



**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DÉLIBÉRATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

DATE DE LA CONVOCATION : 19 septembre 2025

Le jeudi 25 septembre 2025 le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville 14, rue Fortuné-Charlot en séance publique, à 19h00 sous la Présidence de Monsieur Miloud GOUAL, le Maire.

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 35

PRESENTS : 28

VOTANTS : 34

**Étaient présents :**

Miloud GOUAL, Jacqueline HUCHIN, Jean-Claude BENHAÏM, Adelaïde HAMITI, Thibault PETIT, Casimir PIERROT, Dalila KHBORBI, Mohamed BOUROUIS, Annie TOUSSAINT, Hafid IABASSEN, Tina RAMAH, Diénabou KOUYATE, Stéphane LARTIGUE, Isabelle MOSER, Housman BATHILY, Jimmy JOUHANET, Nassira BENOUDI, Marie-Claire LETY, Cyril JOLY, Landry PERQUIS, Uriell MARQUEZ, Bastien REDDING, Manuela MELO, Atika LHOUM, Mustafa HECIMOVIC, Régis PEDANOU, Brigitte CERVETTI, Maria GUIDECA

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monique LAMOUREUX donne procuration à Adelaïde HAMITI, Christine DENIS donne procuration à Jacqueline HUCHIN, Laurent LE LEUXHE donne procuration à Miloud GOUAL, Ruffin KAPELA donne procuration à Manuela MELO, Sébastien CÉLERIN donne procuration à Casimir PIERROT, Toufik LAADJAL donne procuration à Régis PEDANOU

**Absente :**

Jeanne DOCTEUR

**Secrétaire :**

Casimir PIERROT

\*\*\*\*

**Objet : Approbation du compte rendu annuel à la collectivité locale pour la ZAC de la Gare**

CITALLIOS est titulaire de la Concession d'Aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Gare.

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales et de l'article 17-1 du traité de concession d'aménagement de la ZAC de la gare qui lie la Commune à CITALLIOS, cette dernière doit soumettre à la commune un Compte-Rendu Financier Annuel (CRFA). Le dernier a été arrêté au 30 avril 2025 et porte sur les exercices 2023 et 2024.

Ce document comporte :

- Un rappel de l'opération d'aménagement ;
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération ;
- Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, 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 de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- Le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

Dans un souci de clarté, il a été convenu de regrouper les exercices 2023 et 2024 en un seul et même document en fournissant un détail des dépenses et recettes par année. Le bilan de référence du présent document est celui du dernier CRFA approuvé le 1<sup>er</sup> décembre 2022 et portant sur l'exercice arrêté au 27 septembre 2022.

Le bilan prévisionnel hors taxes de l'opération d'aménagement est donc arrêté au 30 avril 2025 à un montant de 27 403 058 € HT en dépenses et de 30 483 609 € HT en recettes, soit un montant positif de + 3 064 680 € HT.

Considérant que la part de la Commune n'augmente pas dans l'État Prévisionnel des Produits et des Charges, il est donc proposé aux membres du Conseil municipal d'approuver le CRFA de l'opération arrêté au 30 avril 2025 pour les exercices 2023 et 2024.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.1523-2 et L. 2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L. 300-5,

Vu le traité de concession, notamment son article 17-1,

Vu le Compte-Rendu Financier Annuel arrêté au 30 avril 2025,

Entendu l'exposé du Rapporteur,

Considérant que CITALLIOS est titulaire de la Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Gare,

Considérant que CITALLIOS doit produire un Compte-Rendu Financier Annuel pour cette opération,

Considérant que la part de la Commune n'augmente pas dans l'État Prévisionnel des Produits et des Charges,

Considérant que le bilan prévisionnel hors taxes de l'opération arrêté au 30 avril 2025 fait apparaître un montant positif de + 3 064 680 € HT (27 403 058 € HT en dépenses et de 30 483 609 € HT en recettes),

Après en avoir délibéré,

**DÉCIDE :**

**Article 1<sup>er</sup> :**

D'approuver le Compte-Rendu Financier Annuel arrêté au 30 avril 2025 sur les exercices 2023 et 2024, de CITALLIOS pour la Zone d'Aménagement Concerté de la Gare.

**Article 2 :**

De donner tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour exécuter la présente délibération.

Le Conseil ADOPTE, à la majorité cette délibération par :

29 VOIX POUR

5 ABSTENTIONS :

Manuela MELO, Atika LHOUM, Régis PEDANOU, Ruffin KAPELA, Toufik LAADJAL

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité (publication, affichage ou notification), auprès du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4, boulevard de l'Hautil – 95 000 CERGY) ou par voie dématérialisée, sur le site [www.telere-cours.fr](http://www.telere-cours.fr).

Pour le Maire,  
L'Adjointe déléguée



Jacqueline HUCHIN

Mis en ligne sur le site internet de la ville le : 26 septembre 2025

Signé électroniquement par : Jacqueline HUCHIN Le 26 septembre 2025	
Accusé de réception en préfecture 095-219504248-20250925-DEL25_069-DE Date de télétransmission : 26/09/2025 Date de réception préfecture : 26/09/2025	

## **OPERATION DE LA ZAC DE LA GARE** **À MONTIGNY-LES-CORMEILLES**



Compte-Rendu Financier Annuel (CRFA) sur  
l'exercice 2023 et 2024

**Années 2023 / 2024**

Accusé de réception en préfecture  
095-219504248-20250925-DEL25\_069-DE  
Date de télétransmission : 26/09/2025  
Date de réception préfecture : 26/09/2025

## TABLE DES MATIERES

Table des matières.....	1
Préambule.....	2
1. Présentation de l'opération .....	4
1.1 Cadre d'intervention.....	4
1.2 Projet urbain .....	7
2. Etat d'avancement opérationnel.....	10
2.1 Synthèse au 30 avril 2025.....	10
2.2 Avancement au cours de l'exercice 2023-2024 et jusqu'au 30 avril 2025 .....	11
2.3 Perspective opérationnelle 2025 .....	26
3. Etat financier de l'opération .....	33
3.1 Dépenses.....	33
3.2 Recettes .....	37
3.3 Evolution du bilan prévisionnel.....	40
3.4 Bilan et plan de trésorerie mis à jour.....	44
3.5 Aléas et pistes d'optimisation du bilan.....	45
3.6 Proposition au concédant .....	45
ANNEXES .....	47

## PREAMBULE

La commune de Montigny-lès-Cormeilles a confié à CITALLIOS la réalisation de l'opération de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Quartier de la gare dans le cadre d'une concession d'aménagement dont le contrat a été notifié en date du 14 novembre 2013.

Données de l'opération	
<b>Concessionnaire aménageur</b>	Citallios
<b>Concédant</b>	Ville de Montigny-lès-Cormeilles
<b>Traité de concession</b>	Notification le 13 novembre 2013 Expiration le 13 novembre 2025
<b>CRFA</b>	CRFA 2015 approuvé le 01/10/2015 par le conseil municipal de la ville de Montigny-Lès-Cormeilles CRFA 2016 approuvé le 04/07/2016 par le conseil municipal de la ville de Montigny-Lès-Cormeilles CRFA 2017 approuvé le 04/12/2017 par le conseil municipal de la ville de Montigny-Lès-Cormeilles CRFA 2018 approuvé le 10/10/2018 par le conseil municipal de la ville de Montigny-Lès-Cormeilles CRFA 2019 approuvé le 31/06/2019 par le conseil municipal de la ville de Montigny-Lès-Cormeilles CRFA 2020 approuvé le 03/12/2020 par le conseil municipal de la ville de Montigny-Lès-Cormeilles CRFA 2021 approuvé le 14/12/2021 par le conseil municipal de la ville de Montigny-Lès-Cormeilles CRFA 2022 approuvé le 25/11/2022 par le conseil municipal de la ville de Montigny-Lès-Cormeilles
<b>Superficie de l'opération</b>	5 hectares
<b>Programme de la ZAC / de la Concession (m<sup>2</sup> SDP)</b>	Le Programme Global de Construction (PGC) de la ZAC fixé au sein du dossier de réalisation modificatif de 2016 s'établit à 173 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), avec la répartition suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>– 53 800 m<sup>2</sup> de SDP de logements</li> <li>– 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'artisanat, activités et services</li> <li>– 3 200 m<sup>2</sup> de SDP de commerces</li> <li>– 6 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics</li> </ul>
<b>Procédure d'aménagement (ZAC)</b>	27/09/2012   Création de la ZAC de la gare en conseil municipal de Montigny-lès-Cormeilles

<b>Procédure d'acquisition</b>	26/09/2013	Désignation de la SARRY 78 comme aménageur de la ZAC de la Gare actée en conseil municipal de Montigny-lès-Cormeilles
	04/06/2015	Approbation du dossier de réalisation de la ZAC en conseil municipal de Montigny-lès-Cormeilles
	23/06/2016	Transfert du traité de concession d'aménagement de la ZAC de la Gare au profit de la SEM Yvelines Aménagement acté en conseil municipal de Montigny-lès-Cormeilles
	15/09/2016	Transfert du traité de concession d'aménagement de la ZAC de la Gare au profit de Citallios décidé en conseil municipal de Montigny-lès-Cormeilles
	23/02/2017	Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) au profit de la ville de Montigny-lès-Cormeilles
	14/03/2017	Transfert du bénéfice de la DUP à Citallios
	07/09/2020	1 <sup>er</sup> arrêté de cessibilité
	09/10/2020	1 <sup>ère</sup> ordonnance d'expropriation
	12/04/2021	2 <sup>ème</sup> arrêté de cessibilité
	11/05/2021	2 <sup>ème</sup> ordonnance d'expropriation

# 1. PRESENTATION DE L'OPERATION

## 1.1 CADRE D'INTERVENTION

### 1.1.1 Procédure opérationnelle

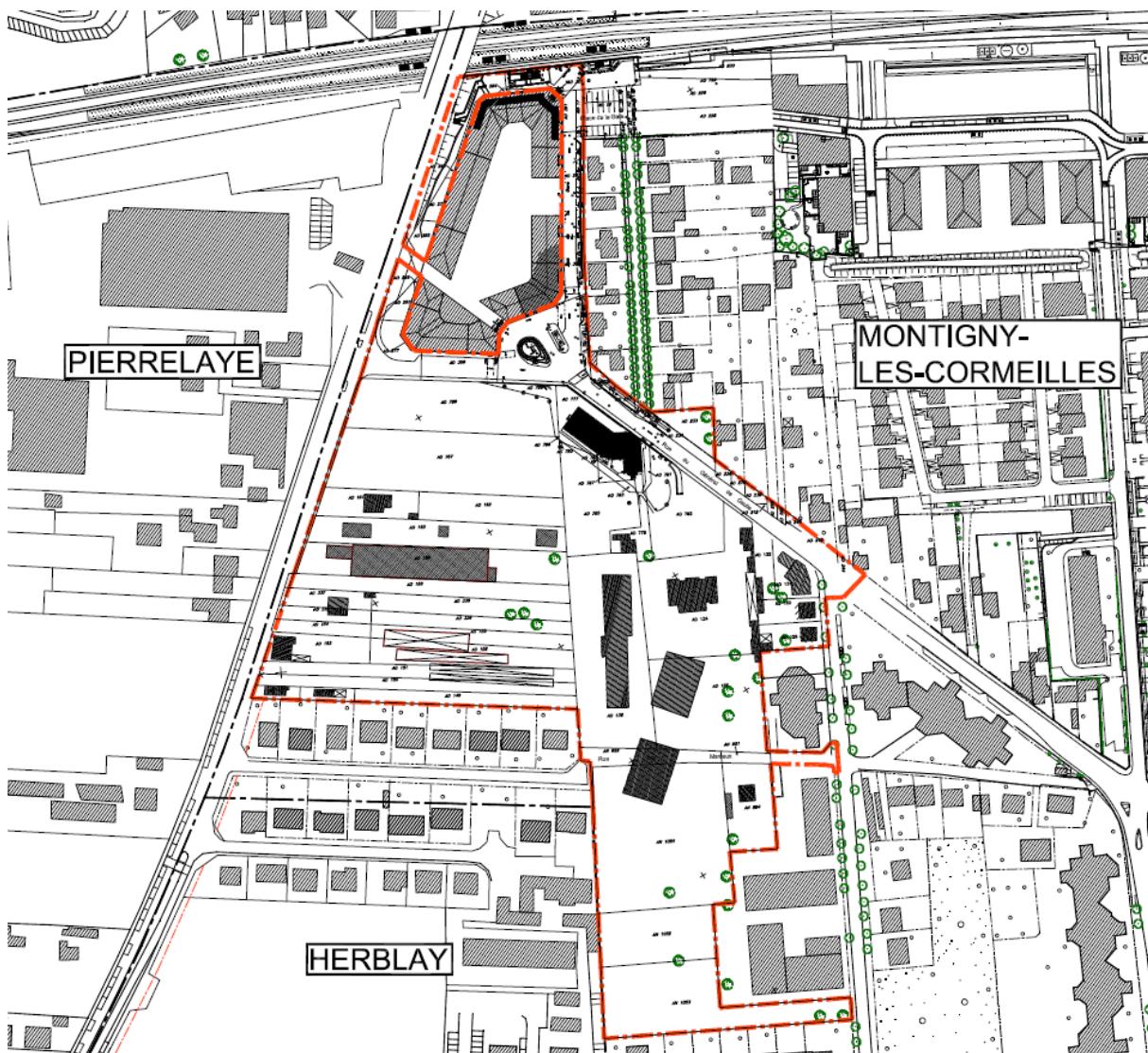
La mise en œuvre de l'opération d'aménagement et de renouvellement du quartier par CITALLIOS – en tant qu'aménageur – intervient dans le cadre d'une ZAC créée par la ville de Montigny-Lès-Cormeilles.

