

Envoyé en préfecture le 18/03/2025

Reçu en préfecture le 18/03/2025

Publié le

ID : 045-214502726-20250310-2025_20-DE



COMPTE RENDU A LA COLLECTIVITE

ARRETE AU 31 DECEMBRE 2024

SAINT-CYR-EN-VAL

CONCESSION

ZAC DE LA CROIX DES VALLEES

SOMMAIRE

SOMMAIRE

I. ÉLÉMENTS ADMINISTRATIFS ET OPERATIONNELS

II. ÉLÉMENTS FINANCIERS

III. ÉLÉMENTS FONCIERS

IV. ÉTAT DES CONTENTIEUX

CONCLUSION

I. ÉLÉMENTS ADMINISTRATIFS ET OPÉRATIONNELS

I.1. ÉLÉMENTS ADMINISTRATIFS

FICHE ADMINISTRATIVE

CONCEDANT

SAINT-CYR-EN-VAL

CONCESSION D'AMENAGEMENT

- DATE DE SIGNATURE
- DUREE

26 OCTOBRE 2016
17 ANS

DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE RELATIVES A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT :

- DELIBERATION N°60-2016 DU 26 SEPTEMBRE 2016 APPROUVANT LE TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT SIGNE LE 26 OCTOBRE 2016 ;
- DELIBERATION N°04-18 DU 29 JANVIER 2018 APPROUVANT L'AVENANT N°1 AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC CROIX DES VALLEES ;
- DELIBERATION N°102-19 DU 19 DECEMBRE 2019 APPROUVANT L'AVENANT N°2 AU TRAITE DE CONCESSION SIGNE LE 6 JANVIER 2020 ;

PROCEDURES D'URBANISME :

- DELIBERATION N°76-2012 DU 26 NOVEMBRE 2012 APPROUVANT LE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC DE LA CROIX DES VALLEES ;
- ARRETE VALANT AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE DELIVREE PAR LA PREFECTURE DU LOIRET LE 28 MAI 2019 ;
- DELIBERATION N°55-19 DU 26 JUIN 2019 APPROUVANT LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC DE LA CROIX DES VALLEES ;
- DELIBERATION N°56-19 DU 26 JUIN 2019 APPROUVANT LE DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC DE LA CROIX DES VALLEES ;

FINANCEMENT DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 2024

- | | | |
|--|----|----|
| - AVANCES DE TRESORERIE DE LA COLLECTIVITE | 0€ | |
| - EMPRUNTS BANCAIRES | | 0€ |
| ○ DONT GARANTI PAR LA COLLECTIVITE | 0€ | |

ÉLÉMENTS CONTENUS DANS LE PRESENT CRAC

- SYNTHÈSE DU PROGRAMME DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT
- NOTE DE CONJONCTURE
- DERNIER BILAN PREVISIONNEL APPROUVE ET BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE
- PLAN DE TRESORERIE DE L'OPERATION
- ÉTAT DES RECETTES ET DEPENSES REALISEES AU COURS DE L'ANNEE ECOULEE
- RECETTES ET DEPENSES PREVISIONNELLES
- TABLEAU DES ACQUISITIONS ET CESSIONS REALISEES AU COURS DE L'ANNEE
- RAPPORT SPECIAL RELATIF A L'EXERCICE DE LA PREROGATIVE DE PUISSANCE PUBLIQUE
- ÉTAT DES CONTENTIEUX EN COURS

I.2. ÉLÉMENTS OPERATIONNELS

I.2-1) PRESENTATION DE L'OPERATION

A. LES OBJECTIFS ET PILIERS DU PROJET

Dans le cadre de son développement urbain, la commune de Saint-Cyr-en-Val a souhaité mettre en place une politique d'aménagement maîtrisée, visant à répondre aux enjeux du logement, de la mobilité et de la qualité de vie. L'objectif principal est de renforcer l'attractivité de la commune tout en préservant son identité de « ville à la campagne », en garantissant un équilibre entre urbanisation et environnement naturel.

Cette stratégie de développement repose sur plusieurs axes essentiels et notamment d'adapter l'offre de logements aux évolutions sociales et démographiques, afin de permettre aux jeunes ménages et aux familles primo-accédantes de s'installer durablement sur la commune.

