



B1500-Direction des grands projets-

DELIBERATION N° D.2026.09.82

du Conseil municipal du 24 septembre 2026

Opération d'aménagement du "Quartier de Gally" à Versailles. **Compte-rendu annuel de la Société en nom collectif (SNC) Versailles Pion à la** **Collectivité, au 31 décembre 2025, au titre de la concession d'aménagement**

Date de la convocation : 17 septembre 2026

Date d'affichage : 25 septembre 2026

Nombre de conseillers en exercice : 53

Secrétaire de séance : Mme Marine LALLAU

Rapporteur : M. François DE MAZIERES

Président : Monsieur François DE MAZIERES

Sont présents :

M. Michel BANCAL, M. Emmanuel LION, Mme Annick BOUQUET, M. Jean-Yves PERIER, M. Alain NOURISSIER, Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY, M. Christophe CLUZEL, M. Xavier GUITTON, Mme Emmanuelle DE CREPY, M. Michel LEFEVRE, Mme Sylvie PIGANEAU, M. François DE MAZIERES, M. Philippe PAIN, Mme Florence MELLOR, M. Eric DUPAU, Mme Nicole HAJJAR, M. Olivier DE LA FAIRE, Mme Marie SEZNEC, M. Steven LAFOSSE-MARIN, Mme Alaïs SEGUY-COULON, Mme Carole FILLEUR, M. Gwilherm POULLENNEC, M. Pierre ARNAUD, Mme Marie-Christine CLARAZ, Mme Stéphanie DE LUSTRAC, Mme Laetitia HUBERT, M. Laurent LEFEVRE, M. Ali DORGAA, Mme Agnès CARTIER-MEHEUST, Mme Jennifer CASSIN, M. Wenceslas NOURRY, Mme Marie-Agnes AMABILE, M. Aymeric ANGLES, M. Nicolas FOUQUET, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, Mme Christine CHARMEIL, Mme Muriel VAISLIC, Mme Nathalie DUCHENE, Mme Coralie BELMER, M. Antoine LEMARCHAND, Mme Evelyne HURE, Mme Marine LALLAU, M. Wallerand DUBECQ, Mme Stéphanie LESCAR, Mme Marie-Pascale BONNEFONT.

Absents excusés:

Mme Tess RENDINA-MANCUSO.

M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE (pouvoir à Mme Emmanuelle DE CREPY), M. Erik LINQUIER (pouvoir à M. Alain NOURISSIER), Mme Nadia OTMANE TELBA (pouvoir à M. François DE MAZIERES), M. Briac DE CHARRY (pouvoir à Mme Coralie BELMER), Mme Murielle KERZERHO (pouvoir à Mme Jennifer CASSIN), M. Baptiste BOIN (pouvoir à Mme Florence MELLOR).

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 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.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 ;

Vu les délibérations du Conseil municipal de Versailles actant le compte rendu annuel à la collectivité au titre de la concession d'aménagement du site de Versailles Pion, désormais dénommé « Quartier de Gally » :

- D.2019.03.26 du 28 mars 2019, pour l'exercice 2018,
- D.2021.03.25 du 25 mars 2021, pour les exercices 2019 et 2020,
- D.2022.10.72 du 29 septembre 2022, pour l'exercice 2021,
- D.2023.03.26 du 30 mars 2023, pour l'exercice 2022,
- D.2024.06.41 du 20 juin 2024, pour l'exercice 2023,
- D.2024.06.41 du 20 juin 2024, pour l'exercice 2023,
- D.2025.03.9 du 13 mars 2025, pour l'exercice 2024 ;

Vu le projet de compte-rendu annuel d'activité au 31 décembre 2025 ;

-
- 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 de 3 avenants en 2018, 2021 et 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 annuel sur l'exercice 2025, objet de la présente délibération, informe le Conseil municipal de l'avancement de l'opération. Il est joint à la délibération et présenté synthétiquement ci-dessous de la façon suivante :