La ville de Montigny-Lès-Cormeilles a décidé :

- La création de la ZAC de la gare en conseil municipal de Montigny-lès-Cormeilles le 27 septembre 2012 ;
- De désigner la SARRY 78 comme aménageur de la ZAC de la Gare actée en conseil municipal de Montigny-lès-Cormeilles le 26 septembre 2013 ;
- D'approuver le dossier de réalisation de la ZAC en conseil municipal de Montigny-lès-Cormeilles le 04 juin 2015 ;
- Le transfert du traité de concession d'aménagement de la ZAC de la Gare au profit de la SEM Yvelines Aménagement acté en conseil municipal de Montigny-lès-Cormeilles le 23 juin 2016 ;
- Le transfert du traité de concession d'aménagement de la ZAC de la Gare au profit de Citallios acté en conseil municipal de Montigny-lès-Cormeilles le 15 septembre 2016 ;

La ZAC porte sur une emprise totale de 5 hectares délimitée :

- Au Nord-Ouest, par l'avenue de la Libération ;
- Au Sud-Ouest, par la limite avec la Ville d'Herblay-sur-Seine ;
- Au Nord-Est, par la rue du Général de Gaulle ;
- Au Sud-Est, par la rue Fernand Bommelle ;



La ZAC porte sur la construction d'un programme global de 73 000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP).

### 1.1.2 Concession d'aménagement

Par délibération du conseil municipal du 26 septembre 2013, la commune a décidé de désigner la SARRY 78 – devenu SEM Yvelines Aménagement puis Citallios en 2016 – concessionnaire de l'opération dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Ladite concession d'aménagement a été notifiée en date du 23 novembre 2013.

La concession d'aménagement a fait l'objet :

- D'un avenant n° 1 notifié le 8 octobre 2015, portant sur l'approbation de l'état prévisionnel des produits et des charges (EPPC) inclus au sein du CRFA de 2015 et

incluant une participation financière de la Ville au coût de l'opération d'un montant de 1 902 361€ ;

- D'un avenant n° 2 approuvé en conseil municipal du 04 juillet 2016, portant sur l'approbation de l'état prévisionnel des produits et des charges (EPPC) inclus au sein du CRFA de 2016 ;
- D'un avenant n° 3 approuvé en conseil municipal du 12 juillet 2016, portant sur l'approbation de la Ville sur le transfert de l'opération au profit d'Yvelines Aménagement pour donner suite à sa fusion réalisée avec la SARRY 78 ;
- D'un avenant n° 4 notifié le 29 septembre 2016, portant sur la modification du mode de calcul de l'intéressement assuré par les résultats de l'opération à partir des évaluations des charges foncières ;
- D'un avenant n° 5 notifié le 29 septembre 2016, portant sur l'approbation de la Ville sur le transfert de l'opération au profit de Citallios ;
- D'un avenant n° 6 notifié le 24 avril 2017, portant sur la modification du traité de concession afin d'autoriser Citallios, concessionnaire de l'opération, à percevoir la subvention des 100 Quartiers Innovants et Ecologiques de la part de la Région Ile-de-France ;
- D'un avenant n° 7 notifié le 04 décembre 2017, portant sur l'approbation de l'état prévisionnel des produits et des charges (EPPC) inclus au sein du CRFA de 2017 ;
- D'un avenant n° 8 approuvé en conseil municipal du 10 octobre 2018, portant sur l'approbation de l'état prévisionnel des produits et des charges (EPPC) inclus au sein du CRFA de 2018 ;
- D'un avenant n° 9 notifié le 31 juin 2019, portant sur l'approbation de l'état prévisionnel des produits et des charges (EPPC) inclus au sein du CRFA de 2019 ;
- D'un avenant n° 10 approuvé en conseil municipal du 07 décembre 2020, portant sur l'approbation de l'état prévisionnel des produits et des charges (EPPC) concernant l'exercice 2020 ;
- D'un avenant n° 11 notifié le 1<sup>er</sup> décembre 2022, portant sur l'approbation de l'état prévisionnel des produits et des charges (EPPC) inclus au sein du CRFA de 2022 ;

Conformément à l'article 17 du traité de concession, à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et à l'article 1523-2 du code général des collectivités territoriales, Citallios transmet au concédant, la Ville de Montigny-Lès-Cormeilles, le présent Compte-Rendu Financier Annuel (CRFA) de l'opération d'aménagement comportant notamment :

- Un rappel de l'opération d'aménagement ;
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération ;
- Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, 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 de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- Le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice ;

Dans un souci de clarté, il a été convenu de regrouper ces exercices en un seul et même document en fournissant un détail des dépenses et recettes par année. Le bilan de référence du présent document est celui du dernier CRFA approuvé par le concédant le 1<sup>er</sup> décembre 2022 portant sur l'exercice arrêté au 27 septembre 2022.

Le CRFA est établi sur la base d'un achèvement de l'opération, et de la concession d'aménagement, prorogées au 13 novembre 2028. En effet, la concession d'aménagement arrive à échéance le 13 novembre 2025. Sa prorogation par voie d'avenant jusqu'au 13 novembre 2028 vise à accompagner la sortie opérationnelle des derniers lots ainsi que les aménagements définitifs attenants.

Le présent document est soumis à la Ville de Montigny-Lès-Cormeilles, collectivité concédante de l'opération, pour approbation du CRFA arrêté au 30 avril 2025.

Le présent CRFA prend en compte l'avenant n°12 au traité de concession d'aménagement soumis à la Ville de Montigny-Lès-Cormeilles, collectivité concédante de l'opération, ayant pour objet de :

- Proroger le contrat portant sur la concession d'aménagement de la ZAC jusqu'au 13 novembre 2028 ;
- Modifier l'échéancier de versement de la subvention en numéraire versée par la Ville de Montigny-Lès-Cormeilles ;
- Modifier le bilan financier prévisionnel et son échelonnement dans le temps de la ZAC ;

## 1.2 PROJET URBAIN

L'ambition du quartier est de créer une nouvelle entrée de ville en mettant en place une pluralité de fonction : équipements, commerces, logements et activités. La réalisation d'un équipement scolaire et l'élaboration d'une trame verte parcourant la ZAC sont deux éléments forts du projet.

Avec la création d'une large place piétonne ouverte et bordée d'équipements publics complétée par de nombreux services et de nouveaux commerces, avec la requalification des espaces, où se côtoieront les rues jardins, et toitures végétalisées, incluant dans ce nouveau décor le futur groupe scolaire et son gymnase, tout sera pensé à la fois pour le quotidien et le cadre de vie des Ignymontains.

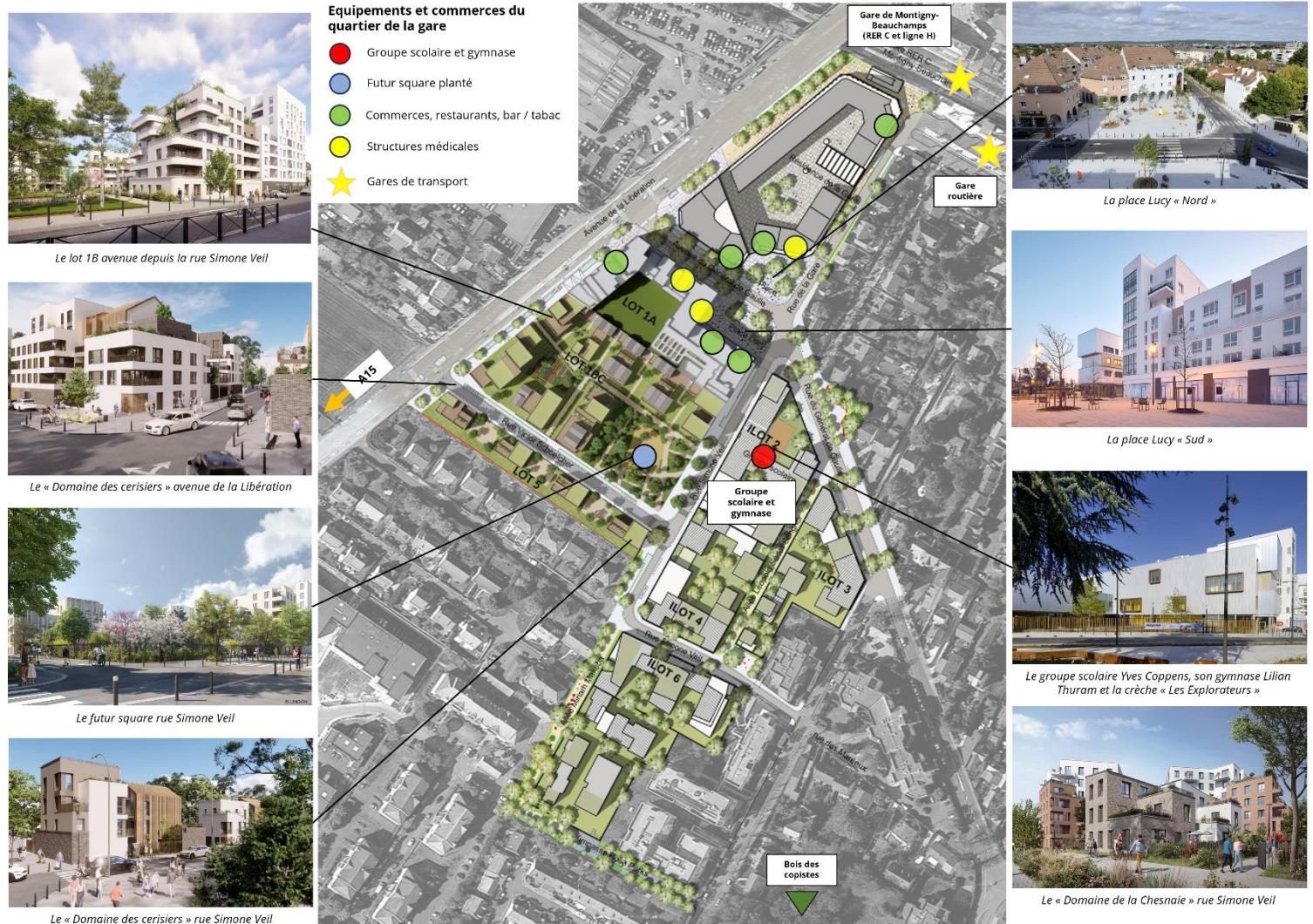
Des espaces publics pratiques, des lieux de vie modernes et écologiques contribueront à donner une accessibilité aisée à la commune grâce à un large choix de modes de déplacement promouvant la mixité des divers usages, de la marche à pied au vélo en passant par les transports en commun.



