



**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
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 KHORBI, Mohamed BOUROUIS, Annie TOUSSAINT, Hafid IABASSEN, Tina RAMAH, Diénabou KOUYATE, Stéphane LARTIGUE, Isabelle MOSER, Housman BATHILY, Jimmy JOUHANET, Nassira BENOUARI, Marie-Claire LETY, Cyril JOLY, Landry PERQUIS, Uriell MARQUEZ, Bastien REDDING, Manuela MELO, Atika LHOUM, Mustafa HECIMOVIC, Régis PEDANOU, Brigitte CERVETTI, Maria GUIDEC

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 : Signature de l'avenant n° 12 à la concession d'aménagement de la ZAC de la Gare

CITALLIOS est titulaire de la Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Gare, par une concession notifiée le 14 novembre 2013, modifiée par plusieurs avenants.

L'article 5 du traité de concession prévoyait une date d'effet et de durée de la concession fixée à douze années à compter de sa date de prise d'effet, soit jusqu'au 13 novembre 2025.

Le calendrier de l'opération nécessite une prolongation de la durée de la concession afin de permettre la livraison des derniers lots de la ZAC.

De même, le traité de concession doit prendre en compte les dispositions du compte rendu financier annuel (CRFA), arrêté au 30 avril 2025 et portant sur les exercices 2023-2024.

Dès lors, en application des dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme et des articles 16 à 19 du cahier des charges de la concession, il est proposé un avenant n° 12 qui viendrait modifier les dispositions suivantes :

- Prise en compte dans la convention publique d'aménagement des dispositions du CRFA de 2024, approuvées par la commune, qui viennent modifier celles retenues dans le précédent bilan financier ;
- Modification du bilan financier prévisionnel de la ZAC et son échelonnement dans le temps ;
- Prorogation du contrat portant concession d'aménagement de la ZAC jusqu'au 13 novembre 2028.

Il est donc proposé aux membres du Conseil municipal d'approuver l'avenant n° 12 à la convention de concession d'aménagement qui lie la Commune à l'aménageur CITALLIOS.

Le Conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29,

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

Vu la Convention de concession d'aménagement,

Vu le compte rendu financier annuel arrêté au 30 avril 2025, portant sur les exercices 2023 et 2024,

Vu le projet d'avenant n° 12 ci-annexé,

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 l'article 5 du traité de concession prévoyait une date d'effet et une durée de la concession fixée à douze années à compter de sa date de prise d'effet, soit jusqu'au 13 novembre 2025,

Considérant que le calendrier de l'opération nécessite une prolongation de la durée de la concession afin de permettre la livraison des derniers lots de la ZAC,

Considérant que le traité de concession doit prendre en compte les dispositions du compte rendu financier annuel arrêté au 30 avril 2025 et portant sur les exercices 2023-2024,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

Article 1^{er} : D'approuver les dispositions du compte rendu financier annuel arrêté au 30 avril 2025 et portant sur les exercices 2023-2024 et la prorogation du contrat de concession d'aménagement de la ZAC de la gare jusqu'au 13 novembre 2028.

Article 2 : D'adopter les termes de l'avenant n° 12 à la convention de concession d'aménagement de la ZAC de la Gare.

Article 3 : De préciser que les caractéristiques essentielles de l'avenant sont :

- Proroger le contrat portant concession d'aménagement de la ZAC jusqu'au 13 novembre 2028 ;
- Modifier le bilan financier prévisionnel de la ZAC et son échelonnement dans le temps.

Article 4 : D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer ledit avenant et ses annexes éventuels, ainsi que tous documents y afférents, avec la Société CITALLIOS, sise au 65, rue des Trois Fontanot – 92 024 NANTERRE Cedex.

Article 5 : 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.telerecours.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
095-219304248-20250925-DEL25_070-DE
Date de télétransmission : 26/09/2025
Date de réception préfecture : 26/09/2025

VILLE DE MONTIGNY-LES-CORMEILLES

CITALLIOS

**ZAC DE LA GARE A MONTIGNY-LES-
CORMEILLES**

CONCESSION D'AMENAGEMENT

AVENANT N°12

ENTRE :

La commune de Montigny-lès-Cormeilles domiciliée au 14 rue Fortuné-Charlot – 95370 Montigny-lès-Cormeilles,

Représenté par Monsieur Miloud GOUAL, Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 25 septembre 2025,

Ci-après dénommé « *le concédant* » ou « *autorité concédante* »

D'une première part,

ET :

CITALLIOS, société anonyme d'économie mixte (SAEM) au capital de 24 280 352,00 €, dont le siège est situé 65 rue des trois Fontanot – 92024 Nanterre cedex, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro B 334 336 450,

Représentée par Monsieur Maurice SISSOKO, Directeur général agissant conformément aux pouvoirs que le conseil d'administration de la SAEM lui a confié lors de sa séance du 12 juin 2019,

Ci-après dénommée « *CITALLIOS* » ou « *le concessionnaire* » ou « *l'aménageur* »

D'une seconde part,

Ensemble dénommées « *les Parties* ».

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par une concession d'aménagement notifiée le 14 novembre 2013 la Commune a confié à la SARRY 78 la concession de la ZAC de la Gare à Montigny-Lès-Cormeilles.

Le Conseil Municipal du 4 juin 2015 a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de la Gare.

Par un avenant n°1 en date du 10 octobre 2015, l'état prévisionnel des produits et des charges (E.P.P.C.) du CRACL 2015 est substitué au précédent bilan financier et le montant de la participation du Concédant est fixé à 1 902 361 €.

