



Opération d'aménagement et de redynamisation du centre-ville de Limay

Compte-Rendu Financier Annuel (C.R.F.A.)

**Année 2025
Arrêté au 30/09/2025**

Table des matières

Préambule	3
I) Le contexte administratif.....	3
II) Les financeurs de l'opération	4
III) Présentation de l'opération	5
3.1) Localisation et périmètre.....	5
3.2) Les enjeux de l'opération :	6
3.3) Le programme de l'opération :	6
IV) Les grandes actions menées en 2025	9
4.1) Les acquisitions foncières.....	9
4.2) Les études opérationnelles.....	10
4.2.1) Les études de Maîtrise d'œuvre d'espaces publics	10
4.2.2) Etudes de Maîtrise d'œuvre urbaines	10
4.2.3) Etudes de Maîtrise d'œuvre sur la rénovation du 12 rue de Paris	10
4.2.4) Etudes sur la démolition du 14 rue de Paris et du 2 rue du Temple	11
4.2.5) Etudes patrimoniales et archéologiques.....	11
4.3) Les procédures règlementaires	11
4.3.1) Dossier de Déclaration d'Utilité Publique	11
4.3.2) Permis d'Aménager sur les espaces publics du centre-ville.	12
4.4) Les travaux	12
4.4.1) Les travaux du 12 rue de Paris	12
4.4.2) Les travaux de démolition du 14 rue de Paris et du 2 rue du Temple	12
4.4.3) Les travaux d'espaces publics (et CSPS).....	12
4.5) Communication	12
V) Analyse financière	13
5.1) Préambule sur la trésorerie de l'opération.....	13
5.2) Bilan	13
5.2.1) En dépenses en €HT	14
5.2.2) En recettes en €HT	21
5.3) Prévisionnel des dépenses et des recettes pour la période 2026 – 2028	23
5.3.1) Prévisionnel des dépenses	23

Préambule

Pâtissant du déclin de son attractivité et d'infrastructures vieillissantes, le centre-ville de Limay est pourtant un quartier essentiel à la vie des limayens, avec un fort potentiel de développement à l'échelle du Mantois. La rénovation de ce secteur est ainsi, bien naturellement, un enjeu majeur pour la commune.

Pour répondre à cet enjeu, la Ville de Limay a concédé, après approbation du conseil municipal du 17 décembre 2015, à Yvelines Aménagement, devenu depuis CITALLIOS, l'opération pour la requalification du centre-ville de Limay pour une durée de 13 ans.

Conformément à l'article 18.1 du Traité de Concession d'Aménagement et à l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme, CITALLIOS transmet à la Ville de Limay le présent compte-rendu financier de l'opération d'aménagement pour l'exercice 2025.

Le présent Compte Rendu Financier Annuel donnera lieu à une délibération du Conseil Municipal en vue de son approbation.

I) Le contexte administratif

Le Conseil Municipal de Limay, en date du 17 décembre 2015, a décidé, à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence, de concéder l'aménagement de « l'opération d'aménagement et de redynamisation du centre-ville de Limay » à la Sem YVELINES AMENAGEMENT.

La SEM 92, devenue CITALLIOS, s'est substituée à YVELINES AMENAGEMENT pour l'exécution du contrat de concession d'aménagement. Cette substitution a été approuvée par le conseil municipal de la Collectivité par avenant n° 1 au traité de concession signé le 26 juillet 2016.

Par la suite, un second avenant, signé en date du 19 juin 2019, a eu pour effet de modifier le périmètre de la concession (retrait de parcelles du périmètre) et d'acter en conséquence d'une évolution programmatique de l'opération. L'avenant a également inscrit dans ce nouveau programme la rénovation de la maison sise 12 rue de Paris, induisant ainsi une modification des honoraires de l'aménageur

Un troisième avenant, signé en date du 6 mars 2024, a modifié à nouveau le périmètre de la concession. La découverte de sujétions archéologiques et les prescriptions de conservation du bâti par l'Architecte des Bâtiments de France ayant induit une perte de constructibilité et donc de recettes pour l'opération, le périmètre a dû faire l'objet d'une extension pour intégrer l'îlot 4 et donc d'une modification de son programme.

Un quatrième avenant, signé des deux parties en date du 29 octobre 2024 a confirmé la participation CU à hauteur de 2,8M€HT au titre des espaces publics réalisés sur l'opération. En outre, il a arrêté le principe de rétrocessions / remise en gestion desdits espaces publics entre Grand Paris Seine et Oise et la Ville.

Un cinquième avenant, signé des deux parties en date du 30 septembre 2025 a parachevé les conditions de versement de la participation communautaire en détaillant les modalités de demandes d'appels de fonds.

Actes administratifs liés au projet d'aménagement :

Convention d'action foncière Ville - EPFIF	Signature des parties	17/11/2015
Attribution de la concession	Délibération du Conseil Municipal	17/12/2015
Traité de Concession	Signature des parties	23/12/2015
Avenant TCA n° 1	Signature des parties	26/07/2016
Convention foncière tripartite	Signature des parties	20/11/2017
Avenant TCA n° 2	Signature des parties	19/06/2019
Avenant TCA n°3	Signature des parties	06/03/2024
Avenant TCA n°4	Signature des parties	29/10/2024
Avenant TCA n°5	Signature de parties	30/09/2025

II) Les financeurs de l'opération

Le présent CRFA pourra être communiqué aux différents partenaires contribuant à l'opération, à savoir :

➤ La Ville de Limay :

En qualité de concédant, la commune contribue également financièrement au bilan d'opération :

Une participation de 2 734 000 €HT, soit 3 280 800 € TTC, au titre des équipements publics remis à la Ville,

Une participation de 1 053 000 €HT, soit 1 263 600 €TTC, au titre de la réalisation du 12 rue de Paris

Une participation de 743 300 € net au titre de sa participation à l'équilibre de l'opération.