Pour répondre aux objectifs fixés, le programme global de construction (PGC) de la ZAC fixé au sein du dossier de réalisation s'établit à 73 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), avec la répartition suivante :

- 53 800 m<sup>2</sup> de SDP de logements
- 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'artisanat, activités et services

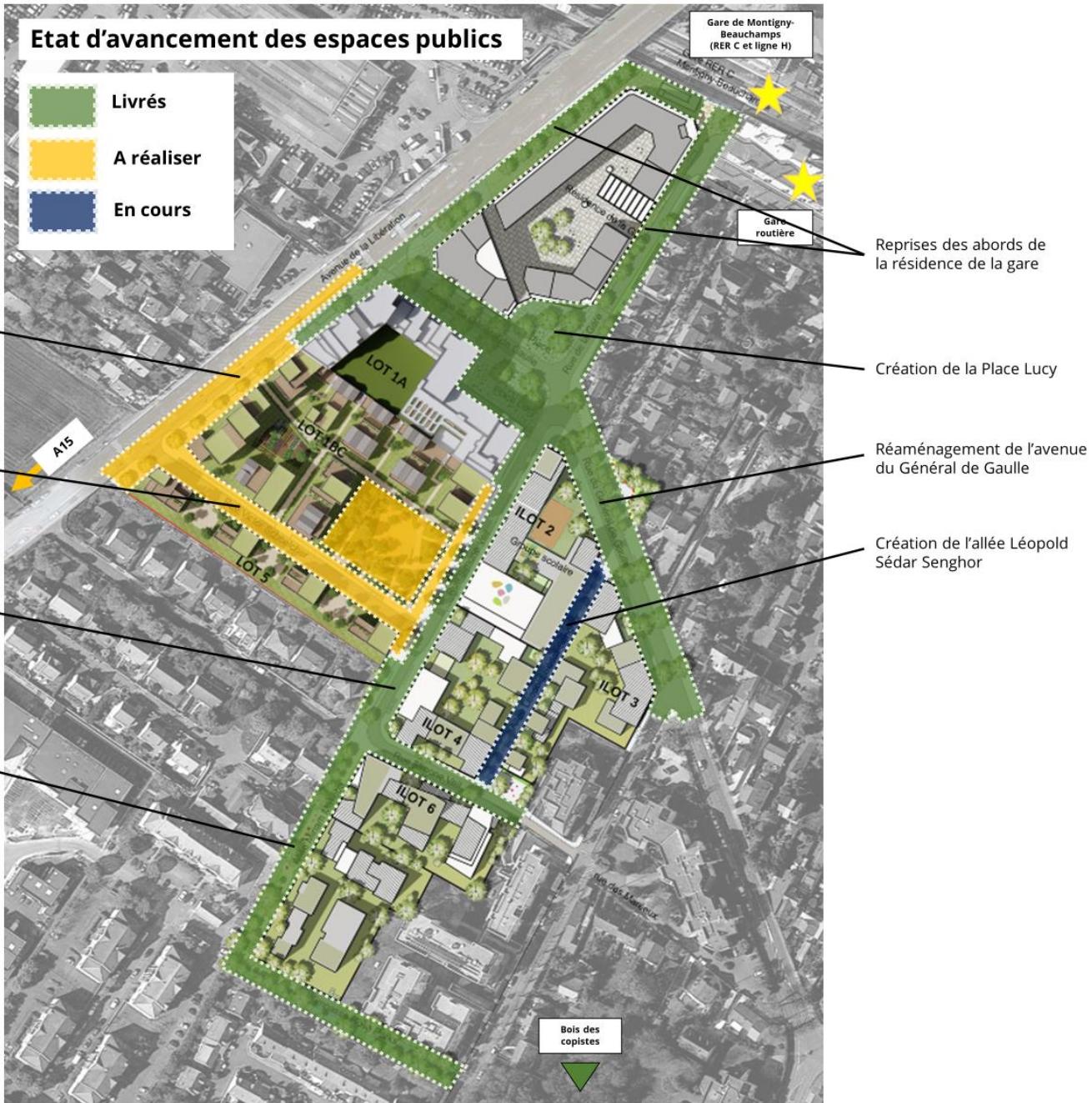
- 3 200 m<sup>2</sup> de SDP de commerces
  - 6 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics



## 2. ETAT D'AVANCEMENT OPERATIONNEL

## 2.1 SYNTHESE AU 30 AVRIL 2025





## 2.2 AVANCEMENT AU COURS DE L'EXERCICE 2023-2024 ET JUSQU'AU 30 AVRIL 2025

### 2.2.1 Etudes opérationnelles

Sans objet.

## 2.2.2 Acquisitions foncières et frais de notaires

### ***Au cours des exercices 2023 et 2024***

Le 26 mars 2021, CITALLIOS a acquis par voie d'expropriation les parcelles AO335, AO336, AO337, AO338 appartenant à M. GAGO-BELCHIOR pour la somme de 509 297 € considérant le jugement rendu en 1<sup>ère</sup> instance.

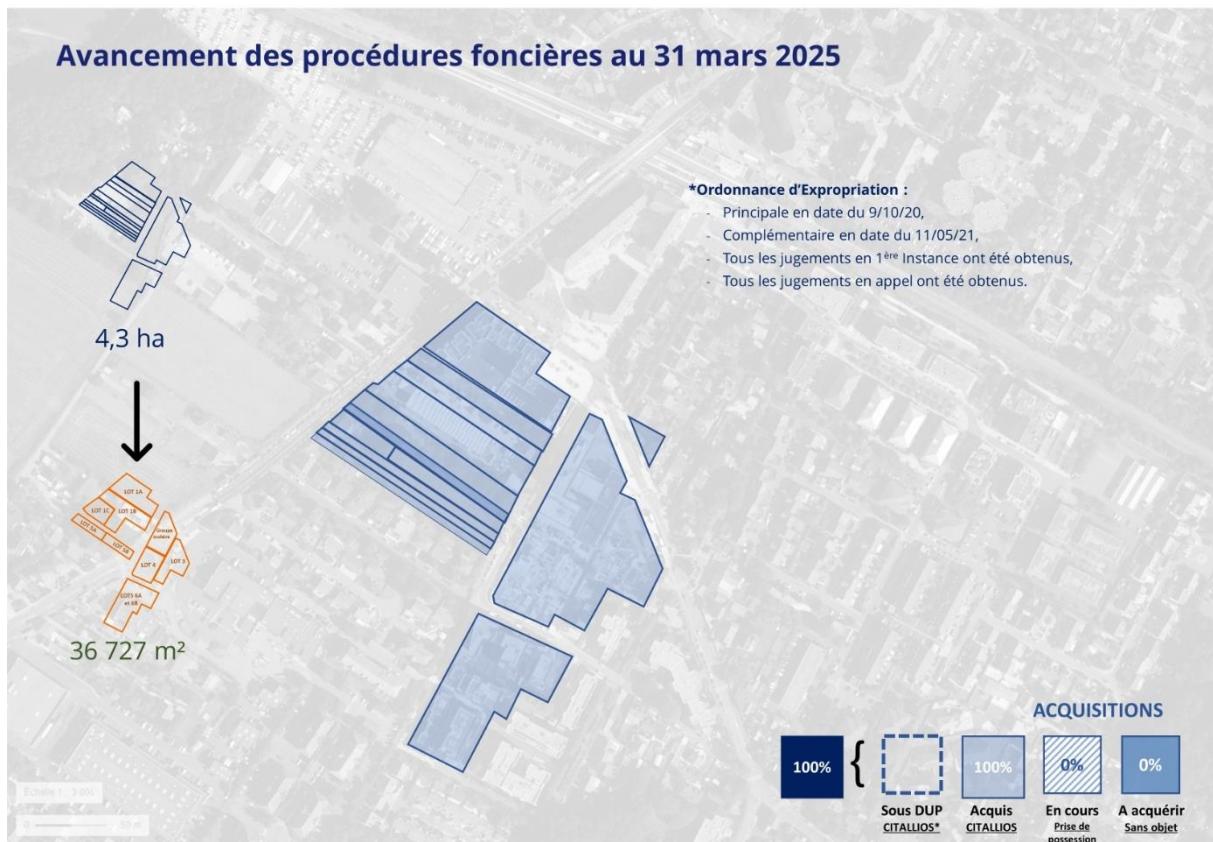
Le 05 juillet 2023 l'arrêt de la cour d'appel a infirmé le jugement rendu en 1<sup>ère</sup> instance et a fixé l'indemnité totale à verser d'un montant de 727 731,90 €.

### ***Jusqu'au 30 avril 2025***

Le 7 janvier 2022, CITALLIOS a acquis par voie d'expropriation les parcelles AO335, AO336, AO337, AO338 appartenant aux consorts FERRARI pour la somme de 1 029 981 € considérant le jugement rendu en 1<sup>ère</sup> instance.

Le 14 janvier 2025 l'arrêt de la cour d'appel a infirmé le jugement rendu en 1<sup>ère</sup> instance et a fixé l'indemnité totale à verser d'un montant de 837 649 €. La différence avec l'indemnité du jugement fixée en première instance a été reversée au bilan et participe à l'équilibre financier global de l'opération.

Par conséquent, l'ensemble des parcelles faisant l'objet de la procédure d'expropriation ont été acquises.



Le tableau détaillant l'ensemble des acquisitions réalisées dans le cadre de l'opération d'aménagement est fourni en annexe n°2.

### 2.2.3 Travaux de démolitions, terrassements et murages

#### ***Au cours de l'exercice 2023***

Après différentes études et la réalisation de compléments aux diagnostics amiante et plomb, l'entreprise COLAS FRANCE – Etablissement SNPR CONFLANS s'est vu notifier le marché de démolition le 31 janvier 2023.

En raison de retard sur la suppression des branchements électriques des différents bâtiments, le démarrage du chantier s'est vu retarder de 4 mois. Les travaux se sont déroulés du mois de juin 2023 au mois d'août 2023.



Parallèlement, l'entreprise ENGLOBE FRANCE s'est vu notifier le marché de travaux dédié à la dépollution du 130 avenue de la Libération à Montigny-lès-Cormeilles le 07 août 2024.

Les travaux de remise en état des sols se sont déroulés du mois de novembre à décembre 2023.



**Au cours de l'exercice 2024 et jusqu'au 30 avril 2025**

Sans objet.

## 2.2.4 Travaux VRD et honoraires techniques

### **Au cours de l'exercice 2023**

#### *Remise en état des sols*

Au regard des usages identifiés historiquement à l'adresse du 130 avenue de la Libération en tant que garage poids lourds et ancien site sidérurgique, de fortes suspicions ont été émises sur la découverte de pollutions des sols.

Par conséquent, CITALLIOS a missionné le bureau d'études SOLPOL en janvier 2023 dans l'objectif de réaliser une étude environnementale. La mission de reconnaissance s'est déroulée du mois de février au mois de mai et a mis en exergue la présence d'hydrocarbures et métaux sur une partie du site.

Le bureau d'étude SOLPOL a ensuite poursuivi sa mission en suivant les travaux de dépollution jusqu'à la réception.

#### *Aménagements et voiries*

CITALLIOS a réalisé :

- Les travaux d'aménagement aux abords de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue Simone Veil, devant les programmes réalisés par PROMOGIM (lot 4) et LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS (lot 3).
- Les travaux d'aménagement de la venelle Léopold Sédar Senghor

Plusieurs temps d'échange ont eu lieu avec la Ville et TOURNOUX PAYSAGE, paysagiste en charge de la conception AVP du futur square pour définir les grands principes et thèmes de cet espace. Voici les orientations choisies :

- Un square tourné vers le végétal,
- Une continuité des mobiliers et matériaux utilisés dans la ZAC,
- Un espace clôturé,
- Retrouver l'esprit du parc des 5 continents de Levallois-Perret.