C'est dans ce cadre que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Croix des Vallées a été créée en 2009. La commune a désigné EXIA comme aménageur à la suite d'un concours et a signé un Traité de Concession le 16 octobre 2016 afin de définir les missions, objectifs et engagements de chacune des parties :

- Les missions confiées à l'aménageur sont notamment la poursuite des études, la mise en place de la concertation, le suivi des travaux, la commercialisation des lots, la gestion de la société, la coordination de l'ensemble des acteurs ;
- Les missions confiées à la commune sont notamment de mener les procédures administratives, accompagner l'aménageur dans ses missions et céder le foncier.

Ce choix du site est stratégique, en transition entre le bourg et les zones d'emplois avec pour objectif de proposer une grande qualité de vie pour les futurs habitants à proximité des services. Il s'agit pour Saint-Cyr-en-Val d'un projet signal, en entrée de ville pensé pour habiter le bois de manière durable et respectueuses du vivant.

Des nouveaux espaces publics seront aménagés afin de valoriser le cadre de vie local (Cheminements doux, placettes mutualisées, coulée verte en cœur d'opération).

Favoriser un accueil maîtrisé de la population et répondre aux obligations de mixité sociale

Le projet a pour objectif l'accueil de nouvelles familles visant à maintenir et développer le tissu local de Saint-Cyr-en-Cal.

C'est dans cet objectif que le projet prévoit la construction de 259 logements, incluant 119 terrains à bâtir libres de constructeurs, 76 maisons individuelles groupées destinées aux primo-accédants afin d'accueillir de nouvelles familles et leur permettre d'évoluer dans leur parcours résidentiel et 64 logements locatifs aidés dont une part sera réservée à la réalisation

d'un îlot dit « *intergénérationnel* » proposant des logements adaptés aux ménages seniors et aux familles monoparentales.

Les terrains à bâtir permettent aux futurs propriétaires de concevoir leur habitation selon leurs besoins et leurs préférences, tout en bénéficiant d'un cadre de vie attractif et apaisant. Les maisons individuelles groupées sont conçues pour offrir des solutions adaptées aux primo-accédants, avec des prix maîtrisés et des dispositifs d'aide à l'accession, tels que les aides de l'État. Les logements locatifs aidés garantissent quant à eux une accessibilité aux ménages à revenus modestes, favorisant ainsi un équilibre social et intergénérationnel au sein du quartier.

L'implantation des logements est pensée de manière à privilégier la proximité des équipements publics et des espaces de loisirs. Une attention particulière est portée à la qualité architecturale et environnementale des constructions, assurant ainsi une intégration harmonieuse au sein du paysage urbain.

Une urbanisation maîtrisée

Le choix de site de la Croix des Vallées est stratégique pour le développement de la commune ; située entre le bourg et les zones d'emplois de la commune, elle s'inscrit dans une dynamique de développement en continuité avec le tissu urbain existant. L'aménagement a été conçu de manière à structurer le développement de la commune par un phasage progressif des constructions, garantissant ainsi une intégration cohérente et harmonieuse des nouvelles habitations. Le programme prévoit un développement progressif de 4 tranches opérationnelles sur une 15 d'années, ce qui permettra de préserver les grands équilibres communaux (notamment au niveau des équipements publics).

De plus, le projet prévoit la création de liaisons piétonnes et cyclables facilitant les déplacements et l'accès aux commerces et services publics. La conservation de l'esprit village est également un élément clé de cette opération, avec un respect des caractéristiques paysagères et architecturales locales. L'urbanisation est pensée de manière à préserver des espaces ouverts et à favoriser des constructions à taille humaine, contribuant ainsi à la qualité du cadre de vie des habitants.

Un projet structurant pour le dynamisme économique local

Le projet de la ZAC contribue au dynamisme économique de Saint-Cyr-en-Val en renforçant son attractivité et en soutenant l'activité locale. L'accueil des nouvelles familles permettra de dynamiser les commerces de proximité du centre-bourg, de permettre le maintien des écoles et autres équipements publics et de favoriser la vie locale. Le projet de la ZAC contribue au dynamisme économique de Saint-Cyr-en-Val en renforçant son attractivité :

- Soutien au commerce local : Favoriser les commerces de proximité, les services et le dynamisme économique ;
- Favoriser la vie locale : Participe au maintien des écoles et des classes, au fonctionnement des associations (+ de 1000 adhérents actuellement) ;
- Pérenniser la patientèle des 27 professionnels de santé de Saint-Cyr-en-Val ;

Par ailleurs, ce projet permet également de générer des recettes pour la commune via la cession des terrains et les taxes permettant de maintenir un niveau d'investissement important sans toucher à la fiscalité.

