



B1500-Direction des grands projets-

## DELIBERATION N° D.2025.03.9 du Conseil municipal du 13 mars 2025

### Opération d'aménagement "Quartier de Gally" à Versailles. Compte-rendu annuel de la SNC Versailles Pion à la collectivité, au 31 décembre 2024, au titre de la concession d'aménagement.

Date de la convocation : 6 mars 2025

Date d'affichage : 14 mars 2025

Nombre de conseillers en exercice : 53

Secrétaire de séance : Mme Marie-Agnès AMABILE

Rapporteur : Mme Marie BOELLE

**Président** : Monsieur François DE MAZIERES

#### **Sont présents :**

M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, Mme Pilar SALDIVIA, M. Michel BANCAL, M. François DARCHIS, M. Nicolas FOUQUET, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Jean-Yves PERIER, M. Bruno THOBOIS, Mme Corinne FORBICE, M. Alain NOURISSIER, Mme Nadia OTMANE TELBA, M. Arnaud POULAIN, Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY, M. Christophe CLUZEL, Mme Marie-Pascale BONNEFONT, M. Xavier GUITTON, Mme Anne JACQMIN, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, Mme Stéphanie LESCAR, Mme Marie-Agnès AMABILE, Mme Marie BOELLE, M. Michel LEFEVRE, M. Gwilherm POULLENNEC, Mme Sylvie PIGANEAU, Mme Céline JULLIE, M. Moncef ELACHECHE, Mme Brigitte CHAUDRON, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, M. François DE MAZIERES, M. François-Gilles CHATELUS, M. Philippe PAIN, Mme Florence MELLOR, M. Eric DUPAU, Mme Nicole HAJJAR, Mme Martine SCHMIT, M. Erik LINQUIER, M. Wenceslas NOURRY.

#### **Absents excusés:**

Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, M. Fabien BOUGLE, M. Charles RODWELL, Mme Anne-Lise JOSSET, Mme Stéphanie BELNA, M. Pierre FONTAINE.  
M. Emmanuel LION (pouvoir à M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE), Mme Annick BOUQUET (pouvoir à M. Nicolas FOUQUET), Mme Anne-France SIMON (pouvoir à M. Moncef ELACHECHE), Mme Muriel VAISLIC (pouvoir à Mme Emmanuelle DE CREPY), M. François BILLOT DE LOCHNER (pouvoir à Mme Céline JULLIE), Mme Ony GUERY (pouvoir à M. Christophe CLUZEL), M. Thierry DUGUET (pouvoir à M. Philippe PAIN), M. Olivier DE LA FAIRE (pouvoir à Mme Brigitte CHAUDRON), Mme Corinne BEBIN (pouvoir à Mme Sylvie PIGANEAU).

\*\*\*\*\*

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-4 et L.300-5 ;

Vu les délibérations n° 2017.02.02 et n° 2017.02.03 du Conseil municipal de Versailles du 23 février 2017 approuvant le lancement de la procédure de consultation pour une concession d'aménagement du site de Versailles Pion et la désignation des membres de la commission ad hoc ;

Vu les délibérations n° 2018.03.28 et 2018.03.29 du Conseil municipal de Versailles du 22 mars 2018 approuvant le traité de concession d'aménagement (TCA) et la convention de projet urbain partenarial (PUP) entre la Ville et la société Icade Promotion ;

Vu la délibération n° D.2018.09.107 du Conseil municipal de Versailles du 27 septembre 2018 approuvant les avenants n° 1 de transfert du TCA et de la convention de PUP de la société Icade Promotion à la société en nom collectif (SNC) Versailles Pion ;

Vu la délibération n° D.2019.03.26 du Conseil municipal de Versailles du 28 mars 2019 actant le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2018 au titre de la concession d'aménagement du site de Versailles Pion, désormais dénommé « Quartier de Gally » ;

Vu la délibération n° D.2021.03.25 du Conseil municipal de Versailles du 25 mars 2021 actant le compte-rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020, pour les exercices 2019 et 2020, au titre de la concession ;

Vu le TCA et la convention de PUP signés le 2 mai 2018 entre la ville de Versailles et la société Icade Promotion ;

