

**RAPPORT ANNUEL 2024
AUX ORGANES DELIBERANTS
DES COLLECTIVITES
ACTIONNAIRES**

SOMMAIRE

TITRE I – VIE SOCIALE DE LA SOCIETE.....	4
A- Organisation de la structure SPL CHAMBERY 2040.....	4
B- Organisation de la gouvernance opérationnelle : VETROTEX.....	5
TITRE II – ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L’EXERCICE 2024	6
A- Faits marquants.....	6
B- Les travaux / activité opérationnelle VETROTEX.....	6-7
C- Activité foncière.....	7-8
D- Relations concédant	9
E- Projet urbain / Relations promoteurs.....	9-10
F- Concertation / communication	10
- TITRE III – BILAN FINANCIER 2024	11
A- Mobilisation de soutiens financiers	11
B- Remise d’équipements publics à la ville & Convention d’avance de trésorerie.....	11-12
C- Bilan de la ZAC VETROTEX	12-13
- TITRE IV – PERSPECTIVES 2025 ET LES ANNEES SUIVANTES	14
A- Perspectives 2025.....	14
B- Evolution prévisible de la situation de la société et perspectives d'avenir.....	15
C- Le plan de charge et orientations 2025	15-18
D- Annexes.....	18

- PRÉAMBULE –

L'article 52 de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession prévoit que « ***le concessionnaire produit chaque année un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution du contrat de concession et une analyse de la qualité des ouvrages ou des services*** ».

TITRE I – VIE SOCIALE DE LA SOCIETE

Le capital social de la société s'élève à 150 000 € pour 1 000 actions réparties comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions
Ville de Chambéry	550
Chambéry Grand Lac Economie	450
Total	1 000

Le prix de l'action est de 150 €/u.

A- ORGANISATION DE LA STRUCTURE SPL CHAMBERY 2040

Au cours de cette année 2024, 2 conseils d'administration et 1 Assemblée Générale se sont tenues.

Avant la tenue des conseils d'administration, le Conseil d'Engagement et de Suivi (CES) se réunit afin de proposer et préparer l'ordre du jour du Conseil d'Administration.

- **Conseil d'Engagement & de Suivi du 19/04/2024** : préparation du conseil d'administration du 30/04/2024
- **Conseil d'Administration du 30 avril 2024** : relatif à l'approbation des comptes en vue de la tenue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes
- **Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 25 juin 2024** : approbation des comptes de la société pour l'exercice 2023.
- **Conseil d'Engagement & de Suivi du 08 novembre 2024** : préparation du Conseil d'Administration du 04/12/2024
- **Conseil d'Administration du 04 décembre 2024** : présentation du bilan financier de l'opération, état d'avancement du projet et perspectives pour l'année 2025.

❖ Administratif :

Départ de Stacy Charrier du poste d'assistante suite à une rupture conventionnelle de son contrat de travail.

Arrivée de Lise Scotton sur ce poste en mars 2025.

B- STRUCTURATION DE LA GOUVERNANCE OPERATIONNELLE : VETROTEX

La démarche In House se décline par l'organisation et l'animation de trois catégories d'instances : le COTECH / COPIL élus / COPIL PDG élus

Deux instances de pilotage spécifique à l'opération Vetrotex sont mises en place. Leur animation (programmation des réunions, proposition des ordres du jour, réalisation des supports de présentation objet de l'échange au cours des commissions, suivi des actions décidées et élaboration des comptes-rendus) est assurée par les chargées d'opérations de la SPL.

- ❖ COTECH : il se réunit en moyenne tous les 15 jours, le jeudi matin. Il permet l'animation de l'opération en associant les référents techniques des services de la collectivité intervenant sur VETROTEX. Cette instance permet la coordination des actions, l'identification des points de blocage et la proposition d'actions correctives.
- ❖ COPIL élus : il se réunit tous les 15 jours en alternance avec le COPIL PDG. Il associe les deux élus référents de la ville (adjoint Chargé de l'urbanisme, des espaces publics, des travaux et du patrimoine bâti et adjointe Chargée de la mobilité durable) et Mme Morisset, personne référente de la Direction Générale des Services. Il se réunit le lundi après-midi.