L'aménageur participe également au développement de la commune par :

- Une participation de l'aménageur aux futurs équipements publics ;
- Les voiries, ouvrages et équipements de circulation ;
- Les espaces verts, replantation et autres actions pour le cadre de vie ;
- Les réseaux ;
- La réalisation du chemin des écoliers et de ses équipements ;
- Les nouveaux espaces de convivialité (jardins partagés, aires de jeux, ...) ;
- Les équipements pour la transition environnementale.

Un projet environnemental en avance sur son temps

L'aménagement de la ZAC repose sur une approche environnementale forte, intégrant des solutions innovantes en matière de gestion des ressources naturelles et de biodiversité. La proximité immédiate avec la nature est un élément essentiel du projet, avec de nombreux espaces boisés et de corridors écologiques préservés. Ces espaces garantissent un cadre verdoyant et apaisant pour les habitants et participent à la conservation des écosystèmes existants.

Des études préalables ont été menées afin d'identifier les zones les moins sensibles sur le plan environnemental et d'orienter l'implantation du projet en conséquence dans un objectif de limiter l'impact sur la biodiversité. En complément, des mesures relevant de la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) ont été définies avec les services de l'État et seront mises en place afin de minimiser les effets résiduels du projet sur les milieux naturels.

L'intégration de continuités écologiques permet de maintenir le déplacement de la faune et d'assurer la préservation des habitats naturels. Un soin particulier est apporté à l'aménagement paysager, avec la plantation d'essences locales mellifères et l'installation de ruches, favorisant ainsi le développement de la biodiversité. Par ailleurs, la gestion innovante des eaux pluviales repose sur l'utilisation de noues paysagères, qui favorisent l'infiltration naturelle des eaux et réduisent le risque de saturation des réseaux d'assainissement.

Dans une logique de réduction de l'empreinte carbone, le projet encourage l'usage de matériaux de construction écologiques et la mise en place de solutions favorisant la performance énergétique des bâtiments. Le développement des mobilités durables est également un axe fort de cette opération avec la réalisation d'un réseau de pistes cyclables sécurisé. Enfin, un éclairage public intelligent et économe en énergie est déployé, permettant de limiter la consommation énergétique tout en garantissant la sécurité des usagers.

Une Démarche Participative et Citoyenne

Depuis son lancement, le projet de la ZAC de la Croix des Vallées a été conçu en concertation avec les habitants et les acteurs locaux.

Dans sa phase de conception, des réunions publiques et des ateliers de concertation ont été organisés afin de recueillir les avis et ajuster les aménagements en fonction des attentes des citoyens. Plus généralement, le projet de la ZAC de la Croix des Vallées a été conçu en associant les habitants et les acteurs locaux de manière à mieux répondre à leurs attentes, que ce soit via

- De nombreuses informations dans le bulletin municipal ;
- La distribution de livrets dédiés au projet ;
- D'une procédure d'enquêtes publique ;
- La création d'un comité consultatif ;
- Des réunions publiques ;
- Des articles de presse ;
- Un travail avec les écoles ayant permis de définir le tracé du chemin des écoliers.

L'ensemble des réunions et des contributions ont été recensées dans le rapport d'enquête publique.

Suite à cette phase de co-construction du projet de la Croix des Vallées, la procédure d'enquête publique s'est tenue du 19 novembre au 18 décembre 2018 et a permis de ne récolter qu'une seule contribution, soulignant le succès de la concertation menée préalablement.

B. LE DOSSIER DE REALISATION ET LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

- S'agissant du programme de construction

Sur les 28 ha du périmètre de ZAC, le dossier de réalisation prévoit que seuls 20,36 hectares seront aménagés, permettant de réaliser le programme suivant :

259 logements dont :

