

Les Charcoix – Le Plessis-Pâté
 Concédant : Commune du Plessis-Pâté
 Concessionnaire : SORGEM

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE
 EXERCICE 2024



STRUCTURE DE PALAISEAU
 ESSONNE
 11/11 2025
ARRIVÉE

Février 2025

<i>Visa Directrice de projets</i>	<i>Visa Directrice administrative et financière</i>	<i>Visa Directeur général délégué</i>
Marie LEONARD	Karima DAHMANE	Olivier GOSSET
Le: 02/04/2025 <i>Leonard</i>	Le: 31/03/2025 <i>[Signature]</i>	Le: 07/04/2025 <i>[Signature]</i>

Le compte-rendu annuel à la collectivité a pour objet de présenter à la collectivité l'état des dépenses et des recettes de l'opération au 31 décembre de l'année du dernier exercice ainsi que les prévisions financières jusqu'à la date d'achèvement de la concession d'aménagement.

SOMMAIRE

Fiche de synthèse :	3
1- Situation administrative et juridique	4
1-1 Contrat de concession d'aménagement	4
2 - État des dépenses et des recettes au 31 décembre 2024	5
2-1 Dépenses 2024	5
2-2 Recettes 2024	16
3 - Trésorerie	17
3-1 Convention avance de trésorerie :	17
3-2 Emprunt :	17
3-3 PGE :	18
3-4 Dépôt de garantie / indemnité d'immobilisation :	18
3-5 Mouvements de TVA :	19
3-6 Etat de la trésorerie au 31 décembre 2024	19
4 - Comparaison entre les prévisions établies au stade du CRACL N-1 et les réalisations constatées de l'année 19	
4-1 Dépenses : 2.803.422 € TTC	19
4-2 Recettes : 156.000 € TTC	19
4-3 Conséquences sur le bilan	20
5 - Prévisions actualisées des dépenses et des recettes à partir du 1er janvier 2025	21
5-1 Prévisions des dépenses : 29.608.677 € HT	21
Prévisions des dépenses pour les équipements publics de superstructure	25
5-2 Prévisions des recettes : 29.618.717 € HT	26
5-3 Conséquences sur le bilan et perspectives à long terme	28
5-4 Perspectives opérationnelles	28
6 - Annexes financières	30

Fiche de synthèse :

Est inscrit en italique les informations pour mémoire des années antérieures.

	Nom de la Société :	Société d'économie mixte du Val d'Orce	
	Sigle de la société :	SORGEM	
	Collectivité contractante :	Commune du Plessis-Pâté	
OPERATION	Désignation :	Les Charcoix	
Nature de la convention établie entre la société et la collectivité		Concession d'aménagement	
		dates	
	délibération d'approbation de la collectivité	26/09/2016	
	délibération autorisant la collectivité à signer le TCA	26/09/2016	
	Signature du TCA	14/11/2016	
	Notification de la collectivité à la SORGEM	21/10/2016	
	fin de validité de la convention	31/12/2029	
	délibération autorisant la collectivité à signer l'avenant n°1 au TCA	16/12/2019	
	Signature de l'avenant n°1 au TCA	05/02/2022	
	délibération autorisant la collectivité à signer l'avenant n°2 au TCA	23/06/2020	
	Signature de l'avenant n°2 au TCA	28/10/2020	
	délibération autorisant la collectivité à signer l'avenant n°3 au TCA	20/06/2022	
	Signature de l'avenant n°3 au TCA	28/09/2022	
	délibération autorisant la collectivité à signer l'avenant n°4 au TCA	18/03/2024	
	Signature de l'avenant n°4 au TCA	16/04/2024	
	délibération autorisant la collectivité à signer l'avenant n°5 au TCA	17/06/2024	
	Signature de l'avenant n°5 au TCA	11/07/2024	
	délibération autorisant la collectivité à signer l'avenant n°6 au TCA	13/11/2024	
	Signature de l'avenant n°6 au TCA	02/12/2024	
	Procédure d'aménagement :	Permis d'aménager	
	Permis d'aménager	21/10/2022	
	Information de la collectivité		
	Remise du présent CRACL	printemps 2025	
	Examen du précédent CRACL par la collectivité	01/11/2024	
	Concertation et enquêtes :	Date d'ouverture	Date de bilan ou de fin
	Concertation préalable code de l'environnement	08/07/2019	06/09/2019
	Enquête publique DUP valant MEC du PLU et parcellaire	05/09/2021	06/10/2021
	Enquête publique du Permis d'Aménager	13/06/2022	13/07/2022
	Financement de l'opération :	K€	
	Montant de l'emprunt contracté	2 600	
	Montant de la part garantie par la collectivité des emprunts	2 080	
	Montant de la part non garantie par la collectivité des emprunts	520	
	Capital restant dû	767	
	Pièces annexées		
	Synthèse du programme physique et du bilan approuvé à l'origine de l'opération		X
	Etat des réalisations, des recettes et des dépenses, des acquisitions et des cessions		X
	Tableaux détaillés des acquisitions et des cessions		X
	Note de conjoncture, analyses et commentaires détaillés, propositions et plans		