Les sujets à enjeu et « points durs » qui n'ont pas reçu de réponses adéquates en COTECH sont présentés en COPIL élus. Sur la base d'un exposé de la situation, les perspectives et proposition d'actions sont exposées au comité pour prise de décision et/ou orientation des réflexions. Le sujet fait l'objet d'échange jusqu'à l'identification de la réponse adéquate.

En 2024, 21 Comités Techniques et des 12 Comités de Pilotage élus se sont tenus.

Au cours de l'année 2024, 11 comités de pilotage PDG ont eu lieu. Cette instance réunit le maire de Chambéry (PDG de la SPL Chambéry 2040), les élus référents de la ville et la direction générale soit :

- Thierry REPENTIN (maire de la ville de Chambéry et PDG de la SPL Chambéry 2040).
- Marie-Paule Morisset (directrice des services techniques, de l'aménagement et de la transition écologique).
- Daniel Bouchet (chargé de l'urbanisme, des espaces publics, des travaux et du patrimoine bâti).
- Isabelle Dunod (chargée de la mobilité durable, de l'urbanisme, du foncier et des gens du voyage).

Les deux chargées d'opérations de la SPL assurent l'animation des comités.

Au cours de ce comité, les sujets stratégiques et ceux avec des incidences financières importantes ou dont les conséquences dépassent l'échelle de la ZAC sont exposés, débattus pour prise de décision éclairée.

TITRE II – ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'ANNEE 2024

La SPL a suivi une opération en 2024 : la concession VETROTEX.

A- FAITS MARQUANTS

L'année 2024 a été marquée par plusieurs événements, dont certains pourront avoir des incidences dans les années à venir :

- ❖ Le projet Vetrotex continue d'être impacté par les conséquences de la crise immobilière qui après la hausse des prix des matières premières se sont traduits par la baisse des réservations de logements collectifs neufs. Ces difficultés de commercialisation des logements ont ralenti le rythme de réalisation de la ZAC. Dans une période où le niveau de marché immobilier n'est plus celui des années précédentes, les promoteurs des deux derniers lots sous PUV signés en 2020 rencontrent des difficultés de commercialisation des logements. Un travail sur divers canaux de commercialisation (vente en bloc/ part de logements aidés plus importante...) est mené par les promoteurs afin d'atteindre les taux de commercialisation suffisants pour lancer les travaux de construction.
- ❖ Le ralentissement de la réalisation de la ZAC pourra entraîner des conséquences sur le niveau des soutiens financiers mobilisés (subventions / participation et contribution contre déficit) avec le risque de diminuer le niveau des recettes attendu sur l'opération.
- ❖ Les conditions nécessaires à la réalisation du secteur Nord-Ouest du quartier Vetrotex dépassent la seule échelle de la ZAC. Ce secteur identifié « à enjeux » depuis le début de la phase opérationnelle de l'opération, concentre des défis :
 - Foncier d'une part, avec les points durs Esso /Certas et le Tènement Lidl,
 - De coordination avec le projet routier Centre Nord de dimension intercommunale, d'autre part,
 - Architectural et de programmation avec la réalisation d'un lot signal en entrée Nord Ouest du quartier.

Les conditions nécessaires à la réalisation de ce secteur imposent des réponses à construire à des échelles plus larges que celle du quartier. Pour cela, sous l'impulsion de la ville de Chambéry, une étude à l'échelle des deux pointes des ZAC Vetrotex et Grand Verger a été initiée en 2024 et doit se poursuivre en partenariat avec CGLE et la SPL Chambéry 2040.