➤ Le département des Yvelines :

Via le dispositif PRIOR, le département finance l'opération à hauteur de 4 000 000 € nets, l'opération contribuant au développement résidentiel du territoire yvelinois (convention signée en date du 23 décembre 2022).



Yvelines
Le Département

➤ La Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise :

La CU verse également une participation de 2 800 000 €HT, soit 3 360 000 €TTC, au titre des équipement qui lui sont remis (délibération du CM du 27 juin 2024).



➤ L'Etat (dispositif Fonds Verts) :

L'opération a également obtenu le concours de l'Etat, via le dispositif Fonds Vert qui s'engage à verser une subvention à hauteur de 1 500 000 € nets sur l'axe « Recyclage Friches » (convention en cours de signature) et 255 616 € nets sur l'axe « Renaturation » (conventions signées le 8 novembre 2024 pour le volet « Friches » et le 27 novembre 2024 pour le volet « Renaturation »).



III) Présentation de l'opération

3.1) Localisation et périmètre



Figure 1 : plan de localisation



Figure 2 : Périmètre TCA, après avenant 3

Il est précisé que le périmètre de l'opération a évolué au cours de la conduite du projet et devra faire l'objet d'un prochain avenant pour acter :

- Sur le lot 2, du retrait de la parcelle AS789 (LANEL),
- Sur le lot 3, du retrait de la parcelle AS367 (Franprix),
- Sur le lot 4, du retrait de la parcelle AS752,

3.2) Les enjeux de l'opération :

L'opération d'aménagement et de redynamisation du centre-ville a été engagée pour répondre à un certain nombre d'enjeux, parmi lesquels :

- Requalifier les espaces publics dégradés pour conforter le caractère attractif du quartier avec des matériaux pensés pour être qualitatifs et pérennes,
- Créer de nouveaux espaces verts généreux en centre-ville et ouverts au public, la Ville étant carencée en la matière,
- En conséquence des premiers points, développer de nouveaux usages, mobilités et modes d'appropriation de l'espace public,
- Rénover le patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial, pour mettre en valeur l'identité visuelle et historique du site,
- Favoriser l'arrivée de nouveaux habitants et encourager la mixité sociale en centre-ville, en développant des programmes résidentiels en accession (le centre-Ville étant situé à proximité du QPV Centre-Sud),
- Soutenir le dynamisme commercial du centre avec l'arrivée de nouveaux commerces et activités.

3.3) Le programme de l'opération :

Pour satisfaire les enjeux susmentionnés, l'opération repose sur une programmation qui prévoit :

- La création comme la reprise d'espaces publics sur le périmètre de la concession, et plus précisément :
 - La création d'un parc public d'environ 2370m² en lieu et place de l'ancien jardin privé de la maison, sise 12 rue de Paris,
 - La réfection des espaces publics sur les rues du Vieux Pont, de Paris, du Maréchal Foch, du Temple, des Fossés et des Coutures,
 - La rénovation de la Place du Temple.
- La rénovation de la maison du 12 rue de Paris en un restaurant avec logements de fonction.
 - La programmation sur cet ouvrage prévoit ainsi :
 - Une cuisine de 23 m²,
 - Une salle de restaurant sur 2 niveaux de 170 m²,
 - Une terrasse de 70 m²,
 - Une superficie dédiée aux logements de fonction de 70 m²,
 - Des vestiaires et sanitaires pour le personnel sur 11 m².
- La construction de nouveaux logements, comme de cellules commerciales, et dont la programmation a évolué au gré de l'avancement de l'opération, comme suit :

Jalons	Programmation
TCA initial	21 600 m ² SDP, répartis sur 3 îlots, dont : 20 100 m² SDP, pour le logement, 1500 m² SDP, pour les commerces.
TCA avenant 2	Entre 16 200 m ² SDP et 19 500 m ² SDP, répartis sur 3 îlots, dont : - Entre 15 000 m² et 18 000 m² SDP de logements, - Entre 1200 et 1500 m² SDP de commerces.
TCA avenant 3	Entre 15 500 m ² SDP et 17 200 m ² SDP, répartis sur 4 îlots, dont : - Entre 14 900 m² et 16 340 m² SDP de logements, - Entre 600 et 860 m² SDP de commerces.
CRFA 2023 - 2024	15 396 m ² SDP répartis sur 4 îlots, dont : 15 146 m² SDP de logements, 250 m² SDP de commerces (hors 12 rue de Paris)
COPIL du 10/04/25	15 280 m ² SDP répartis sur 4 îlots, dont : 15 200 m² SDP de logements, 80 m² SDP de commerces (hors 12 rue de Paris)

Lors du Comité de Pilotage du 10 avril 2025, l'aménageur, la Ville et les différents partenaires mentionnés précédemment ont validé le dernier plan programme de GRAAL issu des échanges avec l'Architecte des Bâtiment de France.