Vu les avenants n° 1 du 27 septembre 2018 de transfert du TCA et de la convention de PUP de la société Icade Promotion à la SNC Versailles Pion ;

Vu les avenants n° 2 du 30 mars 2021 au TCA et à la convention de PUP ;

Vu la délibération n°D.2022.10.72 du Conseil municipal de Versailles du 29 septembre 2022 actant le compte-rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2021, pour l'exercice 2021, au titre de la concession ;

Vu la délibération n° D.2023.03.26 du Conseil municipal de Versailles du 30 mars 2023 actant le compte-rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022, pour l'exercice 2022, au titre de la concession d'aménagement du quartier de Gally ;

Vu la délibération n° D.2024.06.41 du Conseil municipal de Versailles du 20 juin 2024 actant le compte-rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023, pour l'exercice 2023, au titre de la concession d'aménagement du quartier de Gally

Vu la délibération n° D.2024.06.42 du Conseil municipal de Versailles du 20 juin 2024 approuvant l'avenant n°3 à la concession d'aménagement du quartier de Gally

Vu la délibération n° D.2024.06.43 du Conseil municipal de Versailles du 20 juin 2024 approuvant l'avenant n°3 au Projet Urbain Partenarial de la concession d'aménagement du quartier de Gally

Vu les avenants n° 3 au TCA et à la convention de PUP du 25 juillet 2024;

Vu le projet de compte-rendu annuel d'activité au 31 décembre 2024 ;

-----

Par délibération du 22 mars 2018, le Conseil municipal a approuvé la désignation de la Société Icade Promotion pour réaliser un projet urbain sur le site de Pion, désormais dénommé quartier de Gally, dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement (TCA) et d'une convention de projet urbain partenarial (PUP).

Le TCA et le PUP ont fait l'objet d'un premier avenant en date du 27 septembre 2018 afin de substituer Icade Promotion par la Société en nom collectif (SNC) Versailles Pion, d'un deuxième avenant en date du 30 mars 2021 et d'un troisième avenant en date du 25 juillet 2024.

En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme et de l'article 21 du traité de concession, la SNC Versailles Pion doit fournir chaque année un compte-rendu financier sur l'opération d'aménagement du quartier de Gally à Versailles, comportant notamment :

- a) une note de conjoncture détaillant l'avancement administratif et opérationnel du projet,
- b) le bilan prévisionnel actualisé des activités 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,
- c) le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération,
- d) un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées par la SNC Versailles Pion pendant la durée de l'exercice et un état global du foncier,
- e) un état de l'encaissement et de l'utilisation des subventions.

Le compte-rendu informe le Conseil municipal de l'avancement de l'opération sur l'exercice 2024.

Celui-ci est joint à la présente délibération et est présenté synthétiquement ci-dessous de la façon suivante :

1. note de conjoncture,
2. avancement et perspectives 2025

## **1. Note de conjoncture**

### **1.1. Projet urbain et programmation**

Depuis l'approbation du précédent compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) :

- les études de la troisième et dernière phase du quartier se sont déroulées à partir du printemps

2024, et les permis de construire ont été déposés fin décembre 2024,

- le programme comprend 207 logements dont 145 logements collectifs, 20 individuels superposés et 42 maisons individuelles. La part des logements sociaux s'élève à 73 logements sous maîtrise d'ouvrage directe d'I3F,
- le permis de construire de la salle polyvalente et de la Halle 57, destinée à une halle gourmande, a été déposé en octobre 2024.

## 1.2. Etudes et travaux

- o Espaces publics et infrastructures

Les travaux des espaces publics se sont déroulés pendant toute l'année 2024 pour l'ouverture de l'hôtel Le-Bout-du-Parc et la première phase de logements. Environ 3 300 arbres ont été plantés depuis 2022 sur près de 6 ha.

- o Hôtel et Logements

Le café-Hôtel Le Bout du Parc, construit par Huttopia, a été ouvert le 27 avril 2024. Mis à disposition des équipes de Paris 2024 et des grooms pour les épreuves équestres, le lieu a été très apprécié par les équipes olympiques.

Au sud du quartier, 230 logements seront livrés de l'été à décembre 2025. La deuxième phase sera livrée pendant le 1<sup>er</sup> semestre 2026.

