



B1500-Direction des grands projets-

DELIBERATION N° D.2026.09.83 **du Conseil municipal du 24 septembre 2026**

Opération d'aménagement "Quartier de Gally" à Versailles. Avenant n°4 au traité de concession d'aménagement entre la Ville et la Société en nom collectif (SNC) Versailles Pion.

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 suivants et R.300-4 et suivants ;

Vu le Code de la commande publique ;

Vu la délibération n° 2018.03.28 du Conseil municipal de Versailles du 22 mars 2018 relative à l'attribution de la concession d'aménagement de l'opération « Versailles Pion » à la société Icade Promotion ;

Vu la délibération n° 2018.03.29 du Conseil municipal de Versailles du 22 mars 2018 relative à la convention de projet urbain partenarial (PUP) entre la Ville et la société Icade Promotion ;

Vu le traité de concession d'aménagement du 2 mai 2018 par lequel la ville de Versailles concède la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée Versailles Pion à la société Icade Promotion ;

Vu la convention de PUP du 2 mai 2018 définissant les conditions de participation de l'aménageur au coût des équipements publics ;

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 traité de concession d'aménagement et de la convention de PUP de la société Icade Promotion à la Société en nom collectif (SNC) Versailles Pion ;

Vu les délibérations n° D.2021.03.24 et n° D.2021.03.26 Conseil municipal de Versailles du 25 mars 2021 portant respectivement sur les avenants n° 2 au traité de concession d'aménagement et à la convention de PUP entre la Ville et la SNC Versailles Pion ;

Vu la délibération n° D.2024.06.42 du Conseil municipal de Versailles du 20 juin 2024 relative à l'avenant n° 3 au traité de concession entre la Ville et la SNC Versailles Pion ;

Vu la délibération n° D.2024.06.43 du Conseil municipal de Versailles du 20 juin 2024 relative à l'avenant n°3 à la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la ville et la SNC Versailles Pion ;

Vu l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement ainsi que l'avenant n° 1 à la convention de PUP du 23 octobre 2018 ;

Vu l'avenant n° 2 au traité de concession d'aménagement, ainsi que l'avenant n° 2 à la convention de PUP du 30 mars 2021 ;

Vu l'avenant n° 3 au traité de concession d'aménagement ainsi que l'avenant n° 3 à la convention de PUP du 25 juillet 2024 ;

I - Contexte

Aux termes du traité de concession d'aménagement (TCA), signé le 2 mai 2018, la ville de Versailles a concédé à la société Icade Promotion la réalisation de l'opération d'aménagement Quartier de Gally.

Trois avenants ont entériné le transfert du contrat de la société Icade Promotion à la Société en nom collectif (SNC) Versailles Pion, modifié le montage foncier et autorisé la SNC Versailles Pion, à acquérir la salle polyvalente auprès de l'opérateur de la Halle.

La préparation de la remise des espaces publics à la Ville, les évolutions du bilan financier et du calendrier de livraison appellent un nouvel avenant. C'est l'objet de la présente délibération.

II - Projet d'avenant n° 4 à la concession d'aménagement :

Le projet d'avenant n°4 porte sur les 6 points suivants :

1. Il apparaît que les stipulations de la concession d'aménagement relatives aux modalités de remise des voiries et réseaux réalisés par le Concessionnaire à la Ville doivent être adaptées afin d'en permettre une gestion efficace par la Ville.

2. Compte tenu de l'échelonnement des livraisons de logements dans le temps, le dernier chantier va se dérouler dans un environnement géré par la Ville et la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.

Par conséquent, il convient d'établir de nouvelles modalités de prise en charge des coûts afférents aux dégradations des espaces publics remis à la ville de Versailles du fait de travaux réalisés par des constructeurs ou leurs entreprises.

3. Il convient aussi d'acter l'évolution du calendrier et le prolongement de la durée de la concession.

Pour les phases 1 et 2 de logements, le calendrier de livraison de l'annexe n° 5 au traité de concession, est inchangé.

La phase 3 de l'opération, totalisant 207 logements, sera scindée en deux temps pour tenir compte du ralentissement du marché de l'immobilier.

Une nouvelle annexe (annexe 3 au présent avenant), acte le planning prévisionnel de la troisième phase et la date d'achèvement de l'opération :

- lancement des travaux phase 3 première partie : janvier 2027,
- lancement des travaux phase 3 deuxième partie : janvier 2028,
- fin de la concession : 31 décembre 2030 au lieu de 2028.

4. Il est convenu entre les parties que le montant des imputations de charges mentionné au 2^{ème} alinéa de l'article 20.2 de la Concession d'aménagement, n'est pas modifié du fait de la prolongation de la durée de la Concession.

5. Responsabilité financière de l'aménageur :

L'avenant n°4 précise enfin les articles 16 et 27 du Traité de concession, afin de définir les modalités de prise en compte des pénalités dues par les constructeurs.

1. Il est ajouté un alinéa à l'article 16 comme suit :

« Les indemnités dues par les Constructeurs à l'Aménageur sont qualifiées de produits de la Concession d'aménagement et inscrites comme telles au bilan financier.

Dans l'hypothèse où les indemnités dues par les Constructeurs auprès de l'Aménageur et devant être inscrites en recettes au bilan d'aménagement ne seraient pas effectivement encaissées en totalité, le montant total des indemnités sera néanmoins considéré comme effectivement perçu pour l'arrêté des comptes et la détermination du résultat final de la Concession.