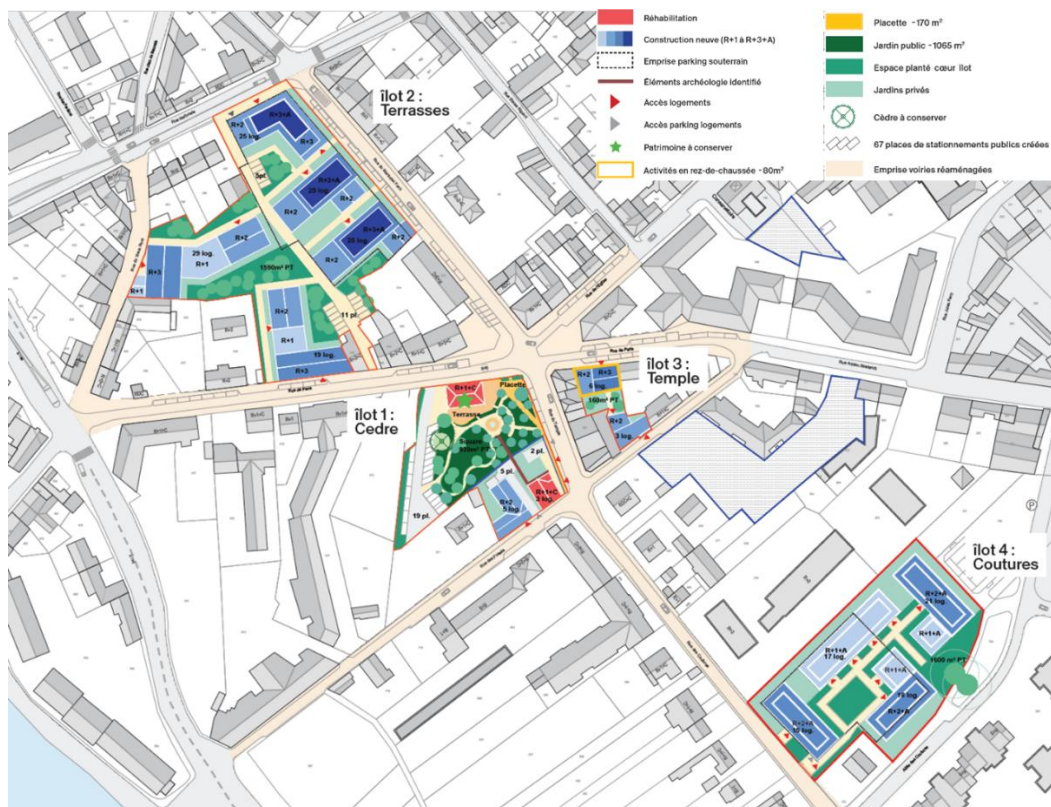


Figure 3 : Plan programme (GRAAL) validé en COPIL du 10/04/25

Ce plan repose sur le programme prévisionnel réparti par lot comme suit :

	Répartition par lots			
	SDP lgts	Dont SDP accession	Dont SDP LLS	SDP commerces
Lot 1	600	0	600	0
Lot 2	8900	7747	1153	0
Lot 3	700	0	700	80
Lot 4	5000	5000	0	0
TOTAL	15200	12747	2453	80

Ce programme prévisionnel repose sur les hypothèses suivantes :

- Une répartition à environ 84 % en accession et environ 16% en Logements Locatifs Sociaux (proportions inchangées depuis le CRFA 2022),
- Un fléchage du LLS sur les lots 1,2 et 3, pour des raisons :
 - d'optimisations financières, ce fléchage visant in fine une possible minoration foncière octroyée par l'EPF,
 - d'équilibre socio-territorial : la présence de la résidence du Village (sous domanialité Emmaüs Habitat) à proximité immédiate du lot 4 inclinant à reporter le LLS prévu sur les lots 1,2 et 3 pour favoriser une diversité de logements mieux répartis.
- Un positionnement du commerce en Rez-de-Chaussée du lot 3, plus central que le lot 2 qui était précédemment envisagé pour en accueillir.

/!\ Ces hypothèses sont susceptibles d'être réinterrogées, au gré :

Des duretés foncières rencontrées induisant une possible évolution du programme de logements,
 D'ajustements liées à la stratégie de commercialisations (typologies, granulométries, répartition, volume de LLS, optimisation du stationnement au regard du cadre réglementaire, etc.) dans le but de sécuriser les charges foncières visées au bilan.

IV) Les grandes actions menées en 2025

4.1) Les acquisitions foncières

Ilôt	Propriétaire	Référence cadastrale	Surface parcelle m²
1	CITALLIOS	AS 774	2039
	CITALLIOS	AS 1006 (ex-AS 368)	516
	EPF (sous PSV CITALLIOS)	AS 1007 (ex-AS 368)	185
	EPF (sous PSV CITALLIOS)	AS 369	478
2	Cabinet médical	AS 514	240
	EPF	AS 645	925
	EPF	AS 644	70
	EPF (COP Acolet jusqu'au 7 mai 2026)	AS 403	3159
		AS 390	272
		AS 391	626
	EPF	AS 941	812
	EPF	AS 772	747
	LOPIN - CLOLUS	AS 773	106
	COLSON JC	AS 401	317
3	EPF (sous PSV CITALLIOS)	AS 366	451
	EPF (sous PSV CITALLIOS)	AS 365	60
4	BELLAMY	AS 280	1431
	PILLET	AS 282	2086
	PILLET	AS 283	505
	VILLE	AS 754	583
	VILLE	AS 753	550
	VILLE	AS 755	727

17147

Parcelles maîtrisées (CITALLIOS / VILLE / EPF)

Figure 4 : état de la maîtrise foncière

En 2025, l'aménageur a procédé :

- A la signature d'un Acte de Vente, en date du 10 avril 2025, avec l'EPF, sur la parcelle AS 1006 (ex-AS 368 après division foncière).
Il est précisé que cette acquisition s'est faite à l'euro symbolique, afin de permettre la réalisation des travaux d'espaces publics du parc devant démarrer à l'été 2025.
- A la signature d'une Promesse de Vente, en date du 10 avril 2025, avec l'EPF sur les parcelles AS 1007 (ex-AS 368 après division foncière), AS369, AS 365 et AS 366.

Pour rappel : ces parcelles sont constitutives des lots 1 et 3 qui feront l'objet d'une commercialisation future à un/des opérateurs.

Cette promesse, valable jusqu'au 31 août 2026 (prorogeable), est soumise à une condition suspensive de promesse signée avec un opérateur social ayant obtenu un PC définitif et ses agréments sur les lots susmentionnés.

En parallèle des échanges visant la signature des actes évoqués précédemment, CITALLIOS et l'EPF ont également engagé des échanges visant à la concrétisation d'un nouveau protocole tripartite foncier.

4.2) Les études opérationnelles

4.2.1) Les études de Maîtrise d'œuvre d'espaces publics

Après la remise d'un PRO en octobre 2024, il a été demandé à la MOE des espaces publics, le groupement SETU / ENDROITS EN VERT, d'engager la phase DCE en vue de lancer une consultation pour le marché de travaux des espaces publics.