**Au cours de l'exercice 2024 et jusqu'au 30 avril 2025**

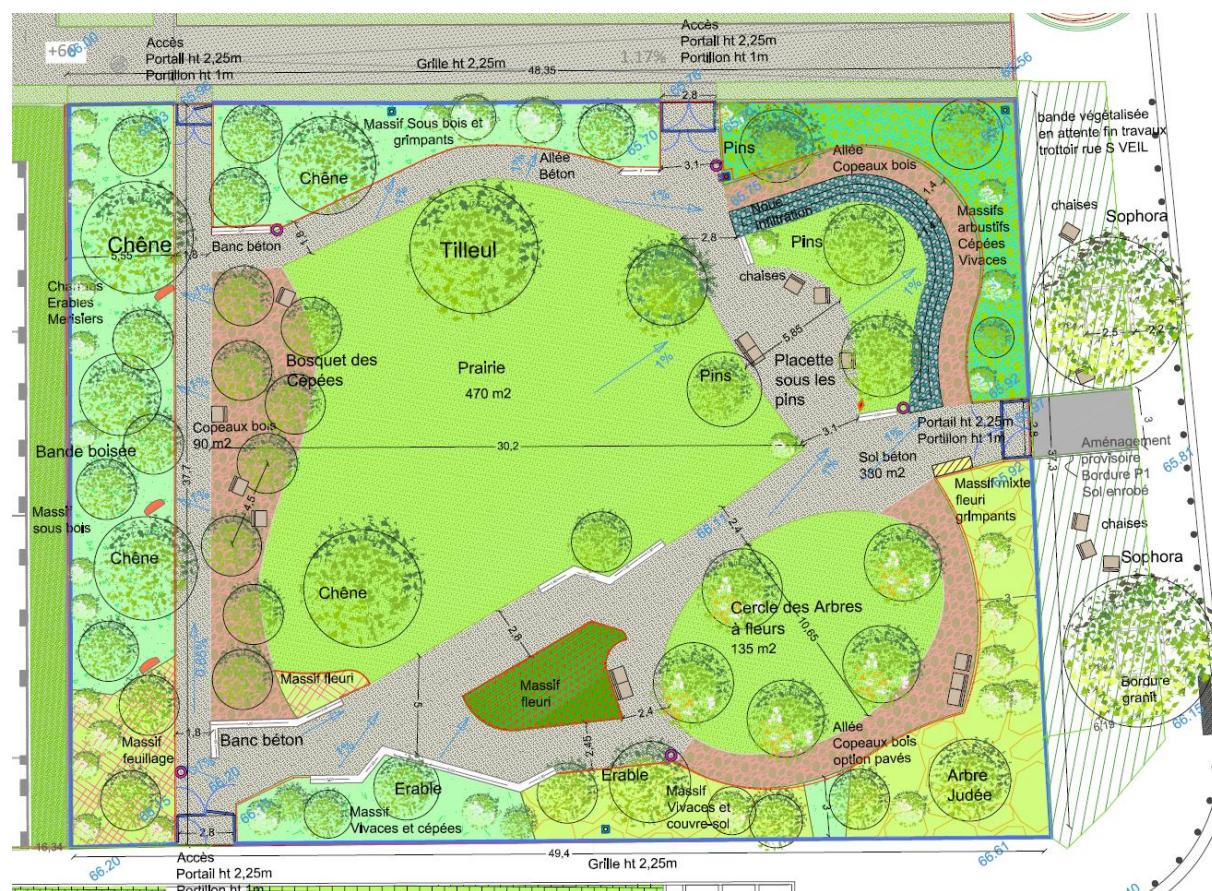
### Aménagements et voiries

CITALLIOS a réalisé des ajustements de la venelle Léopold Senghor en intégrant des prestations supplémentaires (installation de bornes pneumatiques devant le groupe scolaire, enrochements dans les noues, ajout de bordure...).

Des travaux de dévoiement des réseaux Haute Tension A (HTA) ont démarré en novembre 2024 et se sont terminés le 03 février 2025.

Au regard des différents aménagements à réaliser et de la technicité de certains éléments (réseaux, bouche d'arrosage...), un avenant a été conclu avec le groupement de maîtrise d'œuvre pour une mission complète de la phase conception à la phase réception. Cet avenant a été conclu en août 2024.

L'AVP a quant à lui été validé en février 2025 et le PRO en avril 2025.





## 2.2.5 Commercialisation

### ***Lot 1A – METAMORPHOZ***

Le programme immobilier en synthèse :

- Localisation : Place Lucy
- Programme : 159 logements, des commerces et activités et une crèche
- Promoteurs : INTERCONSTRUCTION et LINKCITY
- Architecte : ATELIER D'URBANITE ROLAND CASTRO
- Date de livraison : 2<sup>ème</sup> trimestre 2019



**Lot 1B – EN COURS**

Le programme immobilier en synthèse :

- Localisation : avenue de la Libération / rue Victor Schoelcher / rue Simone Veil
- Programme : 97 logements
- Promoteur : ICADE
- Architecte : DGM
- Date prévisionnelle de livraison : fin 2027

Un permis de construire doit être déposé et une Promesse Synallagmatique de Vente (PSV) doit être signée avant fin septembre 2025 pour une signature d'un acte authentique de vente en décembre 2025.

Le calendrier d'émergence du programme immobilier a été particulièrement impacté par la conjoncture globale du marché de l'immobilier et par une situation économique nationale et internationale défavorable.

***Au cours de l'exercice 2023***

L'année 2023 a été marquée par de nombreux échanges avec le promoteur VERRECCHIA.

Accusé de réception en préfecture  
095-219504248-20250925-DEL25\_069-DE  
Date de télétransmission : 26/09/2025  
Date de réception préfecture : 26/09/2025  
**Page 18 sur 47**

Ces discussions menées entre le concédant, le concessionnaire et le promoteur VERRECHIA avaient pour objectif d'adapter le programme à cette nouvelle réalité économique défavorable, notamment en travaillant sur l'optimisation des aspects architecturaux et sur un rapprochement plus pertinent des niveaux de charge foncière par rapport à la réalité du marché immobilier en 2023.

Suite à ces échanges, et une fois les différents principes définis, un Permis de Construire Modificatif a été préparé jusqu'à la fin d'année 2023 dans l'optique d'un dépôt au plus tôt en février 2024.

Le programme a d'ailleurs été présenté aux habitants lors d'une réunion publique le 9 mai 2023.

La signature d'un acte de vente avec condition résolutoire a été réalisée le 27 décembre 2023.

#### ***Au cours de l'exercice 2024 et jusqu'au 30 avril 2025***

En 2024, L'ATELIER CASTRO a réalisé l'analyse des différentes pièces du PCM et le dépôt du PCM a été effectué le 12 février 2024. L'arrêté favorable du PCM a été obtenu le 27 mars 2024.

Compte tenu des difficultés de plus en plus persistantes du promoteur VERRECHIA pour assurer la commercialisation des logements, d'autres négociations se sont tenues, notamment concernant l'inclusion de vente en bloc auprès d'un bailleur social. Une fois le minimum de commercialisation obtenu, le promoteur aurait du pouvoir être en capacité d'obtenir sa GFA et de commencer les travaux.

CITALLIOS a donc continué son rôle d'ensemblier afin de mettre en lien l'ensemble des acteurs et arriver à un consensus permettant de diminuer le prix final des logements et ainsi favoriser le rythme de leur commercialisation.

Cependant, malgré les différentes évolutions du projet et les nombreux échanges qui auraient dû permettre l'obtention de la GFA, VERRECHIA n'a pu obtenir les financements nécessaires pour poursuivre la réalisation de ce programme. L'acte de vente avec condition résolutoire est donc devenu caduque.

Face à cette incapacité du promoteur VERRECHIA de tenir ses engagements, la résolution de la vente fut constatée, mettant fin à la collaboration avec le promoteur. Des nouvelles consultations ont eu lieu, et l'opérateur ICADe a été retenu pour assurer la réalisation de ce lot.

#### ***Lots 1C – LE DOMAINE DES CERISIERS***

Le programme immobilier en synthèse :

- Localisation : rue Victor Schoelcher / rue Simone Veil
- Programme : 41 logements
- Promoteur : ICADe

Accusé de réception en préfecture  
095-219504248-20250925-DEL25\_069-DE  
Date de télétransmission : 26/09/2025  
Date de réception préfecture : 26/09/2025  
**Page 19 sur 47**

- Architecte : LANDSCALE ARCHITECTURE
- Date prévisionnelle de livraison : 1er semestre 2028

Le permis de construire a été accordé le 17 mars 2023 et un permis de construire modificatif le 24 mai 2024.

Le calendrier d'émergence du programme immobilier a été particulièrement impacté par la conjoncture globale du marché de l'immobilier et par une situation économique nationale et internationale défavorable.



### ***Au cours de l'exercice 2023***

L'année 2023 a été marquée par de nombreux échanges avec le promoteur ICADE.

Ces discussions menées entre le concédant, le concessionnaire et le promoteur ICADE avaient pour objectif d'adapter le programme à cette nouvelle réalité économique défavorable, notamment en travaillant sur l'optimisation des aspects architecturaux et sur un rapprochement plus pertinent des niveaux de charge foncière par rapport à la réalité du marché immobilier en 2023.

Suite à ces échanges, et une fois les différents principes définis, un Permis de Construire Modificatif a été préparé jusqu'à la fin d'année 2023 dans l'optique d'un dépôt au plus tôt en février 2024.

Le programme a d'ailleurs été présenté aux habitants lors d'une réunion publique le 9 mai 2023.

La signature d'un acte de vente avec condition résolutoire a été réalisée le 27 décembre 2023.

#### ***Au cours de l'exercice 2024 et jusqu'au 30 avril 2025***

En 2024, L'ATELIER CASTRO a réalisé l'analyse des différentes pièces du PCM et le dépôt du PCM a été effectué le 26 février 2024. L'arrêté favorable du PCM a été obtenu le 24 mai 2024.

Compte tenu des difficultés toujours existantes à commercialiser les logements face à un marché de l'immobilier en grande difficulté, d'autres négociations se sont tenues. CITALLIOS a donc continué son rôle d'ensemblier afin de mettre en lien l'ensemble des acteurs et arriver à un consensus permettant de diminuer le prix final des logements et ainsi favoriser le rythme de leur commercialisation.

Cependant, les GFA des lots 1B et 1C étant interdépendantes, l'opérateur ICade ne pouvait obtenir sa garantie financière si l'opérateur VERRECHIA n'obtenait pas la sienne également.

Compte-tenu des difficultés constatées de VERRECCchia et de son retrait du lot 1B, une prorogation des actes a été conclue jusqu'au 31 décembre 2025.

#### ***Lot 3 – DOMAINE DE LA CHESNAIE II***

Le programme immobilier en synthèse :

- Localisation : rue Victor Schoelcher
- Programme : 90 logements
- Promoteur : LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
- Architecte : SATHY ARCHITECTURE URBANISME
- Date de livraison : 1<sup>er</sup> trimestre 2024

Une fois, les derniers lots cédés, CITALLIOS a pris l'attache de l'opérateur afin de constater ou non la réalisation de clause de retour à meilleur fortune. Il s'est avéré que cette dernière pouvait être activée et viendrait abonder le bilan de + 883 652€HT.



#### ***Lot 4 – JARDIN SECRET***

Le programme immobilier en synthèse :

- Localisation : rue Simone Veil
- Programme : 76 logements
- Promoteur : PROMOGIM
- Architecte : ARCHITECTONIA
- Date de livraison : 1<sup>er</sup> trimestre 2024

Une fois, les derniers lots cédés, CITALLIOS a pris l'attache de l'opérateur afin de constater ou non la réalisation de clause de retour à meilleur fortune. Il s'est avéré que cette dernière pouvait être activée et viendrait abonder le bilan de + 88 107€HT.



#### **Lots 5A et 5B – LE DOMAINE DES CERISIERS**

Le programme immobilier en synthèse :

- Localisation : rue Victor Schoelcher
- Programme : 22 logements
- Promoteur : ICADE
- Architecte : LANDSCALE ARCHITECTURE
- Date prévisionnelle de livraison : 1<sup>er</sup> semestre 2028

Le permis de construire a été accordé le 17 mars 2023 et un permis de construire modificatif le 24 mai 2024.

Le calendrier d'émergence du programme immobilier a été particulièrement impacté par la conjoncture globale du marché de l'immobilier et par une situation économique nationale et internationale défavorable.