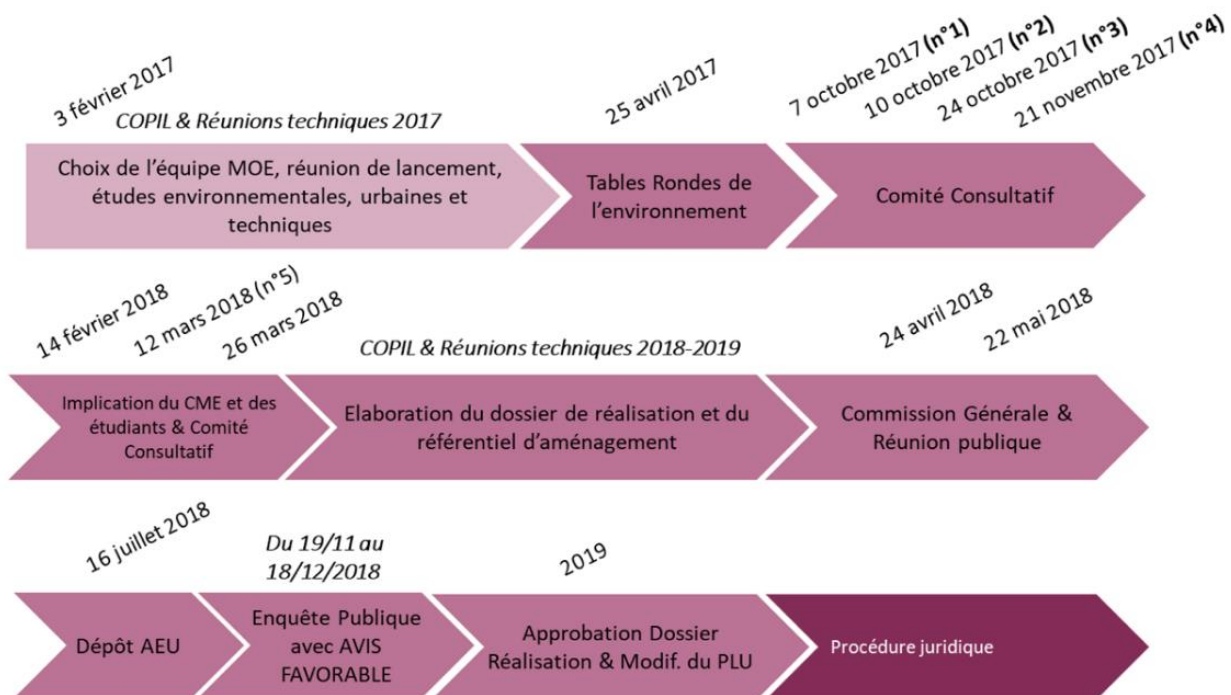
- Un maximum de 25 % à destination de l'habitat locatif social (habitats intermédiaires et/ou maisons individuelles groupées) soit environ 64 unités
 - Dont une part sera réservée à la réalisation d'un ilot dit « intergénérationnel » proposant des logements adaptés aux ménages seniors et aux familles monoparentales.
 - Ce programme pourra comprendre quelques logements adaptés aux personnes atteintes d'un handicap.
- Entre 25 et 30% de logements pour « primo-accédants », soit environ 76 unités.

Le reste du programme correspond à des Terrains à Bâtir « libres de constructeurs » en accession à la propriété soit 119 unités. Les surfaces de ces parcelles seront variées, entre 300 et 1 000 m².

- S'agissant du programme des équipements publics

A ce jour et en l'absence de cession de charge foncière, aucune participation aux équipements publics n'a été réalisée.

C. SYNTHÈSE DE LA PROCÉDURE



1.2-2) AVANCEMENT OPERATIONNEL PAR TRANCHE

Plusieurs procédures contentieuses ont retardé la réalisation de la ZAC.

Précisément, l'association *Vivre Harmonieusement entre Val et Sologne* (VHVS), M. Joseph LALISSE, et M. Pierre BADIN, ont formé un recours en annulation contre l'autorisation environnementale délivrée par la préfecture du Loiret le 28 mai 2019. Ce recours, rejeté le 27 janvier 2022 par le tribunal administratif d'Orléans, a fait l'objet d'une procédure d'appel devant la Cour administrative d'appel de Versailles. La Cour a rejeté cette requête par arrêt du 27 octobre 2023. Une procédure a ensuite été formée par les requérants devant le Conseil d'État qui a considéré par décision du 18 juillet 2024 qu'aucun des moyens soulevés à l'encontre de l'arrêt n'étaient de nature à permettre l'admission du pourvoi.

Ces issues favorables démontrent sans équivoque la solidité du projet, tant sur le fond que sur la forme.