La consultation s'est échelonnée comme suit :

- 05/12/2024 : lancement de la consultation,
- 29/01/2025 : date de remise des offres,
- 19/03/2025 : Commission des Marchés

A l'issue de cette procédure, le marché a été notifié, le 24 mars 2025 :

- Pour le Lot 1 « VRD », à la société COLAS,
- Pour le lot 2 « ESPACES VERTS », à la société ID VERDE,
- Pour le lot 3 « ENFOUISSEMENT – ECLAIRAGE PUBLIC », à la société BIR.

A l'issue de cette passation, la période de préparation de chantier s'est engagée d'avril à juin 2025.

Le démarrage des travaux d'espaces publics a eu lieu le 23 juin 2025, avec les travaux d'enfouissement des réseaux aériens de la rue de Paris, succédés par les travaux du parc à partir du mois d'août.

A la date d'arrêt des présentes, les travaux de la phase 1 sont toujours en cours pour livrer le parc et le segment Ouest de la rue de Paris.

4.2.2) Etudes de Maîtrise d'œuvre urbaines

En parallèle des études réalisées sur les espaces publics, la Maîtrise d'œuvre urbaine GRAAL a également poursuivi son travail d'urbaniste coordonnateur, notamment :

- En prenant activement part aux différents échanges avec les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines (UDAP 78) et plus spécifiquement ceux de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ; l'objectif de cette démarche étant de sécuriser la programmation lorsqu'elle sera déclinée en demande de Permis de Construire par les futurs opérateurs.
- A l'issue de ces échanges, en reprenant le plan masse pour aboutir au nouveau programme présenté précédemment.
- Il est précisé que à la suite du retrait de la parcelle AS789 (lot 2), la MOE doit retravailler courant octobre le plan masse du lot 2.

4.2.3) Etudes de Maîtrise d'œuvre sur la rénovation du 12 rue de Paris

La rénovation du 12 rue de Paris est entrée en phase de travaux fin novembre 2024. La MOE du 12 rue de Paris, EBK, assure depuis le suivi du chantier (mission DET).

4.2.4) Etudes sur la démolition du 14 rue de Paris et du 2 rue du Temple

Dans l'optique de démarrer les travaux d'aménagement du futur parc, une consultation pour un marché subséquent (passé dans le cadre d'un Accord-cadre société CITALLIOS) MOE de démolition a été lancée.

Le titulaire, la société AD INGE, a été notifié le 3 juin 2024.

Sur l'année 2025, la MOE démolition a supervisé le lancement d'une consultation visant à attribuer le marché de travaux de démolitions.

A l'issue de cette procédure, le marché a été notifié, le 19 février 2025 à la société L'HOTELLIER 3D.

Les travaux visés par ces études ont démarré en avril 2025 et se sont achevés en août de cette même année.

4.2.5) Etudes patrimoniales et archéologiques

La période écoulée a également vu l'avancement des études patrimoniales et archéologiques, en lien avec les vestiges observés sur l'ilot 1.

Après de nombreux échanges, la DRAC a finalement concédé une réduction du périmètre de fouilles prescrit sur le lot 1, dans un arrêté modificatif en date du 21 janvier 2025, permettant d'optimiser grandement son coût.

Sur la base de cette nouvelle prescription, l'AMO Archéologie, ARCHEOEXPERTISE, a rédigé un DCE mis en ligne le 20/05/2025.

La sélection du titulaire se faisant selon une procédure négociée (qui suppose des délais allongés en lien avec les différentes phases), l'attribution est prévue pour le début d'année 2026.

4.3) Les procédures règlementaires

4.3.1) Dossier de Déclaration d'Utilité Publique

Les services instructeurs de la DUP avaient demandé, en fin d'année 2024, après dépôt d'un premier dossier en préfecture, une actualisation de certaines pièces constitutives de ce dernier.

Après avoir missionné pour ce faire ARTELIA, le BET ayant rédigé le dossier initial, une nouvelle mouture fut déposée en novembre 2024.

Dans le cadre de la relance de l'instruction, l'IGEDD (service de la MRAE) a requis la réalisation d'un diagnostic faune / flore pour détailler la sensibilité environnementale du site.

Faute de maîtrise foncière suffisamment représentative de l'ensemble des lots, cette étude ne pouvait jusqu'alors pas être lancée, le dossier se référant jusqu'ici à une précédente étude réalisée dans le cadre d'une Evaluation Environnementale pour un projet connexe.

Dans ce contexte, ARTELIA a été de nouveau missionné pour réaliser une étude Faune / Flore flash sur l'ensemble des fonciers maîtrisés.

Le rapport de cette étude a été remis au mois d'août et transmis en Préfecture courant septembre 2025.

La procédure est en cours.

4.3.2) Permis d'Aménager sur les espaces publics du centre-ville.

Un nouveau Permis d'Aménager, relatif aux travaux d'espaces publics du centre-ville, a été déposé le 19 décembre 2024. L'autorisation d'urbanisme a été octroyée le 17 avril 2025.

4.4) Les travaux

4.4.1) Les travaux du 12 rue de Paris

Lancés en novembre 2024, après versement de la participation Ville dédiée, ces travaux doivent se poursuivre jusqu'à une date prévisionnelle de livraison prévue pour fin novembre 2025.

A l'issue de la livraison et de la remise de l'ouvrage, le restaurateur identifié par la Ville pourra réaliser ses travaux d'installations.

4.4.2) Les travaux de démolition du 14 rue de Paris et du 2 rue du Temple

Après la notification de l'entreprise l'HOTELLIER en février 2025, les travaux ont démarré en avril et la réception prononcée au mois d'août.