1- Situation administrative et juridique

Dans cette partie nous décrivons la situation administrative et juridique de l'opération, objet du présent CRACL. L'historique de l'ensemble des délibérations du Conseil Municipal afférentes à l'opération y sera rappelé et mis à jour chaque année.

1-1 Contrat de concession d'aménagement

Le 21 octobre 2016, la SORGEM a reçu de la Commune du Plessis-Pâté la notification du traité de concession des Charcoix.

Un avis d'attribution du contrat a été publié le 27 octobre 2016.

Ce traité de concession a confié en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement des Charcoix dans le cadre d'une concession d'aménagement.

En 2016, il a fait l'objet d'un recours de Monsieur Brichard demandant l'annulation de la délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2016, désignant la SORGEM concessionnaire de l'opération des Charcoix, ainsi que l'annulation de la signature du Traité de Concession du 21 octobre 2016. Le recours a été retiré par le requérant le 12 octobre 2018. Une ordonnance du Tribunal Administratif de Versailles a validé le désistement le 28 novembre 2018.

Le 16 décembre 2019, le Conseil municipal a autorisé la signature de l'avenant n°1 au traité de concession portant sur la réalisation des équipements publics de superstructure sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.

Le 23 juin 2020, le Conseil municipal a autorisé la signature de l'avenant n°2 au traité de concession portant sur l'inscription de la subvention régionale (100 Quartiers Innovants et Ecologiques) dans le bilan de l'opération afin que le concessionnaire mette en œuvre les actions nécessaires à la mobilisation des subventions.

Le 20 juin 2022, le Conseil municipal a autorisé la signature de l'avenant n°3 au traité de concession portant sur le calendrier et les montants prévisionnels des appels de fonds.

Le 18 mars 2024, le Conseil municipal a autorisé la signature de l'avenant n°4 au traité de concession qui remplace les appels d'acomptes de participation par des avances de trésorerie sans intérêt.

Le 17 juin 2024, le Conseil municipal a autorisé la signature de l'avenant n°5 au traité de concession qui prolonge le délai de la concession d'aménagement suite aux retards induits par les procédures de traitement des recours contentieux et à l'allongement du délai de la procédure d'expropriation.

Le 18 novembre 2024, le Conseil municipal a autorisé la signature de l'avenant n°6 au traité de concession qui précise que le dispositif « 100 Quartiers Innovants et Ecologiques » de la Région Ile-de-France vient en déduction de la participation de la ville concédante.

2 - État des dépenses et des recettes au 31 décembre 2024

Il est fait état, dans cette partie, des dépenses et recettes en € HT réalisées par la SORGEM au titre de la concession d'aménagement au 31 décembre 2024, ainsi que des mouvements de l'année écoulée.