***Au cours de l'exercice 2023***

L'année 2023 a été marquée par de nombreux échanges avec le promoteur ICADE.

Ces discussions menées entre le concédant, le concessionnaire et le promoteur ICADE avaient pour objectif d'adapter le programme à cette nouvelle réalité économique défavorable, notamment en travaillant sur l'optimisation des aspects architecturaux et sur un rapprochement plus pertinent des niveaux de charge foncière par rapport à la réalité du marché immobilier en 2023.

Suite à ces échanges, et une fois les différents principes définis, un Permis de Construire Modificatif a été préparé jusqu'à la fin d'année 2023 dans l'optique d'un dépôt au plus tôt en février 2024.

Une fois les différents principes définis, un Permis de Construire Modificatif a été préparé jusqu'à la fin d'année 2023 dans l'optique d'un dépôt au plus tôt en février 2024.

Le programme a d'ailleurs été présenté aux habitants lors d'une réunion publique le 9 mai 2023.

La signature d'un acte de vente avec condition résolutoire a été réalisée le 27 décembre 2023.

***Au cours de l'exercice 2024 et jusqu'au 30 avril 2025***

Accusé de réception en préfecture  
095-219504248-20250925-DEL25\_069-DE  
Date de télétransmission : 26/09/2025  
Date de réception préfecture : 26/09/2025  
**Page 24 sur 47**

En 2024, L'ATELIER CASTRO a réalisé l'analyse des différentes pièces du PCM et le dépôt du PCM a été effectué le 26 février 2024. L'arrêté favorable du PCM a été obtenu le 24 mai 2024.

Compte tenu des difficultés toujours existantes à commercialiser les logements face à un marché de l'immobilier en grande difficulté, d'autres négociations se sont tenues. CITALLIOS a donc continué son rôle d'ensemblier afin de mettre en lien l'ensemble des acteurs et arriver à un consensus permettant de diminuer le prix final des logements et ainsi favoriser le rythme de leur commercialisation.

***Lot 6A***

Le programme immobilier en synthèse :

- Localisation : rue Simone Veil
- Programme : 98 logements
- Promoteur : BOUYGUES IMMOBILIER
- Architecte : AGENCE SEURA
- Date de livraison : 2<sup>ème</sup> trimestre 2019



### **Lot 6B – VILLA JARDIN**

Le programme immobilier en synthèse :

- Localisation : allée Miriam Makéba
- Programme : 76 logements
- Promoteur : LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
- Architecte : SATHY
- Date de livraison : 2<sup>ème</sup> trimestre 2019



## **2.3 PERSPECTIVE OPERATIONNELLE 2025**

### **2.3.1 Synthèse**

Lots	Nature	Avancement prévisionnel 2025	Intervenants
<b>1B</b>	Logements	Démarrage des travaux	ICADE
<b>1C</b>	Logements	Démarrage des travaux	ICADE
<b>5A</b>	Logements	Démarrage des travaux	ICADE
<b>5B</b>	Logements	Démarrage des travaux	ICADE

Aménagements/ Equipements	Avancement prévisionnel 2025
<b>Avenue du Général de Gaulle</b>	Remise d'ouvrage et rétrocession
<b>Allée Léopold Sédar Senghor</b>	Remise d'ouvrage et rétrocession
<b>Rue Simone Veil</b>	Remise d'ouvrage et rétrocession
<b>Square</b>	Finalisation du PRO/DCE pour la fin mars 2025 et lancement de la consultation des entreprises en avril 2025
	Lancement des travaux de réalisation du square à juin 2025 pour une réception prévue au T4 2025

	Remise d'ouvrage et rétrocession
--	----------------------------------

### 2.3.2 Etudes opérationnelles

Sans objet, l'ensemble des études opérationnelles ont été réalisées.

### 2.3.3 Foncier

Sans objet.

### 2.3.4 Travaux de démolitions, terrassements et murages

Sans objet, l'ensemble des travaux ont été réalisés.

### 2.3.5 Commercialisation

#### ***Lot 1B***

Ce lot devait initialement être cédé au promoteur VERRECCHIA comme indiqué dans le précédent CRFA.

Une Promesse Synallagmatique de Vente (PSV) a été signée le 21 décembre 2022 pour une montant de 1 150 €HT/m<sup>2</sup> de Surface De Plancher (SDP).

Un acte authentique de vente pour ce lot a été signé le 27 décembre 2023 avec clauses résolutoires, pour un montant initial de 930 €HT/m<sup>2</sup> de SDP et conditionné par :

- L'obtention d'un Permis de Construire Modificatif (PCM),
- L'obtention de la Garantie Future d'Achèvement (GFA).

À la suite de la non-obtention de la GFA par le promoteur VERRACHIA, des prorogations de cet acte ont été signées les 21 novembre 2024 puis le 31 janvier 2025.

Face à l'incapacité persistante du promoteur à obtenir la GFA pour le 11 avril 2025, date limite fixée dans la dernière prorogation, la résolution de la vente fut constatée, mettant fin à la collaboration avec le promoteur.

Dès lors et après consultation de 3 promoteurs (ICADE, ATLAND et PROMOGIM), la décision fut prise de retenir l'opérateur ICADE.

Une signature de PSV est prévue pour le mois de juin 2025 pour un montant de charge foncière de 750 €HT/m<sup>2</sup> de SDP.

La diminution successive du prix de la charge foncière doit s'appréhender et s'analyser par rapport à un contexte économique global défavorable et un marché de l'immobilier en grande difficulté. Néanmoins, la charge foncière finale retenue est en hausse par rapport aux précédents lots réalisés.

De même, des clauses de retour à meilleur fortune ont été intégrées aux actes de vente, permettant à la ville de s'assurer une recette supplémentaire en cas d'amélioration du marché de l'immobilier, et donc dans le cas où le prix moyen des ventes seraient supérieurs à celui escompté lors de la cession. Un pourcentage de cet écart sera reversé et viendra abonder le bilan de la concession.

#### ***Lot 1C***

Une Promesse Synallagmatique de Vente (PSV) a été signée le 21 décembre 2022 pour un montant de charge foncière de 1 152 €HT/m<sup>2</sup> de Surface De Plancher (SDP).

Un acte authentique de vente pour ce lot a été signé le 27 décembre 2023 avec clauses résolutoires, pour un montant initial de 950 €HT/m<sup>2</sup> de SDP et conditionné par :

- L'obtention d'un Permis de Construire Modificatif (PCM),
- L'obtention de la Garantie Future d'Achèvement (GFA).

Également, compte-tenu de la mutualisation de l'entrée commune de parking des lots 1B et 1C, une GFA croisée entre les deux opérateurs VERRACHIA et ICADE était initialement prévue. Dès lors, l'obtention de la GFA du lot 1C était conditionnée à l'obtention de la GFA du lot 1B.

Dès lors, à la suite de la non-obtention de la GFA du lot 1B causée par les difficultés de commercialisation rencontrées par le promoteur VERRECHIA, des prorogations de cet acte ont été signées les 21 novembre 2024 puis le 31 janvier 2025.

A la date de fin d'exercice du présent CRFA, les conditions pour lever ces clauses n'ont pas été réunies le jour de la signature de l'acte, d'une part au regard de la situation de crise immobilière observée sur le plan national et international. D'autre part, la fin de collaboration avec l'opérateur du lot 1B n'a pas permis de lever la condition résolutoire liée à l'obtention de la GFA croisée.

Par conséquent une prorogation de l'acte a été signée le 11 avril 2025 avec une date d'échéance au 31 décembre 2025. A la levée des clauses résolutoires, un acte modificatif sera signé validant un montant de charge foncière de 750 €HT/m<sup>2</sup> de SDP.

La diminution successive du prix de la charge foncière doit s'appréhender et s'analyser par rapport à un contexte économique global défavorable et un marché de l'immobilier en grande difficulté. Néanmoins, la charge foncière finale retenue est en hausse par rapport aux précédents lots réalisés.

De même, des clauses de retour à meilleur fortune ont été intégrées aux actes de vente, permettant à la ville de s'assurer une recette supplémentaire en cas d'amélioration du marché de l'immobilier, et donc dans le cas où le prix moyen des ventes seraient supérieurs à celui escompté lors de la cession. Un pourcentage de cet écart sera reversé et viendra abonder le bilan de la concession.

**Lot 5A-5B**

Une Promesse Synallagmatique de Vente (PSV) a été signée le 21 décembre 2022 pour un montant de charge foncière de 1 152 €HT/m<sup>2</sup> de Surface De Plancher (SDP).

Un acte authentique de vente pour ce lot a été signé le 27 décembre 2023 avec clauses résolutoires, pour un montant initial de 950 €HT/m<sup>2</sup> de SDP et conditionné par :

- L'obtention d'un Permis de Construire Modificatif (PCM),
- L'obtention de la Garantie Future d'Achèvement (GFA).

Dès lors, à la suite de la non-obtention de la GFA du lot 1B causée par les difficultés de commercialisation rencontrées par le promoteur VERRECHIA, des prorogations de cet acte ont été signées les 21 novembre 2024 puis le 31 janvier 2025.

A la date de fin d'exercice du présent CRFA, les conditions pour lever ces clauses n'ont pas été réunies le jour de la signature de l'acte au regard de la situation de crise immobilière observée sur le plan national et international.

Par conséquent une prorogation de l'acte a été signée le 11 avril 2025 avec une date d'échéance au 31 décembre 2025. A la levée des clauses résolutoires, un acte modificatif sera signé validant un montant de charge foncière de 750 €HT/m<sup>2</sup> de SDP.

La diminution successive du prix de la charge foncière doit s'appréhender et s'analyser par rapport à un contexte économique global défavorable et un marché de l'immobilier en grande difficulté. Néanmoins, la charge foncière finale retenue est en hausse par rapport aux précédents lots réalisés.

De même, des clauses de retour à meilleur fortune ont été intégrées aux actes de vente, permettant à la ville de s'assurer une recette supplémentaire en cas d'amélioration du marché de l'immobilier, et donc dans le cas où le prix moyen des ventes seraient supérieurs à celui escompté lors de la cession. Un pourcentage de cet écart sera reversé et viendra abonder le bilan de la concession.

### 2.3.6 Aménagement et espaces publics

Etudes et prestations intellectuelles :

Accusé de réception en préfecture  
095-219504248-20250925-DEL25\_069-DE  
Date de télétransmission : 26/09/2025  
Date de réception préfecture : 26/09/2025

Page 29 sur 47

- Le groupement de maîtrise d'œuvre poursuivra ses études de conception du futur square. Le rendu du PRO/DCE est prévu pour le début du mois d'avril 2025,
- L'entreprise HUB ENVIRONNEMENT réalisera une étude permettant de vérifier la qualité des terres de surfaces présentes sur le futur square,
- Le groupement de maîtrise d'œuvre accompagnera CITALLIOS dans le cadre de la réception de l'allée Léopold Senghor et les différentes remises d'ouvrage à réaliser auprès des collectivités concernées.

**Travaux :**

- Concernant la Voirie et Réseaux Divers :
  - o Des travaux d'assainissement doivent être réalisés pour le raccordement des pavillons de la rue des Rosiers par l'entreprise COLAS,
  - o Les alimentations aériennes dédiées à l'électricité et aux télécommunications situées entre le 124 et 132 avenue de la Libération seront déposés par les concessionnaires concernés,
  - o L'allée Léopold Senghor sera réceptionnée, remise en gestion et rétrocédées aux collectivités concernées.
- Concernant le futur square :
  - o Un marché de travaux pour la création du square sera lancé pour la fin du mois d'avril 2025. L'objectif est une notification de l'entreprise pour la fin du mois de juin 2025,
  - o Suivant les travaux de réalisation, une réception de la 1<sup>ère</sup> phase du square est prévue pour la fin d'année 2025.



©LUXIGON

(Façade du lot immobilier en arrière-plan non contractuel)

### 2.3.7 Communication

CITALLIOS poursuivra les démarches engagées pour communiquer auprès des habitants sur les futures réalisations de l'opération.