B- LES TRAVAUX / ACTIVITE OPERATIONNELLE VETROTEX

L'activité opérationnelle a été concentrée sur la 2^{ème} phase des travaux d'aménagement des espaces publics de la ZAC et des pieds de façades des promotions, soit :

- ❖ Le lot O « Echo » livré en mars 2024 :
 - Les travaux d'aménagement des espaces publics autour du lot (trottoirs/espaces verts/stationnements/mobiliers/éclairage) se sont déroulés de novembre 2023 à mars 2024

❖ Lot E « Le Pixel » livré fin juin 2024 :

- Les travaux d'aménagement des espaces publics autour du lot (trottoirs/espaces verts/stationnements/mobiliers /éclairage) se sont déroulés de mars 2024 à août 2024.

❖ Lot J « Gabrielle, Françoise et Ernestine » :

- La SPL a aménagé un parking provisoire de 80 places pour garantir les parkings réglementaires à la livraison des logements Le Pixel en juin 2024. En effet, les parkings déportés situés dans le lot J ont été livrés début octobre 2024 aux lots E (Le Pixel), F (Sheds) et D (Le Silicium). Les travaux d'aménagement de l'accès à ces parkings se sont déroulés sur l'été 2024.

❖ Place Pierre de Coubertin :

- Lancement, en décembre 2024, des travaux de la future place Pierre de Coubertin, destinée à devenir le cœur de quartier avec l'implantation de commerce au rez-de-chaussée des immeubles.



C- ACTIVITE FONCIERE

- ❖ ESSO / Certas : Suite à l'expiration en janvier 2024, du protocole d'accord n°2 signé en 2022 cadrant les conditions du déménagement de la station sur le site Les Landiers, les échanges avec CERTAS se sont poursuivis :

Une rencontre a eu lieu début décembre 2024 pour envisager les conditions de signature d'un nouvel accord. A cette occasion, Certas a émis des réserves sur son déménagement site Les Landiers. Les conditions du déménagement définitif de la station de service, de réalisation des projets de la collectivité et de retrait des procédures conservatoires déposées par CERTAS restent à renégocier. Les échanges se poursuivront en 2025.

❖ **Recours contentieux :**

- Arrêté de cessibilité et ordonnance d'expropriation : Le tribunal administratif de Grenoble a rejeté la demande d'annulation de l'arrêté. CERTAS a fait appel de cette décision.
- Permis de construire les Landiers : le Tribunal administratif de Grenoble a rejeté la requête des consorts Provent contre le permis de construire pour non-intérêt à agir, en février 2024. Cette décision a été annulée par la Cour d'Appel en octobre 2024 et renvoyée pour jugement au fonds devant le Tribunal Administratif. La décision est attendue pour mi 2025.
- La réflexion pour une Etude des 2 pointes des ZAC Vetrotex et Grand Verger impulsée par la ville doit donner les conditions nécessaires à la mutation de cet espace et à la réalisation d'un secteur de centralité stratégique en entrée Nord de la ville. Cette étude sous maîtrise d'ouvrage du concédant est proposée en groupement de commande avec CGLE et la SPL Chambery 2040. Elle identifiera également si les sites de relocalisation de l'activité commerciale LIDL pressentis dans le secteur avoisinant réunissent les conditions nécessaires. Le futur lot K concentre un point dur foncier : le tènement accueillant l'activité commerciale LIDL.

❖ **Cession charge foncière :**

La crèche de 35 berceaux (équipement de superstructure) située à l'étage du bâtiment ECHO a été réceptionnée le 29/04/2024. Elle a été remise au concédant le 10/06/24. Le constat de levée des réserves a eu lieu le 23/07/2024. La crèche a ouvert ses portes à la rentrée 2024.



