.

La totalité des recettes estimées concerne le versement du 2^{ème} acompte de la subvention accordée par l'ANRU au titre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

La synthèse effectuée par la SORGEM est conforme aux planning prévisionnel du projet de renouvellement urbain de Guinette.

A ce stade, la participation du concédant d'un montant de 7.286.401 € HT n'a pas été modifiée.

Le troisième volet évalue les conséquences sur le bilan d'aménagement et les perspectives à long terme.

Les évolutions budgétaires portent sur plusieurs volets :

- l'anticipation par la SORGEM des évolutions programmatiques demandées par la Ville d'Etampes et consécutives aux arbitrages pris entre la Ville d'Etampes, Les Résidences Yvelines Essonne et l'Etat le 23 décembre 2022 ;
- la prise en compte du contexte économique et sanitaire mondial, entraînant une forte inflation sur les coûts de travaux et sur les frais financiers (le bilan annexé au TCA ayant été établi à valeur janvier 2021) ;
- la demande d'ajustement de la subvention allouée par l'ANRU ;
- la recherche de nouvelles sources de financement par la SORGEM.

Cette partie vient en préciser la genèse et les conséquences applicables à l'opération d'aménagement.

Les études d'aménagement urbain du plateau de Guinette doivent être complétées et affinées en 2024 en vue d'un démarrage des travaux en 2025.

La convention pluriannuelle de renouvellement urbain, signée le 15 septembre 2022 et modifiée par voie d'ajustement mineur en 2023, sera modifiée par voie d'avenant n°1 en 2024, permettant ainsi à la SORGEM d'identifier précisément l'impact financier, en dépenses et en recettes, des évolutions en cours.

Le TCA signé le 17 juin 2022 devra ultérieurement être modifié par voie d'avenant n°1 en 2024.

Les annexes transmises comportent :

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20240626-VI-DEL-2024-075-DE
Date de télétransmission : 28/06/2024
Date de réception préfecture : 28/06/2024

- Le bilan de l'opération au 31 décembre 2023 ;
- Le bilan actualisé et l'échéancier prévisionnel à partir du 1^{er} janvier 2024,
- Un point sur le foncier ;
- Un récapitulatif sur le volet développement durable de l'opération.

L'avant-dernier point n'est pas particulièrement détaillé compte-tenu de l'avancement opérationnel entre la signature du TCA et l'établissement du CRACL 2023. Il sera toutefois précisé en conséquence lors de la production du CRACL 2024.

Le dernier point est détaillé compte-tenu de l'avancement des études entre la signature du TCA et l'établissement du CRACL 2023. Il reprend les idées directrices qui ont été transmises à la région dans le cadre de l'appel à projet 100 quartiers innovants et écologiques.