En termes de communication et pour l'année 2025, CITALLIOS prévoit :

- Un évènement actant le démarrage des travaux du futur square, dernier équipement public du quartier,
- Une inauguration du futur square en fin d'année 2025
- La création de différents supports de communication portant sur les actions en cours ou à venir.

### 2.3.8 Emprunts et financements

En juin 2024, un prêt Gaïa a été contracté auprès de la Banque des Territoires pour un montant de 5 000 000,00 €.

Cet emprunt permet de réduire la trésorerie négative à date d'exercice du présent CRFA, compte-tenu du délai de portage supplémentaire des terrains composant les lots 1B, 1C et 5A-5B. Le capital et les

intérêts seront dus soit à partir de la vente des terrains objets du prêt, soit à la date limite de validité du contrat fixée le 06 septembre 2026.

Ce prêt comporte une durée de préfinancement de 12 mois.

<b>Capital prêté</b>	5 000 000,00 €
<b>Intérêts de préfinancement</b>	190 000 €
<b>Echéance trimestrielle</b>	48 617,58 €
<b>Commission d'instruction</b>	3 000,00 €

L'échéancier de paiement est détaillé dans le tableau ci-dessous :

N° d'échéance	Date d'échéance	Intérêts prévisionnels (en €)	Capital dû à la dernière échéance (en €)	Echéances cumulées prévisionnelles (en €)
1 (commission d'instruction)	25/07/2024	0,00	-	3 000,00
2	06/09/2025	48 617,58	-	48 617,58
3	06/12/2025	48 617,58	-	97 235,16
4	06/03/2026	48 617,58	-	145 852,74
5	06/06/2026	48 617,58	-	194 470,32
6	06/09/2026	48 617,58	5 190 000,00	5 436 087,90

Dans le cas exposé au présent CRFA, les ventes des lots 1B, 1C et 5A-5B interviendront au mois de décembre 2025. Ces ventes réalisées, le remboursement du prêt devra être effectué après la signature définitive des actes de vente en décembre 2025.

Avec cette hypothèse, les échéances devant être versées après le mois de décembre 2025 (n°4, 5 et 6) ne seront plus dues, soit un montant prévisionnel de 145 852,74 €HT.

Voici l'hypothèse détaillée dans le tableau ci-dessous :

N° d'échéance	Date d'échéance	Intérêts prévisionnels (en €)	Capital dû à la dernière échéance (en €)	Echéances cumulées prévisionnelles (en €)
1 (commission d'instruction)	25/07/2024	0,00	-	3 000,00
2	06/09/2025	48 617,58	-	48 617,58
3	06/12/2025	48 617,58	5 190 000,00	5 290 235,16

### 3. ETAT FINANCIER DE L'OPERATION

#### 3.1 DEPENSES

##### 3.1.1 Etudes opérationnelles

En € HT	Bilan approuvé	Bilan actualisé	Ecart	Réalisé				Prévisionnel
	CRFA 2022	CRFA 2024	CRFA 2022/2024	Cumul à fin 2022	2023	2024	Jusqu'au 30-04-2025	Au-delà du 30-04-2025
Etudes opérationnelles	350 000	319 885	-30 115	274 130	21 250	22 005	-	2 500
<b>Total Etudes opérationnelles</b>	<b>350 000</b>	<b>319 885</b>	<b>-30 115</b>	<b>274 130</b>	<b>21 250</b>	<b>22 005</b>	<b>-</b>	<b>2 500</b>

##### 3.1.2 Acquisitions foncières

En € HT	Bilan approuvé	Bilan actualisé	Ecart	Réalisé				Prévisionnel
	CRFA 2022	CRFA 2024	CRFA 2022/2025	Cumul à fin 2022	2023	2024	Jusqu'au 30-04-2025	Au-delà du 30-04-2025
Acquisitions foncières	14 016 000	11 412 626	-2 603 374	10 312 570	1 251 488	22 900	-	-174 332
<b>Total Acquisitions foncières</b>	<b>14 016 000</b>	<b>11 412 626</b>	<b>-2 603 374</b>	<b>10 312 570</b>	<b>1 251 488</b>	<b>22 900</b>	<b>-</b>	<b>-174 332</b>

### 3.1.3 Mise en état des sols

En € HT	Bilan approuvé	Bilan actualisé	Ecart	Réalisé				Prévisionnel
	CRFA 2022	CRFA 2024	CRFA 2022/2025	Cumul à fin 2022	2023	2024	Jusqu'au 30-04-2025	Au-delà du 30-04-2025
Mise en état des sols	1 700 000	1 686 931	-13 069	1 086 709	578 518	20 323	-	1 381
<b>Total Mise en état des sols</b>	<b>1 700 000</b>	<b>1 686 931</b>	<b>-13 069</b>	<b>1 086 709</b>	<b>578 518</b>	<b>20 323</b>	<b>-</b>	<b>1 381</b>

### 3.1.4 Travaux et honoraires VRD

En € HT	Bilan approuvé	Bilan actualisé	Ecart	Réalisé				Prévisionnel
	CRFA 2022	CRFA 2024	CRFA 2022/2025	Cumul à fin 2022	2023	2024	Jusqu'au 30-04-2025	Au-delà du 30-04-2025
Travaux VRD	6 000 000	6 590 000	+590 000	4 948 588	365 768	138 840	29 457	1 107 347
Honoraires techniques	750 000	830 000	+80 000	577 066	53 433	73 296	10 400	115 805
<b>Total Travaux VRD et honoraires techniques</b>	<b>6 950 000</b>	<b>7 320 000</b>	<b>570 000</b>	<b>5 525 654</b>	<b>419 201</b>	<b>212 136</b>	<b>39 857</b>	<b>1 123 152</b>

### 3.1.5 Equipements publics

En € HT	Bilan approuvé	Bilan actualisé	Ecart	Réalisé				Prévisionnel
	CRFA 2022	CRFA 2025	CRFA 2022/2025	Cumul à fin 2022	2023	2024	Jusqu'au 30-04-2025	Au-delà du 30-04-2025
Equipements publics	1 548 750	1 548 750	-	-	-	-	-	-
<b>Total Equipements publics</b>	<b>1 548 750</b>	<b>1 548 750</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 3.1.6 Impôts et assurances

En € HT	Bilan approuvé	Bilan actualisé	Ecart	Réalisé				Prévisionnel
	CRFA 2022	CRFA 2025	CRFA 2022/2025	Cumul à fin 2022	2023	2024	Jusqu'au 30-04-2025	Au-delà du 30-04-2025
Impôts et assurances	200 000	150 000	-50 000	86 033	17 845	6 715	-	39 406
<b>Total Impôts et assurances</b>	<b>200 000</b>	<b>150 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>86 033</b>	<b>17 845</b>	<b>6 715</b>	<b>-</b>	<b>39 406</b>

### 3.1.7 Frais divers

En € HT	Bilan approuvé	Bilan actualisé	Ecart	Réalisé				Prévisionnel
	CRFA 2022	CRFA 2025	CRFA 2022/2025	Cumul à fin 2022	2023	2024	Jusqu'au 30-04-2025	Au-delà du 30-04-2025
Divers et imprévus	550 000	500 000	-50 000	372 844	44 888	7 649	1 236	73 383
Autres frais annexes (communication, juridique...)	450 000	385 000	-65 000	301 590	18 054	14 897	4 883	45 576
<b>Total Impôts et assurances</b>	<b>950 000</b>	<b>885 000</b>	<b>-115 000</b>	<b>674 434</b>	<b>32 942</b>	<b>22 546</b>	<b>6 119</b>	<b>118 959</b>

### 3.1.8 Frais financiers

En € HT	Bilan approuvé	Bilan actualisé	Ecart	Réalisé				Prévisionnel
	CRFA 2022	CRFA 2025	CRFA 2022/2025	Cumul à fin 2022	2023	2024	Jusqu'au 30-04-2025	Au-delà du 30-04-2025
Intérêts sur emprunts et court termes	400 000	880 067	+480 067	237 382	35 060	177 234	230 391	200 000
Intérêt sur emprunts Gaïa	0	290 236	+290 236	-	-	3 000	-	287 236
<b>Total Impôts et assurances</b>	<b>400 000</b>	<b>1 170 303</b>	<b>+770 303</b>	<b>237 382</b>	<b>35 060</b>	<b>180 234</b>	<b>230 391</b>	<b>487 236</b>

### 3.1.9 Rémunération aménageur

En € HT	Bilan approuvé	Bilan actualisé	Ecart	Réalisé				Prévisionnel
	CRFA 2022	CRFA 2025	CRFA 2022/2025	Cumul à fin 2022	2023	2024	Jusqu'au 30-04-2025	Au-delà du 30-04-2025
Rémunération aménageur	2 238 000	2 788 243	+550 243	1 847 896	67 639	314 289	-	558 419
<b>Total aménageur</b>	<b>2 238 000</b>	<b>2 788 243</b>	<b>+550 243</b>	<b>1 847 896</b>	<b>67 639</b>	<b>314 289</b>	<b>-</b>	<b>558 419</b>

## 3.2 RECETTES

### 3.2.1 Cession de charges foncières

En € HT	Bilan approuvé	Bilan actualisé	Ecart	Réalisé				Prévisionnel
	CRFA 2022	CRFA 2025	CRFA 2022/2025	Cumul à fin 2022	2023	2024	Jusqu'au 30-04-2025	Au-delà du 30-04-2025
Cession de charges foncières	30 541 605	27 518 127	- 3 023 478	18 179 105	-	-	883 652	8 455 370
<b>Total Cession de charges foncières</b>	<b>30 541 605</b>	<b>27 518 127</b>	<b>- 3 023 478</b>	<b>18 179 105</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>883 652</b>	<b>8 455 370</b>

### 3.2.2 Cession collectivités

En € HT	Bilan approuvé	Bilan actualisé	Ecart	Réalisé			Prévisionnel
	CRFA 2022	CRFA 2025	CRFA 2022/2025	Cumul à fin 2022	2023	2024	Jusqu'au 30-04-2025
Cession collectivités	22 073	61 022	+38 949	22 073	-	23 078	-
<b>Total Cession collectivités</b>	<b>22 073</b>	<b>61 022</b>	<b>+38 949</b>	<b>22 073</b>	<b>-</b>	<b>23 078</b>	<b>-</b>

### 3.2.3 Subventions

En € HT	Bilan approuvé	Bilan actualisé	Ecart	Réalisé			Prévisionnel
	CRFA 2022	CRFA 2025	CRFA 2022/2025	Cumul à fin 2022	2023	2024	Jusqu'au 30-04-2025
Subventions 100 Quartiers Innovants et Ecologiques	1 000 000	1 000 000	-	1 000 000	-	-	-
<b>Total Subventions</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>-</b>	<b>1 000 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 3.2.4 Participation du concédant

En € HT	Bilan approuvé	Bilan actualisé	Ecart	Réalisé				Prévisionnel
	CRFA 2022	CRFA 2025	CRFA 2022/2025	Cumul à fin 2022	2023	2024	Jusqu'au 30-04-2025	Au-delà du 30-04-2025
Participation du concédant	1 902 361	-	-	-	-	-	-	1 902 361
<b>Total Participation du concédant</b>	<b>1 902 361</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 902 361</b>

### 3.2.5 Produits financiers

En € HT	Bilan approuvé	Bilan actualisé	Ecart	Réalisé				Prévisionnel
	CRFA 2022	CRFA 2025	CRFA 2022/2025	Cumul à fin 2022	2023	2024	Jusqu'au 30-04-2025	Au-delà du 30-04-2025
Rémunération aménageur	0	2 098	+2 098	24	2 053	21	-	-
<b>Total Produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>2 098</b>	<b>+2 098</b>	<b>24</b>	<b>2 053</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 3.3 EVOLUTION DU BILAN PREVISIONNEL

#### 3.3.1 Evolutions financières du bilan entre le 27 septembre 2022 et le 30 avril 2025

Dépenses en € HT	Bilan approuvé CRFA 2022	Bilan actualisé CRFA 2023-2024	Ecart CRFA 2024/2022	Recettes en € HT	Bilan approuvé CRFA 2022	Bilan actualisé CRFA 2023-2024	Ecart CRFA 2024/2022
<b>Total</b>	<b>28 802 750</b>	<b>27 403 058</b>	<b>- 1 399 692</b>	<b>Total</b>	<b>33 466 039</b>	<b>30 483 609</b>	<b>- 2 982 430</b>
Etudes opérationnelles	350 000	319 885	- 30 115	Produits financiers	0	2 099	+ 2 099
Acquisitions foncières	14 016 000	11 412 626	- 2 603 374	Cession de charges foncières	30 541 605	27 518 127	- 3 023 478
Mise en état des sols	2 100 000	1 686 931	- 413 069	Subventions	1 000 000	1 000 000	0
Travaux et honoraires VRD	6 950 000	7 440 000	+ 490 000	Participation concédant	1 902 361	1 902 361	0
Equipements publics	1 548 750	1 548 750	0	Cession collectivités	22 073	61 022	+ 38 949
Impôts et assurances	200 000	150 000	- 50 000				
Frais divers	550 000	500 000	- 50 000				
Frais annexes	450 000	385 000	- 65 000				
Frais financiers	400 000	1 170 303	+ 770 303				
Rémunération aménageur	2 238 000	2 789 563	+ 551 563				

Nota : le poste « Acompte sur Boni », apparaissant dans les dépenses du CRFA 2022, a été retiré pour que les montants des acomptes versés en prévision du boni de fin d'opération, soient comptés dans la trésorerie transitoire.