D- RELATIONS CONCEDANT

- ❖ Préparation de l'avenant 2 au traité de concession : En 2024, un travail en lien avec le concédant a été mené avec l'appui de cabinets spécialisés pour préciser le process juridique des remises des ouvrages d'infrastructures et le mode de calcul du prix de revient de ces ouvrages. L'avenant n°2 du traité modifiera, entre autres, profondément la rédaction des articles 19 (remise des ouvrages), 20 (entretien des ouvrages) et 22 (participation du concédant) du traité de concession.
- ❖ Les pieds de façade des bâtiments ECHO / PIXEL ainsi que l'entrée au parking du lot J ont été remis au concédant.

E- PROJET URBAIN / RELATIONS PROMOTEURS



❖ Relations Promoteurs :

- Lot O : Programme mixte comprenant 36 logements livré en mars 2024.
La crèche située au 1^{er} étage a été livré avec réserves, à la SPL en avril 2024. Un travail de suivi de levée de ces réserves a été nécessaire afin de permettre la cession de cet équipements publics à la ville en juin 2024.
- Lot E : Programme de 79 logements et 3 cellules commerciales livré en juillet 2024.
Un travail de coordination important a dû être mené afin de concilier les besoins d'espaces de travail en pieds de bâtiment pour le promoteur, dans le cadre de la finalisation des façades, et les travaux d'aménagements des espaces publics devant être livré conjointement à la livraison du bâtiment afin de rendre accessible le lot aux acquéreurs prenant possession de leurs logements.
- Lot F et J : Les travaux de construction initiés en 2023 se sont poursuivis en 2024. Les livraisons des logements sont annoncées à l'automne 2025.
Des points étapes avec les promoteurs se sont tenues pour suivre l'évolution des constructions et suivre les phasages de libération des espaces aux abords des bâtiments et permettre au concessionnaire de réaliser les travaux d'aménagement en 2025.

- Lot B : Un avenant à la PUV a été signé le 6/03/2024. Il acte l'évolution de la mixité sociale, l'autonomie en stationnement du lot, les nouvelles échéances de réitération (Mi-2025) et la nouvelle charge foncière qui résulte de ces évolutions (1,8 M d'€). Le permis de construire du lot a été délivré le 22 novembre 2024.
- Lot D : Un avenant à la PUV a été signé le 28/06/2024 pour reporter son échéance au 31/03/2025. Le niveau de charge foncière fera l'objet d'un nouvel avenant en 2025.

Les réitérations de ces deux dernières charges foncières sont conditionnées par un taux de commercialisation suffisant des promotions (obtention GFA).

F- CONCERTATION/ COMMUNICATION

4 balades urbaines ont eu lieu en 2024 : A la livraison des lots ECHO et Le Pixel et à l'occasion de la Semaine Nature en Ville et des Journées Européennes du Patrimoine.

Les enquêtes réalisées lors de ces balades ont permis de questionner les habitants sur leur préférence concernant le futur mobilier urbain de la place Pierre de Coubertin et l'installation d'une aire de jeux. Ces balades permettent d'expliquer le projet urbain et les choix opérés, d'identifier les irritants, les attentes des habitants, de proposer des solutions et d'apporter des réponses concrètes. Elles participent à faire coexister les différentes temporalités du projet (usages des habitants et phase de chantiers).



TITRE III – BILAN FINANCIER 2024

A- MOBILISATION DE SOUTIENS FINANCIERS

❖ Subventions :

- Fonds Friches : La demande de solde de la contribution Fonds Friches a été adressée le 15 novembre 2024. Les échanges avec la préfecture ont permis le versement de l'intégralité la contribution (1 102 600 €).
- Fonds vert – axe 2 -renaturation : le premier acompte a été versé en mai 2024 (104k€).

❖ Emprunts en cours 2024 :

- 1 prêt amortissable de 1 M d'€ sur 3 ans . Fin 2024, 674 k€ de capital reste à rembourser (à échéance début 2025 et début 2026).
- 1 ligne de crédit stand by avec tirage possible à un montant maximum de 2,5 M d'€. Plusieurs demandes de déblocage ont eu lieu en 2024. Le montant maximum mobilisé sur la ligne a atteint 1,030M€. Cette somme a été remboursée en juillet 2024 suite à la perception du montant de cession de la crèche au concédant.