4.4.3) Les travaux d'espaces publics (et CSPS)

Une consultation CSPS a été lancée en fin d'année 2024 pour assurer le suivi en préparation de chantier et en phase d'exécution. A l'issue de celle-ci, la SOCIETE QUALICONSULT a été notifiée le 15 janvier 2025.

Après consultation et notification des marchés de travaux aux entreprises COLAS, ID VERDE et BIR, les travaux ont démarré en juin 2025.

Il est attendu pour la fin d'année la livraison du parc.

4.5) Communication

Dans le cadre du démarrage des travaux d'espaces publics, susceptibles d'impacter le quotidien des limayens, plusieurs actions de communication ont été mises en œuvre, dont :

- Actualisation, en partenariat avec la Ville, des visuels de concertation sur site, devenus obsolètes,
- Pose de panneaux d'informations (étant précisé qu'une attention particulière a été portée sur le rappel de l'ensemble des partenaires financeurs),
- Rédactions de flyers d'informations relatifs au ramassage des OM, sur la rue de Paris,
- Réalisation d'une enquête riverain préalable aux travaux d'enfouissement de réseaux,
- Tenue d'une réunion publique d'information des commerçants sur les prochaines étapes de travaux.

V) Analyse financière

Le présent CFRA vise à actualiser les différents postes budgétaires au regard des évolutions constatées lors de la période étudiée.

/!\ Les évolutions du bilan sont communiquées à titre prévisionnel, ce dernier pouvant faire l'objet d'actualisation dans les prochains CRFA.

/!\ Dans un souci de lisibilité, les montants indiqués sont arrondis en K€HT.

5.1) Préambule sur la trésorerie de l'opération

A la date d'arrêt du présent CRFA, le volume de trésorerie disponible est de 733 K€.

Pour garantir l'équilibre budgétaire de l'opération, il importe de maintenir autant que possible cette trésorerie excédentaire et de reporter tout recours à l'emprunt, a minima jusqu'aux acquisitions foncières.

Les prévisions de trésorerie présentées par la suite suivent ce principe.

Faute d'une trésorerie positive, une partie de l'opération pourrait être décalée pour garantir l'équilibre budgétaire présenté ci-après.

5.2) Bilan

Une actualisation du bilan est requise, au regard des évolutions constatées, lors de la période écoulée.

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC
En Kilo Euros	Budget préc.	Budget actualisé		
10-Etudes	-660	-798	-159	-957
20-Acquisitions	-260	-260	-11	-271
30-Acquisitions	-7 225	-6 882	-304	-7 187
30-Mise en Etat des Sols Dépollution	-140	-197	-39	-236
40-Mise en État des Sols Démolitions	-500	-500	-100	-600
40-Travaux VRD	-4 343	-4 343	-869	-5 212
50-Travaux Superstructure	-2 016	-2 088	-380	-2 468
55-Aléas et Révisions	-109	-37	-7	-45
70-Impôts et Taxes	-27	-27		-27
80-Frais Divers Assurances	-13	-13		-13
A0-Frais Divers Communication	-82	-82	-16	-98
A0-Frais Divers-Aléas	-53	-53	-10	-64
B0-Frais Financiers	-220	-150	0	-150
C0-Rémunération Société	-986	-991	0	-991
Sous-total dépenses	-16 634	-16 422	-1 897	-18 319
10-Ventes Charges Foncières	3 335	3 327	582	3 908
30-Subventions	5 756	5 756	0	5 756
40-Participation Ville	213			
40-Participations	7 330	7 330	1 317	8 648
60-Produits Financiers		10	0	10
Sous-total recettes	16 634	16 422	1 899	18 321

Figure 5 : Synthèse des évolutions du bilan (en €HT)

5.2.1) En dépenses en €HT

➤ Postes n°10 – Etudes :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Kilo Euros	CRFA 23-24	CRFA 25
B : 5105/110-Etudes Pré-Opérationnelles	-460	-548
B : 5105/120-Etudes Opérationnelles Urbaniste	-200	-250
10-Etudes	-660	-798

Ce poste doit faire l'objet d'une réévaluation à la hausse, de 660 K €HT à 798 K€HT (+20,9%) au regard principalement de la provision insuffisante sur le sous-poste d' « études pré-opérationnelles ».

En effet, à la date d'arrêt des présentes, ce sous-poste présente un montant déjà engagé de 243 K€HT, soit un reste à engager après actualisation susmentionnée de 305 K€HT pour les prestations suivantes :

- Etudes archéologiques du lot 1 (/!\ la prescription DRAC fixant 2 mois d'études minimum, soit prévisionnellement 200 k €HT
- les différentes études et sondages géotechniques, de même que les prestations de géomètres liées aux futures commercialisations de terrains (solde du reste à engager après fouilles du lot 1, soit 105 K€HT).

/!\ Il réside une forte inconnue sur le montant des fouilles du lot 1, dans l'attente de l'attribution du marché.

Par ailleurs, la DRAC pourrait éventuellement prescrire d'autres fouilles sur d'autres ilots, ce qui pourrait également augmenter le montant dudit poste.

L'actualisation du poste budgétaire est dans une moindre mesure également liée à celle du-sous poste « Etudes opérationnelles Urbanistes » qui doit être marginalement augmenté pour intégrer une provision supplémentaire sur les révisions de prix.

Sur l'exercice écoulé à date des présentes, 31 K€TTC ont été facturés sur ce poste.