Les différentes décisions de justice attestent de la parfaite conformité du projet avec l'ensemble des réglementations en vigueur. Elles confirment également la rigueur des études préalables, la justesse des choix opérés et la pertinence des orientations retenues.

Elles confirment que le projet a été réalisé dans les règles de l'art et est conforme à toutes les réglementations en vigueur sur tous ses aspects :

- Au niveau de la cohérence du projet par rapport aux besoins des habitants
- Sur la concertation réalisée tout au long de projet
- Sur le choix d'implantation et les conditions de réalisation de la ZAC

A ce jour, il convient donc d'engager la première tranche.

II. ÉLÉMENTS FINANCIERS

II.1. BILAN PREVISIONNEL FINAL A TERMINAISON

II.1.1. Recettes

RECETTES	Bilan dossier de réalisation du 26 juin 2019	Cumul HT réalisé au 31 décembre 2024	% avancement	Réactualisé 2025
LOCATIF SOCIAL		-		
Maisons de ville	1 344 000	-	0%	1 344 000
Total locatif social :	1 344 000	-	0%	1 344 000
PRIMO ACCESSION (PSLA/ PTZ)		-		
MIG VILLADIM - 280 à 610	3 456 000	-	0%	3 456 000
O fil des Voisins	420 000	-	0%	420 000
Total accession :	3 876 000	-	0%	3 876 000
ACCESSION LIBRE		-		
TAB 330 -449	834 167	-	0%	834 167
TAB 450 -549	2 040 833	-	0%	2 040 833
TAB 550-650	2 550 000	-	0%	2 550 000
TAB 650 -800	1 763 333	-	0%	1 763 333
TAB 800 et +	1 328 000	-	0%	1 328 000
Total maîtrisé & libre :	8 516 333	-	0%	8 516 333
TOTAL RECETTES	13 736 333	-	0%	13 736 333
Marge brute (R-D)	1 478 172	-	0%	1 411 470

II.1.2. Dépenses

DEPENSES	Bilan dossier de réalisation du 26 juin 2019	Cumul HT réalisé au 31 décembre 2024	% avancement	Réactualisé 2025
TOTAL ACQUISITION ZAC FONCIER	4 325 000	-	0%	4 325 000
Frais	259 500	-	0%	259 500
Sous-total foncier	4 584 501 €	- €	0%	4 584 500 €
TRAVAUX D'EQUIPEMENTS PROPRES		-		
VRD	3 582 235	-	0%	3 582 235
Défrichage+ compensation	140 000	-	0%	140 000
Aménagements des espaces verts	342 077	-	0%	342 077
Aménagement du TAG rue de la Gare	203 812	-	0%	203 812
Aménagement chemin de bourges et RD226	131 000	-	0%	131 000
Sous-total travaux	4 399 124	-	0%	4 399 124
participation aux équipements publics	300 000	-	0%	300 000
<i>Aménagement du chemin des écoliers et de sentiers pedestre</i>	60 000	-	0%	60 000
<i>jardin partagé avec arrivées d'eau, d'électricité et cabane</i>	20 000	-	0%	20 000
<i>aire de jeux</i>	80 000	-	0%	80 000
<i>Financement d'actions pour la transition énergétique</i>	140 000	-	0%	140 000
FOUILLES archéologiques - provision	300 000	-	0%	300 000
Total travaux	4 999 124 €	- €	0%	4 999 124 €
MAITRISE D'ŒUVRE		-		
Etudes de ZAC et procédures environnementales	200 373	208 075	104%	238 075
Reprise des études et de la démarche participative	20 000	-	0%	20 000
Maîtrise d'Œuvre d'exécution	338 190	-	0%	338 190
Sous-total	558 563 €	208 075 €	37%	596 265 €
HONORAIRES REALISATION		-		
Gestion / rémunération opérateur / rec.	961 543	686 817	71%	961 543
Publicité et Commercialisation des TAB / rec.	297 416	3 302	1%	317 416
Frais financiers, juridique, commissaire aux comptes / dép.	451 327	58 158	13%	457 327
Location, frais administratif et divers imprévus / dép.	405 688	14 221	4%	408 688
Sous-total	2 115 974 €	762 497 €	36%	2 144 974 €
TOTAL DEPENSES	12 258 162	970 572	8%	12 324 863