2-1 Dépenses 2024

Budget : 29.608.677 € HT

Engagé : 6 868 043€ HT

Facturé : 5.455.727 € HT

Mouvement de l'année : 2.771.198 € HT

1 Compensation agricoles collectives

Budget : 251.658 € HT ; Engagé : 0 € HT ; Facturé : 0 € HT

Ce poste correspond au montant de l'évaluation financière globale des impacts du projet sur l'économie agricole du territoire ainsi que sur l'emploi. Ce montant est issu de l'étude agricole préalable réalisée par le bureau d'étude Transfaire, conformément au décret du 31 août 2016. À noter que cette estimation financière est encadrée par le « cadre méthodologique régional » de la DRIAAF, datant d'août 2017, validé par le Préfet de région et dont la valeur est fixée à 17.685 €/hectare.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2024 : 0 € HT

L'année 2024 n'a enregistré aucun mouvement au titre des compensations agricoles collectives.



2 Etudes urbaines, études programmatiques, études techniques

Budget : 700.00 € HT ; Engagé : 646.068€ HT ; Facturé 542.512 € HT

Ce poste représente toutes les études urbaines (diagnostic urbain, parti d'ensemble) ainsi que les études programmatiques (équipements publics) et techniques (gestion des déchets, ...)

Ce poste comprend notamment :

- Les études nécessaires pour le dossier d'étude d'impact ;
- Les études urbaines ;
- Les études d'urbanisme réglementaire pour la modification du PLU, comprenant notamment la réalisation d'une étude Entrée de Ville ;
- Les études de programmation ;
- Les études de sol.

En 2017, le montant engagé correspondait à la mission d'étude faune/flore dont la facture a été transmise dès la remise du rapport en Mars 2018. Cette mission portait sur le recueil des informations faunistiques et floristiques nécessaires à la réalisation d'une étude d'impact sur un cycle complet, c'est-à-dire quatre saisons. Les informations issues du diagnostic écologique de la faune et de la flore ont été intégrées dans l'étude d'impact réalisé par le groupement de maîtrise d'œuvre.

L'année 2018 a été consacrée à la réalisation des études techniques pour alimenter l'étude d'impact (circulation, acoustique, qualité de l'air, énergies renouvelables, environnementale, géotechnique, etc.) ainsi que les études urbaines et programmatiques (diagnostic urbain, études de projet, étude de programmation des équipements publics).

L'année 2019 a été consacré aux missions de maîtrise d'œuvre urbaine qui ont permis de clore l'étude d'impact et d'alimenter le dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été déposé en janvier 2020 (dossier mise en compatibilité du plu, évaluation environnementale du PLU), mais également l'étude de programmation pour les deux équipements publics (groupe scolaire et équipements sportif) afin de lancer le concours dès le début d'année 2020.

L'année 2020 a été consacrée aux missions de maîtrise d'œuvre urbaine qui ont permis d'amorcer un travail pour les futurs opérateurs des logements (fiches de lot) mais également de poursuivre le dossier de mise en compatibilité du PLU et son évaluation environnementale achevée fin 2019. Par ailleurs, le concours pour les équipements publics (groupe scolaire et équipement sportif) a pu être lancé dès février 2020 et des missions ont été confiées à la maîtrise d'œuvre (fiche de lot des équipements, assistance pour l'analyse phases candidatures et offres).

L'année 2021 a été consacrée aux missions de maîtrise d'œuvre urbaine permettant de poursuivre le travail pour les futurs opérateurs des logements mais également de formuler les réponses aux différentes remarques suite à l'examen conjoint, à l'avis de l'Autorité Environnementale et les remarques du commissaire enquêteur et du public lors de l'enquête publique.

L'année 2022 a été consacrée aux missions de maîtrise d'œuvre urbaine permettant de poursuivre le travail pour les futurs opérateurs des logements (fiches de lots), de déposer le dossier loi sur l'eau et le permis d'aménager, de porter une analyse complète sur la conception des équipements publics (groupe scolaire et équipement sportif) mais aussi de lancer les études de conception de l'habitat intergénérationnel et les lots à bâtir.