1. Note de conjoncture,
2. Avancement et perspectives 2026

1. Note de conjoncture

1.1. Projet urbain et programmation

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

- les permis de construire de la troisième et dernière phase du quartier ont été délivrés en juillet 2025 ;
- le programme comprend 207 logements dont 165 logements collectifs, et 42 logements individuels (73 logements sociaux sont inclus dans les logements collectifs) ;
- du fait de la conjoncture immobilière défavorable, Icade Promotion a souhaité scinder la réalisation en deux temps. Le démarrage des chantiers s'échelonnait entre septembre 2026,

pour I3F, et début 2028 pour Icade Promotion, afin d'achever la totalité des logements d'ici début 2030 ;

- le permis de construire de la salle polyvalente et de la Halle 57, destinée à une halle gourmande, a été délivré en juin 2025.

1.2. Etudes et travaux

Livraisons :

- au sud du quartier, 150 logements ont été livrés mi-décembre 2025, dont la résidence Nouvelle Etoile, inaugurée en février 2026. D'ici l'été 2027, 300 logements seront livrés, les travaux des espaces publics se sont déroulés pendant toute l'année 2025 pour desservir la première phase de logements à sa livraison, mi-décembre 2025. Environ 1 800 arbres ont été plantés depuis 2022 sur près de 6 ha.
- le groupe scolaire et la crèche ont ouvert leurs portes le 1^{er} septembre,
- le chantier de la Halle a démarré pour une livraison début 2028,
- les jardins familiaux des Fermes de Gally ouvriront à la fin d'automne.

1.3. Bilan d'aménagement et plan de trésorerie

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

Une augmentation des dépenses concerne les postes « travaux d'espaces publics » à hauteur de 714 411 €, les honoraires techniques associés à hauteur de 255 626 € et les frais financiers du portage prolongé du terrain de la phase 3 à hauteur de 717 483 €.

Au global, l'augmentation des dépenses s'élève à 1 452 566 €.

Ce surcoût a été compensé par plusieurs postes de recettes, dont la facturation aux constructeurs des pénalités de retard des logements de la phase 1 à hauteur de 593 000 €, une amélioration de 150 000 € de la charge foncière Halle, un ajustement à la baisse de certains postes d'études achevées, et une prise en charge des frais financiers de portage de la phase 3 à hauteur de 717 483 €.

Le boni du bilan demeure légèrement positif à 50 k€ à la fin de l'exercice 2025, et l'équilibre financier général de la concession est inchangé.