II.2. REALISE EN 2024

II.2.1. Recettes

- A) Cessions de charges foncières
 - Aucune recette sur ce poste en 2024
- B) Cessions de terrains pour équipements
 - Aucune recette sur ce poste en 2024
- C) Subventions et produits divers
 - Aucune recette sur ce poste en 2024
- D) Participations de la collectivité concédante
 - Aucune recette sur ce poste en 2024
- E) Participations constructeurs
 - Aucune recette sur ce poste en 2024

II.2.2. Dépenses

- A) Achat des fonciers
 - Aucune dépense sur ce poste en 2024
- B) Travaux
 - Aucune dépense sur ce poste en 2024
- C) Honoraires de maîtrise d'œuvre, de reprise des études et de la démarche participative
 - Un montant de 12 000,00€ HT a été payé cette année correspondant à des frais juridiques liées à la reprise des études suite à la finalisation de la procédure juridique
- D) Honoraires de réalisation
 - a. Un montant de 686 817,00€ HT a été payé suite à la fin de la procédure juridique correspondant à la gestion et à la rémunération de l'opérateur ;
 - b. Un montant de 15 874,86€ HT a été payé correspondant aux frais financiers, juridiques et commissaires aux comptes ;
 - c. Un montant de 7 267,76€ HT a été payé correspondant à la gestion comptable et administrative ;

DEPENSES	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL 2024
TOTAL ACQUISITION ZAC FONCIER	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total foncier	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TRAVAUX d'EQUIPEMENTS PROPRES										
VRD	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Défrichement+ compensation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aménagements des espaces verts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aménagement du TAG rue de la Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aménagement chemin de bourges et RD226	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
participation aux équipements publics	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aménagement du chemin des écoliers et de sentiers pédestre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
jardin partagé avec arrivées d'eau, d'électricité et cabane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
aire de jeux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financement d'actions pour la transition énergétique	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FOUILLES archéologiques - provision	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MAITRISE D'ŒUVRE										
Etudes de ZAC et procédures environnementales	18 980,00	68 301,08	62 094,16	37 074,00	8 505,67	1 120,00	-	-	12 000,00	208 074,91
Reprise des études et de la démarche participative	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maîtrise d'Œuvre d'exécution	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	18 980,00	68 301,08	62 094,16	37 074,00	8 505,67	1 120,00	-	-	12 000,00	208 074,91
HONORAIRES REALISATION										
Gestion / rémunération opérateur / rec.	-	-	-	-	-	-	-	-	686 817,00	686 817,00
Publicité et Commercialisation des TAB / rec.	-	844,00	2 457,76	-	-	-	-	-	-	3 301,76
Frais financiers, juridique, commissaire aux comptes / dép.	23,22	748,33	1 891,31	2 367,69	3 036,51	5 915,45	10 724,11	17 576,26	15 874,86	58 157,74
Location, frais administratif et divers imprévus / dép.	-	-	-	-	597,71	1 902,20	2 395,20	2 057,89	7 267,76	14 220,76
Sous-total	23,22	1 592,33	4 349,07	2 367,69	3 634,22	7 817,65	13 119,31	19 634,15	709 959,62	762 497,26
TOTAL DEPENSES	19 003,22	69 893,41	66 443,23	39 441,69	12 139,89	8 937,65	13 119,31	19 634,15	721 959,62	970 572,17
RECETTES										
LOCATIF SOCIAL										
Maisons de ville	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total locatif social :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PRIMO ACCESSION (PSLA/ PTZ)										
MIG VILLADIM - 280 à 610	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
O fil des Voisins	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total accession :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ACCESSION LIBRE										
TAB 330 -449	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TAB 450 -549	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TAB 550 -650	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TAB 650 -800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TAB 800 et +	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total maîtrisé & libre :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL RECETTES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marge brute (R-D)										