L'année 2023 a été consacrée aux missions de maîtrise d'œuvre urbaine permettant de poursuivre le travail pour les futurs opérateurs des logements (suivi Pré-PC), de valider le cahier des limites des prescriptions techniques, mais aussi de lancer des études de diagnostic d'assainissement pour 3 maisons existantes à raccorder à nos futurs réseaux.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2024 : 68.930 € HT

En 2024, les missions de maîtrise d'œuvre urbaine ont permis de poursuivre le travail de suivi de coordination des opérateurs de logements pour les lots 4, A, B et C (Suivi Pré-PC, PRO DCE), de réaliser la fiche de lot de l'association Altérité, le diagnostic pyrotechnique, l'étude de sol G5 (traitement à la chaux), l'analyse du dossier PRO du groupe scolaire et de l'équipement public :

- Diagnostic pyrotechnique : 8.000 € HT
- Sécurisation pyrotechnique (dans le cadre du diagnostic archéologique) : 21.605 € HT
- Suivi et coordination du lot 4 résidence intergénérationnelle : 6.056,25 € HT
- Atelier citoyen : 2.900 € HT
- Etude de sol type G5 (traitement à la chaux) : 5.600 € HT
- Fiche de lot Altérité : 4.425 € HT
- Suivi et coordination des opérateurs de logements (A, B, C) : 14.218,75 € HT
- Vacation pour des productions ou réunions ponctuelles : 3.225 € HT
- Analyse du dossier PRO du groupe scolaire et de l'équipement public partie architecturale et technique : 2.900 € HT

3 Acquisitions amiables ou par voie d'expropriation

Budget : 2.363.359 € HT ; Engagé : 2.363.359 € HT ; Facturé : 2.363.359 € HT

Ce poste représente le montant des acquisitions foncières nécessaires pour la réalisation du projet, à savoir les indemnités versées aux propriétaires (principale, emploi, indemnités culturelles) mais également tous les frais liés à ces acquisitions foncières, hors frais de notaires comptabilisés à part.

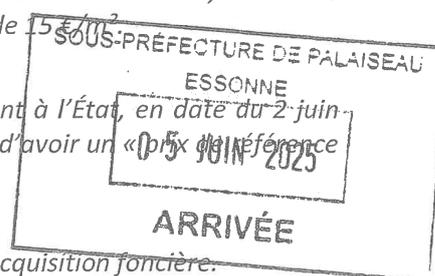
En 2019, pour la parcelle appartenant à l'Etat, la SORGEM a obtenu une décision ministérielle d'attribution autorisant son acquisition pour la réalisation du projet et à un prix conforme au bilan d'aménagement, soit 15 €/m².

L'année 2020 n'a enregistré aucun mouvement au titre des dépenses d'acquisition foncière.

L'année 2021 n'a enregistré aucun mouvement au titre des dépenses d'acquisition foncière. Afin que la procédure d'acquisition de la parcelle appartenant à l'Etat puisse aboutir en 2022, l'avis des domaines de 2019 a été reconduit le 28 septembre 2021, au même prix de 15 €/m².

L'année 2022 a été marquée par l'acquisition de la parcelle appartenant à l'Etat, en date du 2 juin 2022 sur la base du prix fixé par les domaines. Cette acquisition permet d'avoir un « 015 » de référence » pour la poursuite de la phase judiciaire de l'expropriation.

L'année 2023 n'a enregistré aucun mouvement au titre des dépenses d'acquisition foncière.



MOUVEMENT DE L'ANNEE 2024 : 2.324.510 € HT

L'année 2024 a été marquée par l'acquisition de l'ensemble des parcelles restantes. Les délibérés ont été rendu le 1^{er} juillet 2024 fixant l'indemnité principale à 15€/m² et l'indemnité de réemploi à 1,50€/m². Les signatures des actes d'adhésion de quittance ont eu lieu entre le 13 et 19 septembre 2024. La prise de possession des terrains a eu lieu le 19 octobre 2024.