- o Equipements publics :

- la construction du groupe scolaire se poursuit en vue d'ouvrir l'école à la rentrée 2026, de manière à accueillir l'ensemble des nouveaux habitants arrivés dans le sud du quartier,
- le projet de la Halle, qui vous a été présenté en détail en juin dernier, présente un concept ambitieux de Halle gourmande, exploitant l'ensemble des surfaces et niveaux du bâtiment. Commerces de proximité et de qualité animeront le quartier et mettront en valeur un lieu emblématique de l'histoire du site,
- la salle polyvalente de 472 m<sup>2</sup> sdp, en en sous-sol du bâtiment, pourra accueillir 150 personnes,
- concernant la crèche, l'institut Esclaibes (méthode Montessori) a déposé une autorisation pour l'aménagement intérieur des locaux le 17 décembre 2024.

- o Ferme et jardins familiaux

Afin de garantir une destination agricole au nord du site, de renforcer la relation à la nature des habitants du quartier, les Fermes de Gally proposeront aux riverains des jardins familiaux de 100 m<sup>2</sup>.

La Ville se rendra acquéreur des parcelles concernées, d'environ 2,5 ha et consentira un bail emphytéotique de longue durée aux Fermes de Gally.

## 1.3. Bilan d'aménagement et plan de trésorerie

Le bilan prévisionnel est globalement stable et le résultat de l'opération est constant.

Les dépenses supplémentaires concernent l'augmentation du poste « honoraires » techniques (maîtres d'œuvres, ordonnancement pilotage et coordination (OPC), coordonnateur de la sécurité et protection de la santé (CSPS), bureaux d'études techniques (BET)) à hauteur de 194 889 € et les travaux d'espaces publics, à hauteur de 330 444 €.

Ces surcoûts ont été compensés par le transfert d'une provision dans le poste « mise en état des sols » à hauteur de 400 000 €.

Au global, l'augmentation des dépenses est de 157 917 €.

Cette légère augmentation des dépenses est compensée par une amélioration des recettes, à hauteur de 158 370 €, résultant d'un ajustement des surfaces et de la répartition entre typologies de la phase 3.

Le boni du bilan demeure légèrement positif à 53 k€ à la fin de l'exercice 2024, et l'équilibre financier général de la concession est inchangé.