### 3.3.2 Principales évolutions du CRFA 2024 par rapport au CRFA 2022

**Pour les dépenses :**

DEPENSES EN K€ HT	BILAN APPROUVE CRFA 2022	BILAN ACTUALISE CRFA 2024	ECART BILAN 2024 / BILAN 2022	COMMENTAIRES ECART BILAN 2024 / BILAN 2022
ETUDES OPERATIONNELLES	350 k€	320 k€	- 30 k€	Actualisation au réel, il n'est pas prévu d'engagement supplémentaire sur ce poste. L'ensemble des études ont été réalisées.
ACQUISITIONS FONCIERES	14 016 k€	11 413 k€	- 2 603 k€	Retours des jugements en 1 <sup>ère</sup> instance et en appel favorables à l'opération, provoquant une diminution du prix des fonciers acquis par expropriation (189 000 € ont été retirés du montant du jugement en 1 <sup>er</sup> instance pour les parcelles du 128 avenue de la Libération. Les différents aléas ont également été retirés du budget compte tenu de la fin des expropriations.
MISE EN ÉTAT DES SOLS	2 100 k€	1 687 k€	- 413 k€	Des optimisations ont pu être réalisées en cohérence avec le projet immobilier prévu sur le lot 1B. Le budget a été actualisé au réel.
TRAVAUX ET HONORAIRES VRD	6 950 k€	7 440 k€	+ 490 k€	Augmentation liée à l'ajout des missions de conception et des travaux du square, ainsi qu'aux nouvelles analyses des permis de construire des lots 1B, 1C, 5A et 5B ainsi que des actualisations de coût travaux dû au décalage de réalisation des abords des derniers lots immobiliers.
EQUIPEMENTS PUBLICS	1 548 k€	1 548 k€	0 k€	Pas d'évolution.

DEPENSES EN k€ HT	BILAN APPROUVE CRFA 2022	BILAN ACTUALISE CRFA 2024	ECART BILAN 2024 / BILAN 2022	COMMENTAIRES ECART BILAN 2024 / BILAN 2022
IMPOTS ET ASSURANCES	200 k€	150 k€	- 50 k€	Diminution des impôts et assurances compte tenu des ventes réalisées.
FRAIS DIVERS	550 k€	500 k€	- 50 k€	Diminution du montant de frais divers pour équilibrer le bilan global, compte tenu de l'augmentation de certains autres postes budgétaires.
FRAIS ANNEXES (COMMUNICATION, JURIDIQUE...)	450 k€	385 k€	- 65 k€	Diminution du montant des frais annexes du fait d'une baisse des besoins (fin des frais juridiques en lien avec les expropriations, publications pour les appels d'offres),
FRAIS FINANCIERS	400 k€	1 170 k€	+ 770 k€	Augmentation des frais financiers liée à la contractualisation du prêt Gaïa
REMUNERATION AMENAGEUR	2 238 k€	2 789 k€	+ 551 k€	Augmentation liée à l'intéressement sur les ventes de charges foncières à percevoir pour la vente des derniers lots immobiliers.
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>28 802k€</b>	<b>27 402 k€</b>	<b>- 1 400 k€</b>	<b>Les dépenses ont diminué de 1 400 k€ HT par rapport au budget fixé au CRFA de 2022.</b>

Nota : le poste « Acompte sur Boni », apparaissant dans les dépenses du CRFA 2022, a été retiré pour que les montants des acomptes versés en prévision du boni de fin d'opération, soit compté dans la trésorerie transitoire.

**Pour les recettes :**

RECETTES EN K€ HT	BILAN APPROUVE CRFA 2022	BILAN ACTUALISE CRFA 2024	ECART BILAN 2024 / BILAN 2022	COMMENTAIRES ECART BILAN 2024 / BILAN 2022
PRODUITS FINANCIERS	0 k€	2 k€	+ 2 k€	Sans objet.
CESSION DE CHARGES FONCIERES	30 541 k€	27 518 k€	- 3 023 k€	Baisse du montant de cession de charges foncière en raison de la conjoncture actuelle immobilière qui conduit à diminuer le prix de charges foncières des lots 1B, 1C et 5A-5B pour aider à la commercialisation (cf. partie 2.3.5). A contrario, des retours à meilleure fortune ont été reçus des opérateurs des lots 3 et 4 pour un montant total de + 971k€HT.
SUBVENTIONS	1 000 k€	1 000 k€	0 k€	Pas d'évolution.
PARTICIPATION CONCEDANT	1 902 k€	1 902 k€	0 k€	Pas d'évolution.
CESSION COLLECTIVITES	22 k€	61 k€	+ 39 k€	Hausse liée aux rachats d'ouvrages électriques par ENEDIS.
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>33 465 k€</b>	<b>30 483 k€</b>	<b>- 2 982 k€</b>	<b>Les recettes ont diminué de 2 982 k€ HT par rapport au budget fixé au CRFA de 2022.</b>

### 3.4 BILAN ET PLAN DE TRESORERIE MIS A JOUR

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 5455-ZAC DE LA GARE MONTIGNY LES CORMEILLES

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2024	2025	2026	2027	2028
En Euros	Budget préc.		Budget actualisé						
10-Etudes	-350 000	-319 885	-63 080	-382 965	-379 965				-3 000
20-Acquisitions	-14 016 000	-11 412 626	-25 082	-11 437 708	-11 612 040	174 332			
30-Mise en État des Sols	-2 100 000	-1 686 931	-337 386	-2 024 317	-2 022 660	-1 657			
40-Travaux VRD	-6 950 000	-7 440 000	-1 427 901	-8 867 901	-7 388 288	-960 428			-519 185
51-Equipements Publics	-1 548 750	-1 548 750		-1 548 750	-1 548 750				
70-Impôts et Assurances	-200 000	-150 000		-150 000	-110 594	-10 500	-10 500	-10 500	-7 906
80-Frais Divers	-550 000	-500 000	-93 814	-593 814	-504 281	-23 511	-22 008	-22 008	-22 006
A20-Frais Divers	-450 000	-385 000	-59 829	-444 829	-384 333	-42 141			-18 355
A30-Frais Financiers	-400 000	-1 170 303		-1 170 303	-452 676	-714 327	-2 130	-1 170	
Acompte sur Boni	-900 000								
A40-Rémunération Société	-2 238 000	-2 789 563	0	-2 789 563	-2 229 828	-545 682	-762	-741	-12 550
<b>Sous-total dépenses (1)</b>	<b>-29 702 750</b>	<b>-27 403 058</b>	<b>-2 007 092</b>	<b>-29 410 150</b>	<b>-26 633 415</b>	<b>-2 123 914</b>	<b>-35 400</b>	<b>-34 419</b>	<b>-583 002</b>
00-Produits Financiers		2 099		2 099	2 099				
00-Recettes	2 902 361	2 902 361		2 902 361	1 000 000		250 000		1 652 361
10-Ventes Charges Foncières	30 541 605	27 518 127	5 503 627	33 021 753	23 853 636	9 168 117			
20-Cessions Collectivités	22 073	45 151	9 031	54 182	54 182				
<b>Sous-total recettes (2)</b>	<b>33 466 039</b>	<b>30 467 738</b>	<b>5 512 658</b>	<b>35 980 395</b>	<b>24 909 917</b>	<b>9 168 117</b>	<b>250 000</b>		<b>1 652 361</b>
<b>Résultat (boni/mali)</b>	<b>3 763 289</b>	<b>3 064 680</b>							
Reversement du boni au concédant (100%)			-	3 064 680	-1 800 000				-1 264 680
Reversement du boni au concessionnaire (0%)			-						
<b>Reversement du boni (3)</b>			<b>-</b>	<b>3 064 680</b>	<b>-1 800 000</b>				<b>-1 264 680</b>
C : 5455/100-Acomptes sur Promesses									
C : 5455/710-Emprunts Encaissements				5 000 000	-5 000 000				
D : 5455/409100-Provision Compte d'Attente				-17 674	17 674				
D : 5455/A710-Provisions Notaires				-950	950				
D : 5455/A715-Provision Référé Préventif				-2 586	2 586				
<b>Sous-total trésorerie transitoire (4)</b>				4 978 790	-4 978 790				
<b>TVA différentielle (5)</b>			<b>-3 505 566</b>	-3 910 055	994 052	-1 183 101	3 668	-126 680	
<b>Trésorerie brute (6) = (1) + (2) + (3) + (4) + (5)</b>			<b>0</b>	<b>-2 454 763</b>	<b>604 702</b>	<b>352 752</b>	<b>322 001</b>	<b>0</b>	

### 3.5 ALEAS ET PISTES D'OPTIMISATION DU BILAN

Les aléas opérationnels à signaler, pouvant avoir des incidences sur le planning et le bilan de l'opération d'aménagement, sont les suivants :

#### 3.5.1 En recettes

- Commercialisation des lots 1B, 1C et 5A-5B :
  - o Les actes de ventes comporteront des « clauses de retour à meilleure fortune ». Dans le cas où le prix moyen des ventes seraient supérieurs à celui escompté lors de la vente, un pourcentage de cet écart sera reversé et viendra abonder le bilan de la concession.

#### 3.5.2 En dépenses

- Commercialisation du lot 1B :
  - o Le planning et le bilan prévisionnel prévoient :
    - La signature d'une promesse de vente au mois de juillet 2025.
    - Le dépôt d'un permis de construire au mois de juillet 2025.
    - La délivrance de l'arrêté de permis de construire au mois de septembre 2025.
    - La signature d'un acte de vente du lot 1B au mois de décembre 2025.
    - La signature des actes de vente des lots 1C et 5A-5B en décembre 2025.
  - o Si le planning détaillé ci-dessus venait à être décalé, des frais financiers supplémentaires seraient appliqués.
- Concernant le prêt GAÏA :
  - o Consécutivement à la signature de l'acte de vente des lots 1B, 1C et 5A-5B, soit en décembre 2025, le remboursement de l'emprunt contracté devra être effectué. Ce remboursement anticipé permettrait, comme exposé dans la partie « 2.3.8. Emprunts et financements », de réduire le montant des intérêts dû pour le prêt.
  - o Si le planning des ventes exposés ci-avant venait à être décalé, les intérêts de l'emprunt non intégrés au présent CRFA pourront être dus en fonction de la nouvelle date de vente des terrains (pour rappel, les intérêts sont de 48k€ par trimestre).

### 3.6 PROPOSITION AU CONCEDANT

Il est proposé à la Ville de Montigny-lès-Cormeilles, Collectivité concédante, d'approuver le bilan prévisionnel hors taxes de l'opération d'aménagement arrêté au 30 avril 2025 à un montant de 27 403 058 €HT en dépenses et de 30 483 609 €HT en recettes, soit **un montant positif de + 3 064 680 €HT**.