4 Frais de notaire

Budget : 31.200 € HT ; Engagé : 31.200 € HT ; Facturé : 31.200 € HT

Ce poste représente l'ensemble des frais d'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération.

L'année 2021 n'a enregistré aucun mouvement au titre des frais d'acquisition du foncier.

L'année 2022 a été marquée par le paiement des frais de notaire liés l'acquisition de la parcelle appartenant à l'État.

L'année 2023 n'a enregistré aucun mouvement pour ce poste.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2024 : 29.100 € HT

L'année 2024 a été marquée par la provision sur acte des actes d'adhésion de quittance liés à l'acquisition de l'ensemble des parcelles restantes. Les signatures des actes d'adhésion de quittance ont eu lieu entre le 13 et 19 septembre 2024.

5 Mise en état des sols

Budget : 87.000 € HT ; Engagé : 0 € HT ; Facturé : 0 € HT

Ces dépenses portent sur les terrassements nécessaires pour la mise en œuvre du projet, les travaux d'archéologie préventive ainsi que d'éventuelles démolitions d'ouvrages qui seraient présents dans le sol ou en surface.

L'année 2023 n'a enregistré aucun mouvement au titre des frais de mise en état des sols. En effet, ces frais sont liés à l'accord du propriétaire exploitant ou la maîtrise foncière pour l'intervention de l'archéologie préventive.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2024 : 0 € HT

L'année 2024 n'a enregistré aucun mouvement pour ce poste.

6 Travaux d'aménagement VRD

Budget : 8.670.000 € HT ; Engagé : 0 € HT ; Facturé : 0 € HT

Ce poste représente l'ensemble des travaux d'aménagement correspondant au programme des espaces publics de l'opération.

L'année 2023 n'a enregistré aucun mouvement au titre des travaux d'aménagement des espaces publics. En effet, ceux-ci sont directement liés à la maîtrise du foncier.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2024 : 0 € HT

L'année 2024 n'a enregistré aucun mouvement au titre des travaux d'aménagement des espaces publics. La SORGEM a pris possession des terrains le 19 octobre 2024. Cependant, la réalisation du diagnostic archéologique par l'INRAP a empêché tout début de travaux d'aménagement. La SORGEM doit attendre les conclusions du rapport du diagnostic pour débuter ses travaux. La remise du rapport par l'INRAP est programmé pour le mois de mars 2025.

7 Kiosque

Budget : 100.000 € HT ; Engagé : 0 € HT ; Facturé : 0 € HT

Ce poste représente l'ensemble des travaux correspondant aux travaux de réalisation du Kiosque.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2024 : 0 € HT

L'année 2024 n'a enregistré aucun mouvement au titre de la réalisation du Kiosque.

8 Concessionnaires

Budget : 200.000 € HT ; Engagé : 59.295 € HT ; Facturé : 0 € HT

Ce poste représente l'ensemble des travaux réalisés par les concessionnaires.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2024 : 0 € HT

L'année 2024 n'a enregistré aucun mouvement au titre des travaux réalisés par les concessionnaires.

9 Honoraires de Maîtrise d'œuvre

Budget : 501.900 € HT ; Engagé : 280.937 € HT ; Facturé : 273.166 € HT

Ce poste correspond aux honoraires de maîtrise d'œuvre des espaces publics.



En 2019, la ville a validé l'Avant-Projet (AVP) des espaces publics pour un montant de 128.509 € HT.

L'année 2020 n'a enregistré aucun mouvement au titre des honoraires de maîtrise d'œuvre.

L'année 2021 n'a enregistré aucun mouvement au titre des honoraires de maîtrise d'œuvre. En effet, en accord avec la Ville, il a été convenu de démarrer les études de PRO-DCE dès la remise du rapport du commissaire enquêteur pour la DUP.