II.3. PREVISIONS POUR 2025 ET AU-DELA

2025	TRANCHE 1 Dossier Réalisation (2021-2023) Date Réactualisée (2026-2028)	TRANCHE 2 Dossier Réalisation (2023-2026) Date Réactualisée (2028-2031)	TRANCHE 3 Dossier Réalisation (2026-2029) Date Réactualisée (2031-2034)	TRANCHE 4 Dossier Réalisation (2029-2032) Date Réactualisée (2034-2037)	Prévisionnel Ajusté au 31/12/2024	Bilan dossier de réalisation du 26 juin 2019
-	876 335	927 234	1 643 792	877 639	4 325 000	4 325 000
-	52 580	55 634	98 628	52 658	259 500	259 500
-	928 915,00	982 868,00	1 742 420,00	930 297,00	4 584 500	4 584 501 €
-					-	
-	1 090 495	842 660	961 700	687 380	3 582 235	3 582 235
-	94 550	30 300	15 150		140 000	140 000
-	111 878	55 514	102 275	72 410	342 077	342 077
-	203 812				203 812	203 812
-		80 000		51 000	131 000	131 000
-	1 500 735,00	1 008 474,00	1 079 125,00	810 790,00	4 399 124	4 399 124 €
-	65 000	55 000	110 000	70 000	300 000	300 000
-	35 000	15 000	10 000		60 000	60 000
-		20 000			20 000	20 000
-	30 000		50 000		80 000	80 000
-		20 000	50 000	70 000	140 000	140 000
-				300 000	300 000	300 000
-	1 565 735 €	1 063 474 €	1 189 125 €	1 180 790 €	4 999 124 €	4 999 124 €
					-	
30 000,00					238 075	200 373
20 000,00					20 000	20 000
-	86 180	74 428	113 601	63 982	338 190	338 190
50 000	86 180	74 428	113 601	63 982	596 265	558 563 €
					-	
-	68 682	68 682	68 682	68 682	961 543	961 543
20 000,00	57 488	70 454	104 904	61 268	317 416	297 416
6 000,00	52 352	100 827	153 104	86 886	457 327	451 327
3 000,00	86 909	90 033	137 023	77 502	408 688	405 688
29 000	265 431	329 995	463 713	294 337	2 144 974	2 115 974 €
79 000	2 846 260	2 450 765	3 508 859	2 469 406	12 324 863	12 258 162

						BF 06/2019
						-
	336 000	420 000	336 000	252 000	1 344 000	1 344 000
	336 000	420 000	336 000	252 000	1 344 000	1 344 000
						-
	810 000	432 000	1 620 000	594 000	3 456 000	3 456 000
	420 000	-			420 000	420 000
	1 230 000	432 000	1 620 000	594 000	3 876 000	3 876 000
						-
	64 167	128 333	449 167	192 500	834 167	834 167
	526 667	395 000	460 833	658 333	2 040 833	2 040 833
	566 667	779 167	708 333	495 833	2 550 000	2 550 000
	306 667	613 333	690 000	153 333	1 763 333	1 763 333
	166 000	166 000	664 000	332 000	1 328 000	1 328 000
	1 630 167	2 081 833	2 972 333	1 832 000	8 516 333	8 516 333
-	3 196 167	2 933 833	4 928 333	2 678 000	13 736 333	13 736 333
					1 411 471	1 478 172

III. ÉLEMENTS FONCIERS

A ce jour, le concessionnaire n'a pas acquis la maîtrise foncière des terrains de la ZAC, ces derniers demeurant propriété du concédant.

IV. ÉTAT DES CONTENTIEUX

IV.1. SUR LES CONTENTIEUX PASSES

Suite à l'obtention de l'arrêté préfectoral autorisant le lancement de la ZAC Croix des Vallées, le projet a fait l'objet de plusieurs procédures contentieuses initiées par l'association *Vivre harmonieusement entre Val et Sologne* (VHVS) et d'autres requérants. Ces recours portaient principalement sur la légalité de l'autorisation environnementale délivrée par le préfet du Loiret et sur les études d'impact associées.

1. Contentieux initial devant le Tribunal Administratif d'Orléans

Le 27 janvier 2022, le Tribunal Administratif d'Orléans a rejeté le recours introduit par VHVS et ses membres contre l'arrêté préfectoral du 28 mai 2019 autorisant la création de la ZAC. Les principaux arguments avancés par l'association portaient sur :

- L'insuffisance alléguée de l'étude d'impact environnementale ;
- L'absence de prise en compte de certains éléments de biodiversité ;
- Un risque prétendu d'inondation et de pollution des eaux souterraines ;
- Des lacunes dans la participation du public à l'enquête publique.

Le tribunal a conclu que l'étude d'impact était conforme aux exigences légales et que les mesures compensatoires prévues permettaient d'atténuer les impacts environnementaux.