Par un avenant n°2, l'état prévisionnel des produits et charges (E.P.P.C.) du CRACL Mars 2016 est substitué au précédent bilan financier.

Par un avenant n°3, la substitution de SARRY 78 par Yvelines Aménagement a été agréée.

Par avenant n°4, les modalités de distribution de l'intéressement résultant de l'amélioration constatée et prévisionnelle du bilan financier ont été redéfinies.

Par avenant n°5, la substitution d'Yvelines Aménagement par CITALLIOS a été agréée.

Par avenant n°6, une modification de l'article 16.7 afin que la subvention de la Région Ile-de-France puisse être versée au profit du concessionnaire CITALLIOS.

Par avenant n°7, l'état prévisionnel des produits et charges (E.P.P.C.) du CRACL Septembre 2017 est substitué au précédent bilan financier.

Par avenant n°8, l'état prévisionnel des produits et charges (E.P.P.C.) du CRACL Septembre 2018 est substitué au précédent bilan financier.

Par avenant n°9, l'état prévisionnel des produits et charges (E.P.P.C.) du CRACL de Juin 2019 est substitué au précédent bilan financier.

Par avenant n°10, l'état prévisionnel des produits et charges (E.P.P.C.) du CRACL de décembre 2021 pour la période 2020-2021 est substitué au précédent bilan financier.

Par avenant n°11, l'état prévisionnel des produits et charges (E.P.P.C.) du CRACL de novembre 2022 pour la période 2021-2022 est substitué au précédent bilan financier.

En application des dispositions de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme et de l'article 16, 17, 18 et 19 du cahier des charges de la concession, le présent avenant 12 accompagnant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour l'exercice 2022-2024 vient modifier les dispositions suivantes :

- Prise en compte dans la convention publique d'aménagement les dispositions du CRFA de 2024, approuvées par la commune, qui viennent modifier celles retenues dans le précédent bilan financier ;
- Modification du bilan prévisionnel échelonné dans le temps ;
- Prorogation de la durée du contrat jusqu'au 13 novembre 2028.

Tel est l'objet du présent avenant n°12.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**ARTICLE 1 - APPROBATION DU CRFA**

Le présent avenant n°12 a pour objet de modifier L'E.P.P.C. (l'état prévisionnel des produits et des charges) inclus dans le CRACL de 2024 approuvé par une délibération du Conseil Municipal et qui se substitue au précédent bilan financier, sans en modifier la part versée par la Commune.

ARTICLE 2 - PROROGATION DU CONTRAT

Le présent avenant n°12 a pour objet de modifier le contrat portant concession d'aménagement de la ZAC de la gare, à l'effet notamment de :

- Proroger le contrat portant concession d'aménagement de la ZAC jusqu'au 13 novembre 2028 ;
- Modifier le bilan financier prévisionnel de la ZAC et son échelonnement dans le temps.

Les modifications apportées par le présent avenant n°12 concernent les articles suivants :

- Article 5 – Date d'effet et durée de la concession d'aménagement ;
- Annexe 3 – Bilan prévisionnel échelonné dans le temps.

ARTICLE 3 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 5

Les Parties conviennent que la nouvelle rédaction de l'article 5 du contrat portant concession d'aménagement susvisé, est la suivante :

*« La durée est fixée à **15 années** à compter de sa prise d'effet, **soit jusqu'au 13 novembre 2028.** »*

Les autres stipulations de l'article 5 du contrat portant concession d'aménagement restent inchangées.

ARTICLE 4 - MODIFICATION DE L'ANNEXE 3

Les parties conviennent de remplacer l'annexe suivante « Bilan prévisionnel échelonné dans le temps ».

En conséquence, ladite annexe figurant au contrat portant concession d'aménagement est remplacée par celle figurant en annexe du présent avenant n°12.

ARTICLE 5 – CLAUSE DE PRIORITE

Les autres stipulations du contrat portant concession d'aménagement de la ZAC de la gare et de ses précédents avenants demeurent inchangées et s'appliquent en ce qu'elles ne sont pas contraires au présent avenant n°12.

ARTICLE 6 – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent avenant n°12 est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Fait à Nanterre, le

En deux exemplaires originaux

Pour la Ville de Montigny-Lès-Cormeilles

Pour CITALLIOS

Annexe : Annexe 3 – Bilan prévisionnel échelonné dans le temps

Accusé de réception en préfecture
095-219504248-20250925-DEL25_070-DE
Date de télétransmission : 26/09/2025
Date de réception préfecture : 26/09/2025

Annexe 3 – Bilan prévisionnel échelonné dans le temps (TTC)

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
Sous-total dépenses (1)	-29 702 750	-27 403 058	-2 007 092	-29 410 150	-26 633 415	-2 123 914	-35 400	-34 419	-583 002
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				
Sous-total recettes (2)	33 466 039	30 467 738	5 512 658	35 980 395	24 909 917	9 168 117	250 000		1 652 361
Résultat (boni/mali)	3 763 289	3 064 680							
Reversement du boni au concédant (100%)			-	3 064 680	-1 800 000				-1 264 680
Reversement du boni au concessionnaire (0%)									
Reversement du boni (3)			-	3 064 680	-1 800 000				-1 264 680
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			
Sous-total trésorerie transitoire (4)					4 978 790	-4 978 790			
TVA différentielle (5)				-3 505 566	-3 910 055	994 052	-1 183 101	3 668	-126 680
Trésorerie brute (6) = (1) + (2) + (3) + (4) + (5)				0	-2 454 763	604 702	352 752	322 001	0