Accusé de réception en préfecture  
095-219504248-20250925-DEL25\_069-DE  
Date de télétransmission : 26/09/2025  
Date de réception préfecture : 26/09/2025

Page 45 sur 47

Ceci fait apparaître une diminution du résultat de fin d'opération de - 698 609 €HT par rapport au dernier CRFA approuvé portant sur l'exercice 2022 qui prévoyait un boni d'un montant de 3 763 289 €HT.

Est également précisé que le versement de ce montant a d'ores et déjà été effectué sous la forme de deux acomptes sur résultat prévisionnel d'un montant total de 1 800 000 €. Le premier versement a eu lieu en 2022 et le second en 2023.

Le résultat prévisionnel restant à verser à l'issu de la concession est, à date, de + 1 264 680 €.

<b>Versement boni prévisionnel</b>	<b>Date de versement</b>	<b>Montant en €</b>
Acompte n°1 sur boni prévisionnel	28/12/2022	900 000,00
Acompte n°2 sur boni prévisionnel	19/12/2023	900 000,00
Boni prévisionnel à fin d'opération <i>(date de fin de l'opération)</i>	13/11/2028	1 264 680,00
<b>Total du boni à fin d'opération</b>		<b>3 064 680,00</b>

# ANNEXES

**ANNEXE 1 – Plan global de trésorerie**

**ANNEXE 2 – Tableau récapitulatif des acquisitions**

**ANNEXE 3 – Tableau récapitulatif des cessions**

## Echéancier prévisionnel réglé TTC : 5455-ZAC DE LA GARE MONTIGNY LES CORMEILLES

Désignation lignes budgétaires	HT Budget préc.	HT Budget actualisé	TVA	TTC	A fin 2024	2025	2026	2027	2028
En Euros									
10-Etudes	-350 000	-319 885	-63 080	<b>-382 965</b>	-379 965				-3 000
20-Acquisitions	-14 016 000	-11 412 626	-25 082	<b>-11 437 708</b>	-11 612 040	<b>174 332</b>			
30-Mise en État des Sols	-2 100 000	-1 686 931	-337 386	<b>-2 024 317</b>	-2 022 660	-1 657			
40-Travaux VRD	-6 950 000	-7 440 000	-1 427 901	<b>-8 867 901</b>	-7 388 288	-960 428			-519 185
51-Equipements Publics	-1 548 750	-1 548 750		<b>-1 548 750</b>	-1 548 750				
70-Impôts et Assurances	-200 000	-150 000		<b>-150 000</b>	-110 594	-10 500	-10 500	-10 500	-7 906
80-Frais Divers	-550 000	-500 000	-93 814	<b>-593 814</b>	-504 281	-23 511	-22 008	-22 008	-22 006
A20-Frais Divers	-450 000	-385 000	-59 829	<b>-444 829</b>	-384 333	-42 141			-18 355
A30-Frais Financiers	-400 000	-1 170 303		<b>-1 170 303</b>	-452 676	-714 327	-2 130	-1 170	
Acompte sur Boni	-900 000								
A40-Rémunération Société	-2 238 000	-2 789 563	0	<b>-2 789 563</b>	-2 229 828	-545 682	-762	-741	-12 550
<b>Sous-total dépenses (1)</b>	<b>-29 702 750</b>	<b>-27 403 058</b>	<b>-2 007 092</b>	<b>-29 410 150</b>	<b>-26 633 415</b>	<b>-2 123 914</b>	<b>-35 400</b>	<b>-34 419</b>	<b>-583 002</b>
00-Produits Financiers		2 099		<b>2 099</b>	2 099				
00-Recettes	2 902 361	2 902 361		<b>2 902 361</b>	1 000 000		250 000		1 652 361
10-Ventes Charges Foncières	30 541 605	27 518 127	5 503 627	<b>33 021 753</b>	23 853 636	9 168 117			
20-Cessions Collectivités	22 073	45 151	9 031	<b>54 182</b>	54 182				
<b>Sous-total recettes (2)</b>	<b>33 466 039</b>	<b>30 467 738</b>	<b>5 512 658</b>	<b>35 980 395</b>	<b>24 909 917</b>	<b>9 168 117</b>	<b>250 000</b>		<b>1 652 361</b>
<b>Résultat (boni/mali)</b>	<b>3 763 289</b>	<b>3 064 680</b>							
Reversement du boni au concédant (100%)			-	<b>3 064 680</b>	<b>-1 800 000</b>				<b>-1 264 680</b>
Reversement du boni au concessionnaire (0%)									
<b>Reversement du boni (3)</b>			<b>-</b>	<b>3 064 680</b>	<b>-1 800 000</b>				<b>-1 264 680</b>
C : 5455/100-Acomptes sur Promesses									
C : 5455/710-Emprunts Encaissements					5 000 000	<b>-5 000 000</b>			
D : 5455/409100-Provision Compte d'Attente					-17 674	<b>17 674</b>			
D : 5455/A710-Provisions Notaires					-950	<b>950</b>			
D : 5455/A715-Provision Référé Préventif					-2 586	<b>2 586</b>			
<b>Sous-total trésorerie transitoire (4)</b>					<b>4 978 790</b>	<b>-4 978 790</b>			
<b>TVA différentielle (5)</b>				<b>-3 505 566</b>	-3 910 055	994 052	-1 183 101	3 668	-126 680
<b>Trésorerie brute (6) = (1) + (2) + (3) + (4) + (5)</b>				<b>0</b>	<b>-2 454 763</b>	<b>604 702</b>	<b>352 752</b>	<b>322 001</b>	<b>0</b>

**ANNEXE 2 - CRFA 2025 - ZAC DE LA GARE A MONTIGNY-LES-CORMEILLES - TABLEAU RECAPITULATIF DES ACQUISITIONS REALISEES**

Propriétaire	Adresse	Parcelle cadastrale	Contenance	Mode d'acquisition	Nature	Prix d'achat	Acte
GAGO-BELCHIOR / NOTTA	132 avenue de la Libération	AO 161 / 162	1 534 m <sup>2</sup>	Jugement	1 pavillon	727 731,90 €	02/12/2021
YUNG	130bis avenue de la Libération	AO 160		Jugement	2 pavillons	905 952,00 €	14/09/2022
SCI LES CORMEILLES		AO 158 / 159		Jugement		719 143,50 €	
SETB		AO 158 / 159		Amiable (éviction commerciale)		580 856,50 €	
FORNAL	130 avenue de la Libération	AO 158 / 159	1 423 m <sup>2</sup>	Jugement (éviction commerciale)	1 entrepôt + bureaux	- €	09/02/2022
PILOU REPARATION		AO 159		Jugement (éviction commerciale)		20 672,25 €	
AESCHLIMAN / PELLISON	126 avenue de la Libération	AO 153	611 m <sup>2</sup>	Amiable	1 pavillon	600 000,00 €	16/09/2021
PASQUIER	205 rue du Général de Gaulle	AO 131	410 m <sup>2</sup>	Amiable	1 pavillon	400 000,00 €	25/07/2018
HOUSSU / MAILLARD	Avenue Fernand Bommelle	AO 130 / 132	280 m <sup>2</sup>	Amiable	1 pavillon	395 000,00 €	15/02/2016
BILLOT	97 rue Fernand Bommelle	AO 129	363 m <sup>2</sup>	Amiable	1 pavillon	257 500,00 €	06/08/2015
POIRET	124 avenue de la Libération	AO 147 / 148 / 149	898 m <sup>2</sup>	Amiable	1 pavillon	242 420,00 €	11/05/2022
INDIVISION SINET	Avenue de la Libération	AO 150	866 m <sup>2</sup>	Amiable	1 terrain	230 000,00 €	23/12/2020
HEUDE / MACAIRE	Avenue de la Libération	AO 151	920 m <sup>2</sup>	Amiable	1 terrain	210 000,00 €	31/07/2019
FOULON / BANIELE	Avenue de la Libération	AO 152	960 m <sup>2</sup>	Amiable	1 terrain	120 000,00 €	31/03/2016
CATTIAUX	149 avenue de la Libération 150 avenue de la Libération 151 avenue de la Libération 152 avenue de la Libération 155 avenue de la Libération	AO 149 / 150 / 151 / 152 / 155	3 024 m <sup>2</sup>	Amiable (éviction commerciale)	Terrains agricoles	40 000,00 €	08/09/2021
TROUVER / PORTHAULT	Avenue de la Libération	AO 154	270 m <sup>2</sup>	Amiable	1 terrain	80 000,00 €	03/04/2019
JOMARD / MACAIRE	Avenue de la Libération	AO 155	621 m <sup>2</sup>	Amiable	1 terrain	100 000,00 €	04/06/2019
FERRARI / MARI	128 avenue de la Libération	AO 335 / 336 / 337 / 338	1 945 m <sup>2</sup>	Jugement	1 pavillon	837 649,00 €	14/01/2025
FMP (KLESIA)	Rue du Général de Gaulle Rue des Maréaux 209 rue du Général de Gaulle 121 rue du Général de Gaulle Avenue de la Libération 6 rue des Maréaux	AO 134 / 135 / 136 / 778 / 779 / 782 / 785 / 787 / 789 AN 922 / 1054	2 771 m <sup>2</sup>	Amiable	6 bâtiments à usage de résidences médico-sociale	4 400 000,00 €	27/11/2015
BAILONI	Rue des Maréaux	AN 894 / 921	904 m <sup>2</sup>	Amiable	1 pavillon	340 000,00 €	16/07/2014
<b>TOTAL</b>			<b>17 800 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 206 925,15 €</b>	<b>-</b>

Accusé de réception en préfecture  
095-219504248-20250925-DEL25\_069-DE  
Date de télétransmission : 26/09/2025  
Date de réception préfecture : 26/09/2025

**ANNEXE 3 - CRFA 2025 - ZAC DE LA GARE A MONTIGNY-LES-CORMEILLES - TABLEAU RECAPITULATIF DES CESSIONS REALISEES**

Dénomination	Statut de la cession	Surface cédée (acte)	Prix de charge foncière (en €HT/m <sup>2</sup> de SDP)	Type d'acte de cession	Date de signature de l'acte	Acquéreur	Montant de la cession (€HT)
<b>LOT 1A - TOTAL</b>	Réalisée	11 641 m <sup>2</sup>	266,06 €	Acte authentique de vente	14/12/2017	LINKCITY	5 000 000,00 €
<i>LOT 1A - LOGEMENTS SOCIAUX</i>		2 462 m <sup>2</sup>	350,00 €				861 700,00 €
<i>LOT 1A - LOGEMENTS LIBRES</i>		7 226 m <sup>2</sup>	544,25 €				3 932 751,00 €
<i>LOT 1A - COMMERCES</i>		1 546 m <sup>2</sup>	120,00 €				185 520,00 €
<i>LOT 1A - BUREAUX</i>		407 m <sup>2</sup>	50,00 €				20 350,00 €
<b>LOT 1B</b>	Prévisionnelle	6 439 m <sup>2</sup>	750,00 €	-	-	ICADE	4 829 250,00 €
<b>LOT 1C</b>	Réalisée	3 311 m <sup>2</sup>	750,00 €	Acte authentique de vente	21/12/2023	ICADE	2 483 250,00 €
<b>LOT 3</b>	Réalisée	5 200 m <sup>2</sup>	670,00 €	Acte authentique de vente	02/12/2020	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	3 484 000,00 €
<b>LOT 4</b>	Réalisée	4 481 m <sup>2</sup>	665,00 €	Acte authentique de vente	04/12/2020	PROMOGIM	2 979 865,00 €
<b>LOT 5A-5B</b>	Réalisée	1 406 m <sup>2</sup>	750,00 €	Acte authentique de vente	21/12/2023	ICADE	1 054 500,00 €
<b>LOT 6A</b>	Réalisée	5 600 m <sup>2</sup>	670,00 €	Acte authentique de vente	21/01/2017	BOUYGUES IMMOBILIER	3 752 000,00 €
<b>LOT 6B</b>	Réalisée	4 456 m <sup>2</sup>	665,00 €	Acte authentique de vente	29/12/2017	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	2 963 240,00 €

Accusé de réception en préfecture  
 095-219504248-20250925-DEL25\_069-DE  
 Date de télétransmission : 26/09/2025  
 Date de réception préfecture : 26/09/2025