B- REMISE D'EQUIPEMENTS PUBLICS A LA VILLE ET CONVENTION D'AVANCE DE TRESORERIE

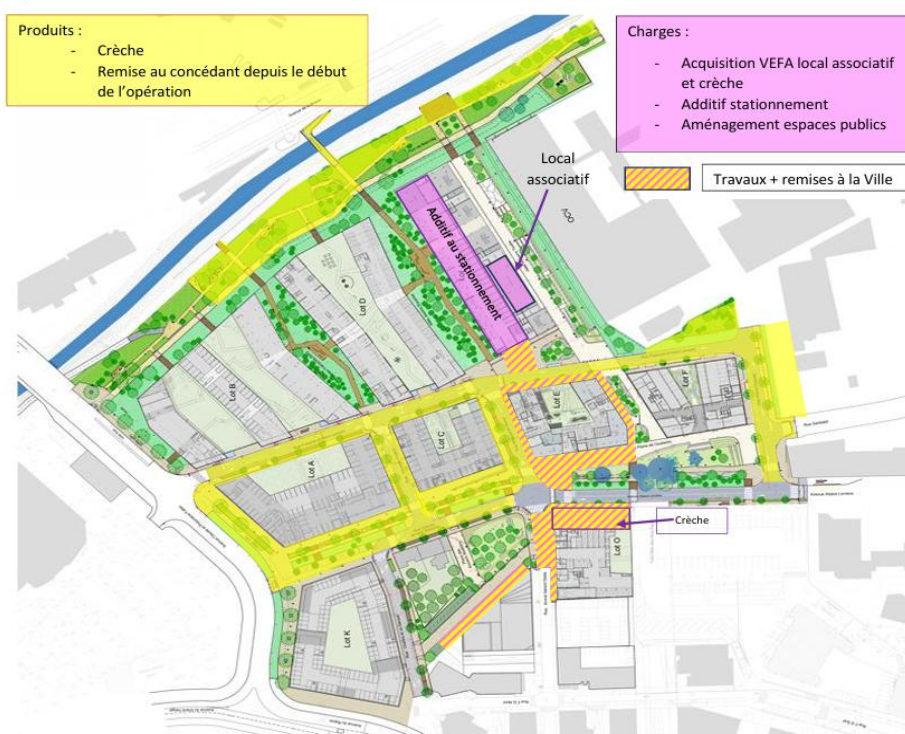
❖ Remise d'équipements publics :

- Remise de la crèche en juin 2024, pour un montant de 1 581 013.74€HT soit 1 897 216.49€ TTC
- Remise des équipements d'infrastructures : abords des lots Echo et Le Pixel pour un montant de 1 327 786.21€ HT soit 1 593 343.45€TTC

❖ Convention d'avance de trésorerie :

- Une convention d'avance de trésorerie d'un tirage maximum de 4M€ a été signée avec le concédant. A fin 2024 l'avance versée par le concédant au concessionnaire s'élève à 1,017M€

2024 : principaux produits et charges d'opération



C- BILAN DE LA ZAC VETROTEX

A- Bilan de l'année 2024

BILAN mai 2025

(Présenté en CA du 06/05/2025)