L'année 2022 a été marquée par le démarrage des études de PRO-DCE intervenu suite à l'obtention de l'arrêté de DUP.

L'année 2023 a été marquée par la poursuite des études de PRO-DCE facturée à 80%.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2024 : 41.767 € HT

L'année 2024 a été marquée par la finalisation des études de PRO-DCE et le lancement de la mission ACT pour la partie VRD, éclairage public et réseaux basse tension.

10 Honoraires techniques

Budget : 339.259 € HT ; Engagé : 32.038 € HT ; Facturé : 32.038 € HT

Ces honoraires techniques correspondant à la mission de géomètre ainsi que les futures missions de coordonnateur SPS, de contrôle technique et d'OPC. Il comprend également les autres honoraires techniques, notamment les études liées à l'établissement des conventions avec les concessionnaires.

L'année 2021 n'a enregistré aucun mouvement au titre des honoraires techniques.

L'année 2022 a été marquée par un certain nombre de missions réalisées par le géomètre, entre autres des études nécessaires pour les besoins de la signature d'une promesse de vente avec Crédit Agricole Immobilier pour la parcelle devant accueillir la résidence intergénérationnelle. Le géomètre a également réalisé le plan parcellaire pour la parcelle A 212 qui a fait l'objet d'une enquête parcellaire simplifiée.

L'année 2023 a été marquée par un certain nombre de missions réalisées par le géomètre, entre autres des études nécessaires pour les besoins de la signature des promesses de vente pour les lots A, B et C. Le géomètre a également réalisé des investigations pour le relevé du drain agricole existant qui sera dévoté dans le cadre de nos futurs espaces publics :

a été marquée par un certain nombre de missions réalisées par le géomètre, entre autres des études nécessaires pour les besoins de la signature des promesses de vente pour les lots A, B et C. Le géomètre a également réalisé des investigations pour le relevé du drain agricole existant qui sera dévoté dans le cadre de nos futurs espaces publics :

- Plans de division lots A, B et C : 1.088 € HT
- Piquetage des lots A, B et C : 531 € HT
- Investigations drains agricoles : 2.804 € HT

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2024 : 14.173 € HT

L'année 2024 a été marquée par un certain nombre de missions dont la réalisation du PGC par le SPS, la réalisation du piquetage du drain agricole et la pose des clôtures dans le cadre du diagnostic archéologique.

11 Frais divers

Budget : 350.000 € HT ; Engagé : 251 649 € HT ; Facturé : 250 216 € HT

Ce poste comprend les frais divers, impôts et taxes (frais juridiques, frais d'appel d'offres, de reprographie, etc.) ainsi que les frais de communication institutionnelle attachée au projet.

En 2020, les dépenses réalisées au titre des frais divers concernaient les prestations d'assistance juridique sur le suivi de la DUP et le contentieux avec le promoteur CAPELLI, les frais liés à l'organisation du concours des équipements (publication, indemnités du jury), ainsi que des dépenses liées à l'organisation d'un atelier citoyen.

En 2021, les dépenses réalisées au titre des frais divers concernaient des prestations d'assistance juridique sur le suivi de la DUP et le contentieux avec le promoteur CAPELLI, des frais d'impression et de coursier pour le dossier de DUP, des frais liés à l'organisation de l'enquête publique de DUP, des frais liés au concours des deux équipements publics (groupe scolaire et équipement sportif), des dépenses liées à la communication, à savoir la préparation, l'organisation et l'animation de l'atelier citoyen de novembre 2021. Cette mission est assurée par NDBD et enfin des dépenses liées à l'indemnisation de M. Brichard pour des sondages réalisés sur son terrain à l'été 2021.

En 2022, les dépenses réalisées au titre des frais divers concernaient des prestations d'assistance juridique sur le suivi de la DUP y compris son recours, l'envoi des mémoires d'offres, des frais d'impression, d'affichage et de constat du permis d'aménager et des frais de communication pour l'atelier citoyen de mai 2022.