➤ Poste n°20 – Acquisition :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Kilo Euros	CRFA 23-24	CRFA 25
B : 5105/210-Acquisitions		
B : 5105/211-Frais Juridique	-42	-42
B : 5105/220-Frais d'Acquisition Notaire	-218	-218
B : 5105/230-Frais d'Éviction et de Relogement		
20-Acquisitions	-260	-260
B : 5105/2101-Acquisition 12 Rue de Paris	-560	-560
B : 5105/2102A-Acquisition Lot 1 Hors TVA	-1 008	-1 078
B : 5105/2102B-TVA Acquisition Lot 1		
B : 5105/2103A-Acquisition Lot 2 Hors TVA	-3 362	-3 012

B : 5105/2103B-TVA Acquisition Lot 2		
B : 5105/2104A-Acquisition Lot 3 Hors TVA	-581	-610
B : 5105/2104B-TVA Acquisition Lot 3		
B : 5105/2105A-Acquisition Lot 4 Hors TVA	-1 714	-1 622
B : 5105/2105B-TVA Acquisition Lot 4		
30-Acquisitions	-7 225	-6 882

Le montant de ce poste a été actualisé à la baisse, sur la base des dernières données de l'EPF, de 7 225 K€HT à 6 882 K€HT (-4,7%) au regard du retrait de la parcelle AS 789 du lot 2.

Il intègre l'actualisation des prix du foncier faite par l'EPF et transmise en septembre 2025.

/!\ La maîtrise foncière des parcelles dépendant d'une procédure d'expropriation et donc d'une procédure judiciaire de fixation du prix, le risque d'un éventuel surcoût n'est pas à exclure en cas de jugement défavorable.

/!\ Par précaution, cette estimation ne tient pas compte du montant de la minoration foncière octroyée par l'EPF sur les lots 1 et 3 au titre du logement social éligible pouvant y être développé, dans le cadre de la promesse de vente signée en avril 2025.

En effet, la clause prévue à l'acte notarié suppose des difficultés de mise en œuvre qui inclinent à la prudence :

- La programmation des deux lots implique un faible volume d'exploitation à terme,
- L'un des lots intègre un bâtiment à rénover qui risque de complexifier d'autant plus la viabilité financière pour un bailleur social (ou autre opérateur éligible),
- La minoration n'est octroyée par l'EPF qu'à la condition d'une cession en direct à un bailleur social, réalisant le programme sous sa propre MOA.

Sur l'exercice écoulé à date des présentes, 0,4 K€TTC ont été facturés sur ce poste.

➤ Poste n°30 – Mise en état des sols Dépollution :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Kilo Euros	CRFA 23-24	CRFA 25
B : 5105/210-Acquisitions		
B : 5105/310-Travaux de Mise en État des Sols Dépollution	-140	-197
30-Mise en Etat des Sols Dépollution	-140	-197

Le montant de ce poste est augmenté de 140 K€HT à 197 K€HT (+3,3%).

/!\ Faute de maîtrise foncière, beaucoup des parcelles n'ont pu faire l'objet de premières investigations. Il y aura donc potentiellement des aléas sur ce poste, notamment sur les parcelles de l'ilot 2, en lien avec les activités industrielles qui s'y sont développées (ancienne station-service).

Pour rappel, le lot 2 abrite, sur la parcelle AS645, un site référencé BASIAS.

Aucune dépense n'a été facturée sur ce poste au cours de l'exercice écoulé, à date des présentes.

➤ Poste n°40 – Mise en état des sols démolitions :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Kilo Euros	CRFA 23-24	CRFA 25
B : 5105/400-Travaux Démolitions	-500	-500
40-Mise en État des Sols Démolitions	-500	-500

Le montant de ce poste est inchangé.

Sur l'exercice écoulé à date des présentes, 124,6 K€TTC ont été facturés sur ce poste.

➤ Poste n°40 – Travaux espaces publics :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Kilo Euros	CRFA 23-24	CRFA 25
B : 5105/400-Travaux Démolitions	-500	-500
B : 5105/410-Travaux VRD	-3 770	-3 770
B : 5105/460-Honoraires VRD	-189	-189
B : 5105/461-CSPS Autres	-33	-33
B : 5105/490-Divers Travaux VRD Aléas	-351	-351
40-Travaux VRD	-4 343	-4 343

Le montant de ce poste est inchangé.

Sur l'exercice écoulé à date des présentes, 11,7K€TTC ont été facturés sur ce poste.

➤ Poste n°50 – Travaux superstructure :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Kilo Euros	CRFA 23-24	CRFA 25
B : 5105/510-Travaux de Construction-12 Rue de Paris	-1 821	-1 893
B : 5105/520-Honoraires Travaux Construction-12 Rue de Paris	-195	-195
50-Travaux Superstructure	-2 016	-2 088

Le montant de ce poste est augmenté de 2 016 K€HT à 2 088 K€HT (+3,5%).

Cette évolution est liée à la rectification d'une erreur d'imputation d'un engagement saisi sur un mauvais poste budgétaire qui augmente en conséquence celui dédié aux travaux de rénovation. L'impact reste limité sur le budget d'opération, car absorbé par la ligne d'aléa provisionné au poste

n°55.

A noter toutefois que cette hausse induit une légère augmentation de la part variable de l'aménageur (poste C0).

Sur l'exercice écoulé à date des présences, 909 K€TTC ont été facturés sur ce poste

➤ Poste n°55 – Aléas / révisions

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Kilo Euros	CRFA 23-24	CRFA 25
B : 5105/551-Aléas Travaux	-109	-37
55-Aléas et Révisions	-109	-37

Le montant de ce poste est diminué de 109 K€HT à 37 K€HT (-66%).

Cette diminution est la conséquence du point précédent.

Aucune dépense n'a été facturée sur ce poste au cours de l'exercice écoulé, à date des présentes.

➤ Poste n°70 – Impôts et taxes :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Kilo Euros	CRFA 23-24	CRFA 25
B : 5105/710-Impôts et Taxes	-27	-27
70-Impôts et Taxes	-27	-27

Le montant de ce poste est inchangé.

Sur l'exercice écoulé à date des présences, 0,9K€TTC ont été facturés sur ce poste.

➤ Poste n°80 – Frais divers et assurances :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Kilo Euros	CRFA 23-24	CRFA 25
B : 5105/81-Assurances	-13	-13
80-Frais Divers Assurances	-13	-13

Le montant de ce poste est inchangé.

Sur l'exercice écoulé à date des présences, 1K€TTC ont été facturés sur ce poste.