Désignation lignes budgétaires En M Euros	Budget HT	A fin 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
010-Etudes	-0,87	-0,53	-0,09	-0,08	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03
020-Acquisitions	-13,88	-10,73	-0,35	-1,06	-1,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
030-Mise en État des Terrains	-3,30	-2,08	-0,28	-0,05	-0,11	-0,15	-0,32	-0,21	-0,04	-0,03	-0,03
040-Travaux VRD	-13,77	-6,67	-2,21	-1,42	-1,89	-0,90	-0,03	-0,02	-0,01	-0,35	-0,33
060-Participations aux Équipements Publics	-0,96		-0,48	-0,12	-0,36						
070-Impôts et Assurances	-0,16	-0,09		-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	0,00
100-Frais Divers	-1,01	-0,77	-0,05	-0,05	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,02	0,00	0,00
110-Frais Financiers	-1,61	-0,70	-0,14	-0,06	-0,08	-0,09	-0,12	-0,15	-0,10	-0,08	-0,08
120-Rémunération Société	-4,15	-1,45	-0,28	-0,30	-0,30	-0,30	-0,30	-0,30	-0,30	-0,30	-0,30
Sous-total charges	-39,71	-22,98	-3,87	-3,15	-4,54	-1,51	-0,84	-0,75	-0,51	-0,80	-0,78
010-Ventes Charges Foncières	13,24	5,87	2,17		1,80			2,03	1,36		
030-Subventions	1,81	1,06	0,10	0,30		0,11	0,23				
040-Participations	19,70	8,10	2,51	2,82	1,80	1,12	1,71			0,82	0,82
060-Produits Financiers	0,01	0,01									
Sous-total produits	34,75	15,04	4,79	3,12	3,60	1,24	1,94	2,03	1,36	0,82	0,82
Résultat avant fonds friches et vert	-4,97	-7,94	0,91	-0,03	-0,94	-0,27	1,10	1,28	0,85	0,02	0,04
C : 1004/0340-Fond Friches	1,10	1,10									
C : 1004/0341-Axe 3 Fonds Verts	0,30		0,02	0,22	0,06						
DEFICIT après fonds friches et vert	-3,56										
C : 1004/0710-Emprunts Stand By											
C : 1004/0711-Emprunt Foncier 6m 9 Ans	6,11	6,11					-6,11				
C : 1004/0712-Prêt Amortissable	1,00	0,67	-0,33	-0,34							
C : 1004/07121-Emprunt Foncier 1m500-7 Ans	1,53	1,53			-1,53						
Prêt court terme 2027/2028	1,30				1,30	-1,30					
Simulation prêt dernière période (2028-2033)	5,75					1,10	4,65	-1,60	-1,35		-2,80
C : 1004/70713-Convention de Trésorerie		1,02	-1,02								
prise en charge d'une partie déficit 1,564M sur 5 ans	1,56						0,31	0,31	0,31	0,31	0,31
Sous-total trésorerie transitoire = total financement externe	0	10,43	-1,33	-0,12	-0,17	-0,20	-1,15	-1,29	-1,04	0,31	-2,49
Trésorerie		2,50	2,08	1,93	0,82	0,35	0,30	0,30	0,11	0,45	-2,00