L'Aménageur aura toutefois la faculté de ne pas encaisser la totalité des indemnités dues par les Constructeurs, après autorisation écrite et expresse de la Ville. L'autorisation pourra intervenir dans un délai convenu entre les parties. »

2. L'article 27.1 est complété par les alinéas suivants :

« Il est expressément convenu entre les Parties que, pour la détermination du résultat de la Concession à terminaison, et le calcul de l'éventuel boni, les pénalités dont seraient redevables les Constructeurs envers l'Aménageur seront considérées comme effectivement perçues au titre des produits de l'opération. »

6. Bilan de l'opération :

Le tableau ci-dessous retrace les évolutions du bilan prévisionnel intervenues depuis la signature du traité de concession, en 2018, jusqu'à fin 2025.

Le bilan à fin 2025 vous a été présenté dans la délibération précédente et constitue le bilan prévisionnel de l'opération annexé à l'avenant n°4.

L'annexe n° 2 au traité de concession est modifiée en conséquence.

BILAN PREVISIONNEL AMENAGEMENT (En euros HT)	Bilan prévisionnel annexé au TCA (2018)	Avenant 2 au TCA	Avenant 3 AU TCA	CRACL 2025 Avenant 4 au TCA	Variations entre Avenant 3 et Avenant 4 au TCA	Observations
DEPENSES						
Foncier	18 400 000	12 515 428	12 458 872	12 452 202	-6 670	Ajustement du foncier SNCF pour tenir compte de leurs travaux
Dépenses annexes	970 715	804 177	692 481	762 281	69 800	Ajustement des dépenses de géomètre et d'honoraires juridiques
Dépollution / Mise en état des sols	2 050 000	1 349 000	1 349 000	919 000	-430 000	Transfert de 400K€ du budget pollution non consommés sur les dépenses d'espaces publics (CRACL 2024)
TOTAL FONCIER	21 420 715	14 668 605	14 500 353	14 133 483	-366 870	
Travaux espaces publics	16 043 991	18 256 523	19 174 114	19 837 389	663 275	Intégration de la reprise de stationnement sur le Cordon Boisé et incidence DP 10 & 11
Aléas	802 200	912 826	859 000	888 715	29 715	
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	19 169 349	20 033 114	21 177 970	1 144 856	
Travaux Ecole et 7 places de stationnement	3 252 000	4 129 500	5 229 500	5 229 500	0	
Travaux Salle polyvalente / occupation temporaire	720 000	1 150 000	1 150 000	1 150 000	0	
Aléas 5%	198 600	256 475	311 475	311 475	0	
TOTAL COUT TRAVAUX EQUIPEMENTS PUBLICS	4 170 600	5 535 975	6 690 975	6 690 975	0	
Travaux meulières	569 560	400 600	473 120	484 100	10 980	Ajustement aux dépenses réelles de travaux Meulière Ouest
Travaux écocentre	236 000	236 000		236 000	0	
Aléas 5%	40 278	31 830	35 456	36 005	549	
TOTAL COUT TRAVAUX EQUIPEMENTS PRIVES	845 838	668 430	744 576	756 105	11 529	
Frais d'études et AMO	2 677 000	3 212 455	3 176 365	3 066 641	-109 725	Diminution des Postes AMO Conception Ecosystème et Animation littéraire
Honoraires techniques et maîtrise d'œuvre	2 619 774	3 325 623	3 828 635	4 285 467	456 832	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	8 873 078	9 340 000	9 687 108	347 108	
Communication	300 000	300 000	300 000	300 000	0	
Dépenses annexes (repro, GFA,...)	815 201	541 177	642 103	642 103	0	
TOTAL FRAIS GENERAUX	1 115 201	841 177	942 103	942 103	0	
PARTICIPATION OUVRAGE FERROVIAIRE ET OUVRAGES VILLE	1 680 000	2 148 939	2 148 939	2 148 939	0	
FRAIS FINANCIERS	1 893 426	1 423 099	1 251 822	1 790 682	538 860	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	54 097 728	55 951 882	57 562 364	1 610 482	
RECETTES						
TOTAL CHARGES FONCIERES	55 091 831	52 684 121	54 870 471	55 234 452	363 981	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	776 990	776 990	776 990	0	
Refacturation à des tiers / Complément de charges foncières + refacturations incidences retards phases 1 et 3	504 000	827 000	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	56 372 821	54 288 111	56 004 461	57 612 925	1 608 464	
RESULTAT		190 383	52 579	50 561	-2 018	

Tel est l'objet du présent avenant n° 4 au Traité de concession, lequel ne modifie pas la nature globale du contrat de concession, ni les conditions techniques et financières de la mise en œuvre de la concession d'aménagement.

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

APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,

- 1) d'approuver l'avenant n° 4 au traité de concession d'aménagement de l'opération « Quartier de Gally » (ex Versailles Pion) à Versailles, entre la ville de Versailles et la Société en nom collectif (SNC) Versailles Pion (société d'Icade Promotion dédiée à l'opération) ;

Le présent avenant à la concession d'aménagement porte sur :

- 1. les modalités et le calendrier de remise des équipements publics à la Ville compte tenu des décalages de calendrier,
- 2. des modalités de prise en charge des coûts afférents aux dommages et dégradations sur les espaces publics remis à la Ville de Versailles,
- 3. le planning prévisionnel de l'opération et le prolongement de la durée de la concession,
- 4. L'imputation des charges du concessionnaire
- 5. la responsabilité financière de l'aménageur,
- 6. le bilan prévisionnel de l'opération,

Par conséquent, les annexes n° 2 et 5 du traité de concession d'aménagement sont modifiées.

- 2) d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer cet avenant et tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

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 : 51 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 51 voix , 1 abstention (Madame Carole FILLEUR.)

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