➤ Poste n°A0 – Frais de communication :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Kilo Euros	CRFA 23-24	CRFA 25
B : 5105/A10-Frais de Communication	-82	-82
A0-Frais Divers Communication	-82	-82

Le montant de ce poste est inchangé.

Sur l'exercice écoulé à date des présences, 0,8K€TTC ont été facturés sur ce poste.

➤ Poste n°A0 – Divers / aléas :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Kilo Euros	CRFA 23-24	CRFA 25
B : 5105/A20-Frais Divers	-53	-53
A0-Frais Divers-Aléas	-53	-53

Le montant de ce poste est inchangé.

Sur l'exercice écoulé à date des présences, 25,5K€TTC ont été facturés sur ce poste.

➤ Poste n°B0 – Frais financier :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Kilo Euros	CRFA 23-24	CRFA 25
B : 5105/B20-Intérêts Court Terme	-220	-150
B : 5105/B30-Garantie Financière de Fin d'Achèvement		
B0-Frais Financiers	-220	-150

Le montant de ce poste est revu à la baisse de 220 K€HT à 150 K€HT (-31%).

Cette évolution est liée à un nouveau planning prévisionnel de commercialisation des lots.

Le retrait de la parcelle AS789 (LANEL) du lot 2 offre une maîtrise foncière totale sur les lots 1,2 et 3 ; elle ouvre donc la possibilité d'une vente des fonciers courant 2027 (après concours, jury, etc.).

Pour maintenir une trésorerie excédentaire, un emprunt de l'ordre de 1 000 000 € est requis sur une période de 1 an (T2 2027 à T2 2028, prévisionnellement).

Ce faisant les frais financiers (hypothèse prudentielle de 4,5%/an) induits sont moindres que ceux anticipés au précédent CRFA qui retenait une acquisition, courant 2028, de la totalité des lots (y compris le lot 4) du fait de l'aboutissement de la DUP, nécessitant un emprunt plus important.

/!\ faute de financement venant maintenir une trésorerie positive, notamment sur les périodes 2025-2026, un emprunt pourra être requis, plus tôt et sur un volume financier plus important.

Aucune dépense n'a été facturée sur ce poste au cours de l'exercice écoulé, à date des présentes.

➤ Poste n°C0 – Rémunération société :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Kilo Euros	CRFA 23-24	CRFA 25
B : 5105/C10-Rémunération Société	-634	-634

B : 5105/C11-Rémunération / Restructuration Maison	-161	-167
B : 5105/C12-Avenant 3 Prolongation 3 Ans	-190	-190
C0-Rémunération Société	-986	-991

Le montant de ce poste est revu à la hausse de 986 K€HT à 991 K€HT (+0,5%).

Cette évolution est liée à la hausse du budget travaux du 12 rue de Paris visé précédemment.

Sur l'exercice écoulé à date des présences, 119,8K€TTC ont été facturés sur ce poste.

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Kilo Euros	CRFA 23-24	CRFA 25
B : 5105/110-Etudes Pré-Opérationnelles	-460	-548
B : 5105/120-Etudes Opérationnelles Urbaniste	-200	-250
10-Etudes	-660	-798
B : 5105/210-Acquisitions		
B : 5105/211-Frais Juridique	-42	-42
B : 5105/220-Frais d'Acquisition Notaire	-218	-218
B : 5105/230-Frais d'Éviction et de Relogement		
20-Acquisitions	-260	-260
B : 5105/2101-Acquisition 12 Rue de Paris	-560	-560
B : 5105/2102A-Acquisition Lot 1 Hors TVA	-1 008	-1 078
B : 5105/2102B-TVA Acquisition Lot 1		
B : 5105/2103A-Acquisition Lot 2 Hors TVA	-3 362	-3 012
B : 5105/2103B-TVA Acquisition Lot 2		
B : 5105/2104A-Acquisition Lot 3 Hors TVA	-581	-610
B : 5105/2104B-TVA Acquisition Lot 3		
B : 5105/2105A-Acquisition Lot 4 Hors TVA	-1 714	-1 622
B : 5105/2105B-TVA Acquisition Lot 4		
30-Acquisitions	-7 225	-6 882
B : 5105/310-Travaux de Mise en État des Sols Dépollution	-140	-197
30-Mise en Etat des Sols Dépollution	-140	-197
B : 5105/400-Travaux Démolitions	-500	-500
40-Mise en État des Sols Démolitions	-500	-500
B : 5105/410-Travaux VRD	-3 770	-3 770
B : 5105/460-Honoraires VRD	-189	-189
B : 5105/461-CSPS Autres	-33	-33

B : 5105/490-Divers Travaux VRD Aléas	-351	-351
40-Travaux VRD	-4 343	-4 343
B : 5105/510-Travaux de Construction-12 Rue de Paris	-1 821	-1 893
B : 5105/520-Honoraires Travaux Construction-12 Rue de Paris	-195	-195
50-Travaux Superstructure	-2 016	-2 088
B : 5105/551-Aléas Travaux	-109	-37
55-Aléas et Révisions	-109	-37
B : 5105/710-Impôts et Taxes	-27	-27
70-Impôts et Taxes	-27	-27
B : 5105/81-Assurances	-13	-13
80-Frais Divers Assurances	-13	-13
B : 5105/A10-Frais de Communication	-82	-82
A0-Frais Divers Communication	-82	-82
B : 5105/A20-Frais Divers	-53	-53
A0-Frais Divers-Aléas	-53	-53
B : 5105/B20-Intérêts Court Terme	-220	-150
B : 5105/B30-Garantie Financière de Fin d'Achèvement		
B0-Frais Financiers	-220	-150
B : 5105/C10-Rémunération Société	-634	-634
B : 5105/C11-Rémunération / Restructuration Maison	-161	-167
B : 5105/C12-Avenant 3 Prolongation 3 Ans	-190	-190
C0-Rémunération Société	-986	-991
Sous-total dépenses	-16 634	-16 422

Figure 6 : Synthèse de l'évolution des dépenses (en €HT)

5.2.2) En recettes en €HT

➤ Postes n°10 – Ventes Charges Foncières :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Kilo Euros	CRFA 23-24	CRFA 25
A : 5105/110-Logements Accession Libre	2 731	2 741
A : 5105/130-Logements Locatif Social	574	576
A : 5105/150-Activités, Commerces	30	10
10-Ventes Charges Foncières	3 335	3 327

Le montant de ce poste doit être réévalué à la baisse de 3 335 K€HT à 3 327 K€HT (-0,26%).