- TITRE IV – PERSPECTIVES 2025 ET LES ANNEES SUIVANTES

A- PERSPECTIVES 2025

- ❖ Lors d'une réunion qui s'est tenue en janvier 2025, CERTAS a annoncé ne plus être intéressé par le déménagement de la station de service sur le site Les Landiers en raison des contentieux en cours sur le PC. Au cours de cette réunion, il a été proposé à CERTAS de céder la partie sud du tènement nécessaire au projet routier Centre Nord et ainsi ne pas impacter l'emprise foncière du lot K. L'acquisition de ce tènement par la ville a fait l'objet de nombreux échanges pour viser à un accord au cours de l'année 2025.
- ❖ La décision du Tribunal Administratif de Grenoble jugeant le fond du recours des consorts Provent sur le PC CERTAS Zone Les Landiers a été rendu le 25 mars 2025. Il annule le PC pour non-respect des règles du PPRI. La collectivité a fait appel de cette décision.
- ❖ La maîtrise foncière du lot K concentre un point dur foncier : le tènement accueillant l'activité LIDL. L'identification d'un site de relocalisation de l'activité répondant au cahier des charges de l'enseigne est une des conditions nécessaires à la maîtrise foncière de ce tènement détenu par la SCI JMB (M. Wolf). Les conditions nécessaires pour trouver un tel site dans un secteur plus large que celui de Vetrote, doivent être poursuivies en 2025, dans le cadre de la démarche animée par la ville.
- ❖ Poursuite des échanges avec Chambedis pour envisager l'intégration du projet du centre commerciale et de son parking dans son environnement. Une rencontre a eu lieu début avril 2025 au cours de laquelle Chambedis a présenté son projet. Les potentielles complémentarités des stationnements avec les secteurs avoisinants restent à préciser.
- ❖ Signature le 24 mars 2025, de l'avenant à la PUV du lot D qui repousse son échéance au 15 décembre 2025 et modifie le niveau de la charge foncière à 2.060 M d'€ avec possibilité de le revoir à baisse selon certaines conditions (notamment le rythme des commercialisations des logements qui conditionne la date de démarrage des travaux de construction) avec un montant plancher fixé à 1.8 M d'€.
- ❖ **Subventions :**
 - Agence de l'Eau : un prolongement de la durée de la convention a été sollicitée auprès de l'Agence de l'eau début 2025. Il a conduit à la signature d'un avenant à la convention reportant son délai de 2 années (échéance mars 2027).
 - Fond Vert Axe 3 : Des échanges avec les services de l'Etat ont eu lieu début 2025 pour reporter l'échéance de la convention (printemps 2028) et adapter l'assiette éligible. La mobilisation de la subvention nécessite de poursuivre en 2025, une coordination fine des travaux d'aménagement de la venelle Escarfail avec le planning de construction prévu par le promoteur du lot D.

B- EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Plusieurs points auront des incidences dans les années à venir :

❖ Programmation

- L'étude des 2 pointes qui doit donner les conditions de réalisation du lot K (relocalisation de l'activité commerciale Lidl, précision sur la programmation du lot)
- L'ex-centre de tri dont la programmation est à arrêter. Sa valorisation foncière est conditionnée par le déménagement des archives qui pourrait avoir lieu en 2029/2030
- L'ouverture au public mi 2025, de la place et du parc Coubertin, principal lieu de centralité du quartier réunissant les fonctions commerciales, de services (crèche, résidence seniors), puis de l'allée Verre Textile et du parc des Bords de Leyse Sud tout début 2026 marquera une première phase d'aménagement. Le quartier VETROTEX sera connecté au reste de la ville via les modes doux de circulations
- Contractualisation de l'avenant n°2 au traité de concession qui fait suite à deux réformes qui modifient le traitement comptable et l'éligibilité au FCTVA des participations attribuées aux aménageurs et adapte le bilan financier au rythme de réalisation de la ZAC ralenti par le contexte général immobilier.

❖ Foncier

- Poursuivre les échanges pour sécuriser les conditions nécessaires à la maîtrise foncière de la pointe Nord-Ouest de la ZAC VETROTEX (partie de la parcelle « ex-gens du voyage », tènement accueillant l'activité commerciale LIDL,)
- Négociation à poursuivre avec CERTAS. L'acquisition de la partie Sud du tènement CERTAS nécessaire au projet routier Centre Nord est en cours de négociation et permettra de ne pas réduire l'emprise du future lot K : Le maintien de la station à plus ou moins long terme ne devrait pas impacter les aménagements prévus sur l'opération Vétrotex.

Le recours contre l'arrêté de cessibilité de la ZAC Vetrotex se poursuit avec un jugement en appel attendu courant 2025.

C- LE PLAN DE CHARGE ET ORIENTATIONS 2025

L'activité de la SPL Chambéry 2040 en 2025 se concentrera principalement sur la réalisation de la ZAC VETROTEX.