BILAN PREVISIONNEL AMENAGEMENT (En euros HT)	Bilan prévisionnel annexé au TCA (2018)	CRACL 2018	CRACL 2024	CRACL 2025	Variations entre CRACL 2024 et CRACL 2025	Observations
DEPENSES						
Foncier	18 400 000	18 400 000	12 452 202	12 452 202	0	
Dépenses annexes	970 715	981 178	722 281	762 281	40 000	Ajustement des dépenses de géomètre et d'honoraires juridiques
Dépollution / Mise en état des sols	2 050 000	2 050 000	949 000	919 000	-30 000	
TOTAL FONCIER	21 420 715	21 431 178	14 123 483	14 133 483	10 000	
Travaux espaces publics	16 043 991	17 737 005	19 490 389	19 837 389	347 000	Intégration de la reprise de stationnement sur le Cordon Boisé et incidence DP 10 & 11
Aléas	802 200	802 200	873 169	888 715	15 546	
Surcoût retards phase 1				451 865	451 865	Travaux supplémentaires liés aux retards de livraison de la phase 1 refacturés aux promoteurs
TOTAL TRAVAUX ESPACES PUBLICS	16 846 191	18 539 205	20 363 559	21 177 970	814 411	
Travaux Ecole et 7 places de stationnement	3 252 000	3 699 000	5 229 500	5 229 500	0	
Travaux Salle polyvalente / occupation temporaire	720 000	1 000 000	1 150 000	1 150 000	0	
Aléas 5%	198 600	234 950	311 475	311 475	0	
TOTAL COUT TRAVAUX EQUIPEMENTS PUBLICS	4 170 600	4 933 950	6 690 975	6 690 975	0	
Travaux menuiseries	569 560	400 600	484 100	484 100	0	
Travaux écocentre	236 000	236 000	236 000	236 000	0	
Aléas 5%	40 278	31 830	36 005	36 005	0	
TOTAL COUT TRAVAUX EQUIPEMENTS PRIVES	845 838	668 430	756 105	756 105	0	
Frais d'études et AMO	2 677 000	2 757 000	3 170 047	3 066 641	-103 406	Diminution des Postes AMO Conception Ecosystème et Animation littéraire
Honoraires techniques et maîtrise d'œuvre	2 619 774	2 748 680	4 029 841	4 285 467	255 626	Prise en compte des honoraires complémentaires de la maîtrise d'œuvre
Rémunération Aménageur	2 335 000	2 335 000	2 335 000	2 335 000	0	
TOTAL HONORAIRES	7 631 774	7 840 680	9 534 888	9 687 108	152 220	
Communication	300 000	300 000	300 000	300 000	0	
Dépenses annexes (repro, GFA...)	815 201	512 381	642 103	642 103	0	
TOTAL FRAIS GENERAUX	1 115 201	812 381	942 103	942 103	0	
PARTICIPATION OUVRAGE FERROVIAIRE ET OUVRAGES VILLE	1 680 000	1 680 000	2 148 939	2 148 939	0	
FRAIS FINANCIERS	1 893 426	1 433 977	1 249 747	1 790 682	540 935	Augmentation liée au report de la phase 3 refacturée au promoteur
PROVISIONS POUR ALEAS	769 076	769 076	300 000	235 000	-65 000	Consommation du poste Aléas pour tenir compte de l'intégration de la reprise de stationnement sur le Cordon Boisé et incidence DP 10 & 11
TOTAL	56 372 820	58 108 877	56 109 798	57 562 364	1 452 565	
RECETTES						
TOTAL CHARGES FONCIERES	55 091 831	55 134 410	55 028 841	55 234 452	205 611	Mise à jour du prix de vente de la Halle et intégration du prix de cession de la Ferme, ajustement du montant de la cession D1 à I3F
Participation Ville au coût de la terrasse / Subvention Région au titre des 100 QJ	776 990	776 990	776 990	776 990	0	
TOTAL PARTICIPATION VILLE	776 990	1 280 990	776 990	776 990	0	
Complément de charges foncières + refacturations incidences retards phases 1 et 3	504 000		357 000	1 601 483	1 244 483	Nouvelles recettes provisoires pour un montant de 1,3M€ : - 593k€ au titre des pénalités de retards de la phase 1 - 717k€ au titre des frais de portages liés au report de la phase 3
TOTAL	56 372 820	56 415 400	56 162 831	57 612 925	1 450 094	
RESULTAT			52 579	50 561	-2 018	

2. Avancement et perspectives 2026

- livraison des logements des phases 1 et 2 pendant tout le deuxième semestre,
- ouverture du groupe scolaire Jeanne Barret,
- 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 pour une ouverture septembre 2026,
- délivrance des permis de construire modificatifs de la troisième phase de logements,
- livraison des jardins familiaux de la ferme,
- démarrage chantier pour la Halle et la salle polyvalente,
- démarrage des chantiers de la phase 3 en fin d'année,
- remise des équipements d'infrastructure à la ville en fin d'année.

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

LE 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 2025, pour l'exercice 2025, 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,
- en annexe 5, un planning prévisionnel,
- en annexe 6, le planning prévisionnel modifié pour la phase 3 des logements.

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

Nombre de présents : 46

Nombre de pouvoirs : 6

Nombre de suffrages exprimés : 52 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est Prend acte par 52 voix

L'amendement proposé par Mme Carole FILLEUR a été soumis au vote de l'Assemblée et a recueilli 2 voix pour (Mme Carole FILLEUR et Mme Nathalie DUCHÊNE).

L'amendement n'a donc pas été adopté.

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

Signé et certifié numériquement, à Versailles,
le 29/09/2026, par Olivier PERES


Pour le Maire et par délégation,
Le directeur général des
services,
Olivier PERES