Cette évolution est liée à une baisse du volume de SDP développé entre la programmation au dernier CRFA 23-24 et le dernier plan guide validé en COPIL du 10/04/2025.

/!\ Pour rappel les charges foncières sont calculées sur la base de bilans promoteurs qui sont optimisés (prix de sortie optimistes, grandes typologies de logements et optimisation du stationnement, faibles frais d'honoraires pour commercialisation et suivi d'opération, etc.).

Elles devront donc faire l'objet d'actualisation, en amont des cessions de terrain.

Aucune recette n'a été facturée sur ce poste au cours de l'exercice écoulé, à date des présentes.

➤ Postes n°30 – Subvention :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Kilo Euros	CRFA 23-24	CRFA 25
A : 5105/320-Subvention Prior	4 000	4 000
A : 5105/330A-Fonds Verts-" Friches"	1 500	1 500
A : 5105/330B-Fonds Vert-"Renaturation"	256	256
30-Subventions	5 756	5 756

Le montant de ce poste est inchangé.

Aucune recette n'a été facturée sur ce poste au cours de l'exercice écoulé, à date des présentes.

➤ Poste n°40 – Participation complémentaire aux équipements :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Kilo Euros	CRFA 23-24	CRFA 25
A : 5105/413-Participation Complémentaire aux Équipements	213	
40-Participation complémentaire	213	

La provision est supprimée (-100%).

Faute d'obtention à date de nouvelles subventions / participations, cette ligne est désormais supprimée

Aucune recette n'a été facturée sur ce poste au cours de l'exercice écoulé, à date des présentes.

➤ Postes n°40 – Participations :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Kilo Euros	CRFA 23-24	CRFA 25
A : 5105/410-Participation Affectée aux Espaces Publics Remis Ville	2 734	2 734
A : 5105/411-Participation Affectée 12 Rue de Paris	1 053	1 053
A : 5105/412-Participation à l'Équilibre Ville	743	743
A : 5105/420-Participation Affectée aux Espaces Publics Remis Cu	2 800	2 800
40-Participations	7 330	7 330

Le montant de ce poste est inchangé.

Sur l'exercice écoulé à date des présentes, 263K€TTC ont été facturés sur ce poste.

➤ Postes n°60 – Produits Financiers :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Kilo Euros	CRFA 23-24	CRFA 25
A : 5105/610-Produits Financiers		10
60-Produits Financiers		10

Ce poste peut être évalué à la hausse à hauteur de + 10 K€ correspondant aux recettes de produits financiers perçus depuis le rééquilibrage de la trésorerie d'opération.

Dans une approche prudentielle du bilan, la provision est ici arrêtée à ce qui a été effectivement perçu à date. Le maintien d'une trésorerie excédentaire sur le long terme, en sus d'éviter des frais financiers, permettre d'augmenter ces recettes qui restent difficiles à évaluer sur la base d'un prévisionnel, par essence incertain.

Sur l'exercice écoulé à date des présentes, 9,7K€TTC ont été facturés sur ce poste.

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Kilo Euros	CRFA 23-24	CRFA 25
A : 5105/110-Logements Accession Libre	2 731	2 741
A : 5105/130-Logements Locatif Social	574	576
A : 5105/150-Activités, Commerces	30	10

10-Ventes Charges Foncières	3 335	3 327
A : 5105/320-Subvention Prior	4 000	4 000
A : 5105/330A-Fonds Verts-" Friches"	1 500	1 500
A : 5105/330B-Fonds Vert-"Renaturation"	256	256
30-Subventions	5 756	5 756
A : 5105/413-Participation Complémentaire aux Équipements	213	
40-Participation complémentaire	213	
A : 5105/410-Participation Affectée aux Espaces Publics Remis Ville	2 734	2 734
A : 5105/411-Participation Affectée 12 Rue de Paris	1 053	1 053
A : 5105/412-Participation à l'Équilibre Ville	743	743
A : 5105/420-Participation Affectée aux Espaces Publics Remis Cu	2 800	2 800
40-Participations	7 330	7 330
A : 5105/610-Produits Financiers		10
60-Produits Financiers		10
Sous-total recettes	16 634	16 422

Figure 7 : synthèse des évolutions des recettes (en €HT).

5.3) Prévisionnel des dépenses et des recettes pour la période 2026 – 2028

Le détail prévisionnel des montants échelonnés jusqu'à la fin de la concession, est précisé en annexe au présent rapport.

Il est précisé que la Ville souhaite revoir le volume de sa participation financière sur 2026. D'un commun accord, celle-ci pourra être réétudiée dans le cadre d'une prolongation de la concession d'aménagement.

5.3.1) Prévisionnel des dépenses

Les dépenses prévisionnelles à engager à partir de début 2026 et d'ici la fin de la concession, sont principalement :

- Les acquisitions des lots,
- Les études diverses,
- La suite des travaux d'aménagement d'espaces publics et les travaux de mise en état des sols,
- Les honoraires de conduite d'opération de l'aménageur,

5.3.2) Prévisionnel des recettes

Les recettes prévisionnelles à percevoir à partir de début 2025 et d'ici la fin de la concession, sont principalement :

- Les recettes de charges foncières (notamment sur le lot 4 et le lot 2),
- Le solde du versement de la subvention PRIOR,
- Les différentes participations Ville et CU inscrites au TCA,