2. Appel devant la Cour Administrative d'Appel de Versailles

Insatisfaits de cette décision, VHVS et ses membres ont fait appel devant la Cour Administrative d'Appel de Versailles. Le 27 octobre 2023, la Cour a confirmé la décision du tribunal et rejeté l'appel. Elle a notamment considéré que :

- L'étude d'impact remplissait bien les critères réglementaires en vigueur ;
- La participation du public à l'enquête publique avait été correctement assurée ;
- Les mesures de compensation écologique étaient suffisantes.

3. Pourvoi en cassation et décision du Conseil d'État

VHVS et ses membres ont alors saisi le Conseil d'État pour contester l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel. Par une décision rendue le 18 juillet 2024, le Conseil d'État a rejeté le pourvoi, confirmant ainsi définitivement la validité de l'arrêté préfectoral. Le Conseil d'État a considéré que :

- Aucun des arguments avancés par les requérants ne justifiait un nouvel examen du dossier ;
- Le pourvoi ne reposait sur aucun moyen sérieux susceptible d'invalider les décisions précédentes.

IV.2. SUR LES CONTENTIEUX ACTUELS

A titre d'information, par courrier du 18 février 2025 la Commune a été informée de l'introduction d'un recours à l'encontre de la délibération n°01-25 du 27 janvier 2025 par l'association VHVS.

Objet : Requête déposée auprès du Tribunal administratif d'Orléans

Monsieur le Maire,

Lors de notre Assemblée Générale du 4 février 2025, devant la trop grande incertitude concernant la réelle organisation d'une consultation des électeurs *sur le bien-fondé du projet dit de la ZAC de la Croix des Vallées sur le domaine de Morchêne*, les adhérents présents ont voté, à une très large majorité, une motion qui donne quitus au Conseil collégial de VHVS 45 pour faire une requête de recours pour excès de pouvoir auprès du tribunal administratif.

L'objet de cette requête est double :

- Annuler la délibération du conseil municipal du 27 janvier 2025.
- Vous enjoindre d'inscrire à l'ordre du jour du conseil municipal le plus proche la demande de consultation des électeurs, d'en arrêter le principe ainsi que les modalités et d'en fixer la date au plus tard en juin 2025 pour en garantir la faisabilité.

Nous vous informons que cette requête a été adressée au Tribunal administratif d'Orléans le jeudi 13 février 2025.

Extrait courrier du 18 février de l'association VHVS

A ce jour, elle demeure dans l'attente de la transmission de cette requête.

Cette procédure est actuellement pendante devant le tribunal administratif.

V. CONCLUSION

V.1. POINTS DE VIGILANCE ET RISQUES PESANT SUR L'OPERATION

A ce jour, le risque principal de l'opération réside dans la stratégie contentieuse de l'association VHVS, générant un retard de la mise en œuvre de l'opération.

Dans ce contexte, la Ville a lancé une procédure d'information du public par délibération du 27 janvier 2025 en vue de la mise en œuvre ultérieure d'une procédure de consultation des électeurs (prise en application des articles L.1112-15 et s du CGCT).

Or, cette délibération a fait l'objet d'un recours en excès de pouvoir, témoignant de la volonté de l'association d'empêcher la réalisation de l'opération.

Le risque réside donc dans l'opposition constante de cette association.

V.2. SYNTHÈSE DU BUDGET ET DES IMPACTS POUR LA COLLECTIVITÉ CONCÉDANTE

Le budget de l'opération s'élève au 31 décembre 2024 à la somme de 970 572,17€ HT.

Cette somme est sans incidence sur le budget de la collectivité concédante.

L'année 2024 a marqué une étape décisive pour l'aménagement de la ZAC de la Croix des Vallées, avec la clôture définitive des procédures juridiques et la validation du projet par les instances compétentes. Cette issue favorable confirme la solidité du projet, tant sur le plan technique que réglementaire, et permet d'engager concrètement les phases opérationnelles.

La municipalité et l'aménageur vont relancer une dynamique de discussion avec la population afin d'assurer une communication claire et transparente sur les prochaines étapes du projet. L'année 2025 sera consacrée à cette phase de dialogue et à l'organisation du calendrier opérationnel.

Enfin, les perspectives financières et techniques du projet restent alignées avec les prévisions initiales, garantissant la viabilité économique de l'opération. Le suivi rigoureux des investissements et l'optimisation des ressources permettront d'assurer une gestion maîtrisée, au service d'un projet urbain ambitieux et respectueux des attentes locales.