EVOLUTION DU BILAN PREVISIONNEL (TCA) (En euros HT)	Bilan prévisionnel annexé au TCA (2018)	CRACL 2023	CRACL 2024	Variations entre CRACL 2023 et CRACL 2024	Observations
<b>DEPENSES</b>					
Foncier	18 400 000	12 458 872	12 452 202	-6 670	
Dépenses annexes	970 715	692 481	722 281	29 800	Ajustement des dépenses de géomètre et d'honoraires juridiques
Dépollution / Mise en état des sols	2 050 000	1 349 000	949 000	-400 000	Transfert de 400K€ du budget pollution non consommés sur les dépenses d'espaces publics
<b>TOTAL FONCIER</b>	<b>21 420 715</b>	<b>14 500 353</b>	<b>14 123 483</b>	<b>-376 870</b>	
Travaux espaces publics	16 043 991	19 174 114	19 490 389	316 275	
Aléas	802 200	859 000	873 169	14 169	Ajout des 400 K€ pris sur le budget pollution
				0	
<b>TOTAL TRAVAUX ESPACES PUBLICS</b>	<b>16 846 191</b>	<b>20 033 115</b>	<b>20 363 559</b>	<b>330 444</b>	
Travaux Ecole et 7 places de stationnement	3 252 000	5 229 500	5 229 500	0	
Travaux Salle polyvalente / occupation temporaire	720 000	1 150 000	1 150 000	0	
Aléas 5%	198 600	311 475	311 475	0	
<b>TOTAL COUT TRAVAUX EQUIPEMENTS PUBLICS</b>	<b>4 170 600</b>	<b>6 690 975</b>	<b>6 690 975</b>	<b>0</b>	
Travaux meulières	569 560	473 120	484 100	10 980	Prise en compte des travaux de finition
Travaux écocentre	236 000	236 000	236 000	0	
Aléas 5%	40 278	35 456	36 005	549	
<b>TOTAL COUT TRAVAUX EQUIPEMENTS PRIVES</b>	<b>845 838</b>	<b>744 576</b>	<b>756 105</b>	<b>11 529</b>	
Frais d'études et AMO	2 677 000	3 176 365	3 170 047	-6 318	
Honoraires techniques et maîtrise d'œuvre	2 619 774	3 828 635	4 029 841	201 207	Prise en compte des honoraires complémentaires de la maîtrise d'œuvre
Rémunération Aménageur	2 335 000	2 335 000	2 335 000	0	
<b>TOTAL HONORAIRES</b>	<b>7 631 774</b>	<b>9 339 999</b>	<b>9 534 888</b>	<b>194 889</b>	
Communication	300 000	300 000	300 000	0	
Dépenses annexes (repro, GFA...)	815 201	642 103	642 103	0	
<b>TOTAL FRAIS GENERAUX</b>	<b>1 115 201</b>	<b>942 103</b>	<b>942 103</b>	<b>0</b>	
PARTICIPATION OUVRAGE FERROVIAIRE ET OUVRAGES VILLE	1 680 000	2 148 939	2 148 939	0	
FRAIS FINANCIERS	1 893 426	1 251 822	1 249 747	-2 075	
PROVISIONS POUR ALEAS	769 076	300 000	300 000	0	
<b>TOTAL</b>	<b>56 372 820</b>	<b>55 951 882</b>	<b>56 109 798</b>	<b>157 917</b>	
<b>RECETTES</b>					
<b>TOTAL CHARGES FONCIERES</b>	<b>55 091 831</b>	<b>54 870 471</b>	<b>55 028 841</b>	<b>158 370</b>	Prise en compte des promesses de vente et des PC sur la halle et la phase 3
Participation Ville au coût de la terrasse / Subvention Région au titre des 100 QI	776 990	776 990	776 990	0	
Participation Ville au franchissement ferroviaire	504 000	0	0	0	
<b>TOTAL PARTICIPATION VILLE</b>	<b>1 280 990</b>	<b>776 990</b>	<b>776 990</b>	<b>0</b>	
Complément de charges foncières	0	357 000	357 000	0	
<b>TOTAL</b>	<b>56 372 821</b>	<b>56 004 461</b>	<b>56 162 831</b>	<b>158 370</b>	
<b>RESULTAT</b>		<b>52 579</b>	<b>53 033</b>	<b>454</b>	

## 2. Avancement et perspectives 2025

- Livraison des logements de la phase 1 pendant tout le deuxième semestre ;
- Travaux de voiries et réseaux divers (VRD) avec les finitions et plantations des espaces publics des phases 1 et 2 ;
- Travaux d'aménagement intérieur de la crèche en rez-de-chaussée du lot A4 ;
- Délivrance des permis de construire de la troisième phase de logements ;
- Poursuite de la mise en place des sols fertiles de la ferme ;
- Démarrage des chantiers de la phase 3 début 2026 sous réserve d'une commercialisation satisfaisante ;
- Démarrage chantier pour la Halle et la salle polyvalente.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'adoption du Conseil municipal :

-----  
**APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,**

D'acter le compte-rendu annuel d'activité de la concession d'aménagement « Quartier de Gally » (ex Versailles Pion) de la Société en nom collectif (SNC) Versailles Pion au 31 décembre 2024, pour l'exercice 2024, comprenant :

- en annexe 1, une note de conjoncture,
- en annexe 2, un compte rendu financier constitué du bilan prévisionnel actualisé et du plan de trésorerie actualisé,
- en annexe 3, un état global du foncier comportant un tableau de suivi des acquisitions et cessions foncières,
- en annexe 4, un état de l'encaissement et de l'utilisation des subventions,
- et en annexe 5, le planning.

\*\*\*\*\*

M. le Maire soumet les conclusions du rapporteur au vote du Conseil municipal.

Nombre de présents : 38

Nombre de pouvoirs : 9

Nombre de suffrages exprimés : 47 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à l'unanimité par 47 voix

*Cet acte est susceptible d'être déféré devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de son affichage.*