❖ Les livraisons prévues en 2025 :

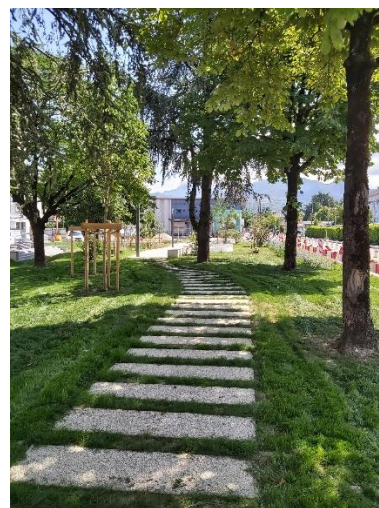
- Lot F « Les Sheds » - 84 logements dont la livraison est annoncée en novembre 2025
- Lot J « Françoise / Ernestine/Gabrielle » - 120 logements dont la livraison est annoncée en octobre 2025

❖ **Poursuivre la maîtrise du foncier et constructions des équipements de superstructures et des lots :**

- Travaux d'aménagement des espaces publics : Aménagement du parc de la Place Pierre de Coubertin avec la finalisation du parvis piéton le long du bâtiment les Sheds et l'aménagement de l'espace verts de cette place, des pieds de façade du lot SHEDS sur les rues Pierre Chapsal, F et H Lansard et l'Allée Alice Millat.
- Mi mai 2025 démarrage des aménagements des pieds de façade du lot J au niveau de l'allée Verre Textile puis poursuite de l'aménagement de la partie sud du parc des bords de Leyse afin de permettre la connexion via la passerelle piétonne avec le secteur Cassine / quartier de la gare.
- Afin d'accompagner la livraison du lot J, la partie sud de la venelle Escarfail sera aménagée à l'automne 2025.
- Viendront ensuite les aménagements du reste de la venelle Escarfail, de la venelle Bailly, la finalisation du parc de Blainville et de la place des anciennes ouvrières italiennes de l'usine Piloza à compter de mi-2026 jusqu'à 2028.

Ces espaces seront ensuite remis à la ville puis ouverts aux publics.

PLACE PIERRE DE COUBERTIN



ABORDS LOT F



ABORDS LOT J



❖ Négociation Promoteurs / Niveau des charges foncières restant à signer et commercialiser

La dynamique du marché du logement continuera à impacter le déroulement de la ZAC et notamment les échéances de réalisation des deux derniers lots sous PUV.

- Lot D « Sillicium » - 111 logements dont la réitération de charge foncière est visée fin 2025 sous réserve de l'obtention GFA, d'une mixité sociale adaptée et d'une charge foncière qui pourra être revue à la baisse (clause de revoyure de la charge foncière avec un prix plancher de 1.8 M d'€)
- Lot B - 131 logements dont la commercialisation a été lancée début 2025. La PUV expire le 30 juin 2025. Le promoteur a fait part de difficultés de commercialisation. Il envisage une co-promotion afin de porter le programme. Il sollicite nouvel avenant pour repousser la date limite de réitération au minimum au 2^{ème} trimestre 2026.

Des échanges réguliers avec les promoteurs auront lieu pour partager les difficultés rencontrées, adapter le rythme des aménagements de la ZAC et, le cas échéant, mettre en place les actions susceptibles de soutenir le lancement coordonné de ces deux constructions.

❖ Communication / Concertation / Labélisation Eco-quartier

- Organisation d'une balade urbaine aux livraisons des lots F et J + participation aux événements portés par la ville :
 - Action spécifique auprès de publics cibles (jeunes/scolaires)
 - Réflexion sur la stratégie communale pour la biodiversité
- Préparation du dossier de candidature à la labellisation Eco-quartier pour un quartier partiellement livré, une fois l'allée haute et le parc des bords de Leyse Sud aménagé.

❖ Approche administrative / Juridique et financière

- Formalisation avenant n° 2 au traité de concession + Précision process juridique de remise des remises des équipements
- Actualisation du bilan d'opération
- Mobilisation de nouveaux prêts dont la charge financière sera plus importante que les prêts qui se soldent en 2025

D- ANNEXES

ANNEXE : Compte rendu financier annuel à la collectivité



2024-crac - avec
bilan CA mai 2025.xls)