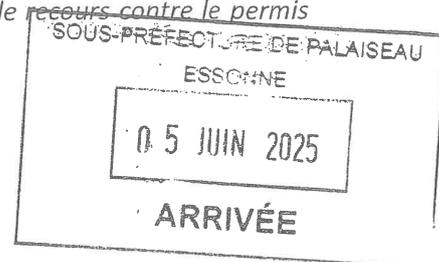
En 2023, les dépenses réalisées au titre des frais divers concernaient le remboursement de la collectivité des frais liés à l'organisation de l'enquête publique du permis d'aménager, des frais liés à la pose de panneaux et aux constats d'affichage du permis de construire du groupe scolaire et équipement sportif, des frais liés à l'organisation de l'enquête publique de cessibilité pour la parcelle A212, des prestations d'assistance réalisées par le cabinet Cloix & Mendes-Gil pour le suivi de la procédure de DUP y compris l'assistance sur le recours, et l'envoi des mémoires d'offres et des prestations d'assistance réalisées par le cabinet Cloix & Mendes-Gil pour le recours contre le permis d'aménager.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2024 : 38.858 € HT

En 2024, les dépenses réalisées au titre des frais divers concernent :

- Des prestations d'assistance réalisées par le cabinet Cloix & Mendes-Gil pour le suivi de la procédure d'expropriation, le recours sur le permis d'aménager et la DUP, ainsi que les correspondances pour les notifications de l'ordonnance rectificative,
- Des frais liés à la fourniture et la pose de panneaux et aux constats d'affichage du permis d'aménager modificatif,
- Des frais liés à la réalisation de sondages complémentaires du drain agricole.

Il est à noter que le 18 mars 2024, le Tribunal Administratif de Versailles a rejeté les recours déposés contre la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et le Permis d'aménager. Conformément aux attestations de non-recours délivrées par la Cour d'appel de Versailles le 14 juin 2024 et par le Conseil d'État le 4 juin 2024, ces décisions sont désormais définitives, la DUP et le Permis d'aménager étant purgés de tout recours.



12 Frais financiers :

Budget : 574.000 € HT ; Engagé : 260.684 € HT ; Facturé : 173.546 € HT

Ce poste correspond aux frais liés aux intérêts de l'emprunt, GFA et gestion de compte.

En 2017, un emprunt à hauteur de 2 600 000 € a été mobilisé pour toute la durée de l'opération.

En 2021, des dépenses liées à des frais de gestion de compte et d'intérêts sur l'emprunt ont été réalisées.

En 2022, des dépenses liées à des frais de gestion de compte et d'intérêts sur l'emprunt ont été réalisées, notamment au titre du PGE afin de couvrir les besoins de fin d'année 2022 et début 2023.

En juin 2023 et afin de couvrir les besoins de 2023 et début 2024, 770.000 € ont été mobilisés par la SORGEM au titre du PGE Résilience.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2024 : 67.986 € HT

En 2024, ces dépenses sont liées à des frais de gestion de compte et d'intérêts sur l'emprunt.

13 Honoraires internes :

Budget : 2.194.449 € HT ; Engagé : 1.605.734 € HT ; Facturé : 1.334.484 € HT

Ce budget correspond à la rémunération de l'aménageur depuis la signature du traité de concession y compris le montant de la révision estimée à 194.449 € sur 10 ans.

Une rémunération de 150.000 € majorée de la révision.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2024 : 176.750 € HT

Ce montant correspond à la rémunération de base de 150.000 €, majorée de la révision.

14 Travaux groupes scolaire, équipement sportif et équipement de grande mixité :

Budget : 6.996.000 € HT ; Engagé : 0 € HT ; Facturé : 0 € HT

Ce poste comprend les frais de constructions des trois équipements : groupe scolaire, équipement sportif et équipement de grande mixité.

L'année 2022 n'a enregistré aucun mouvement.

L'année 2023 n'a enregistré aucun mouvement.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2024 : 0 € HT

L'année 2024 n'a enregistré aucun mouvement. En effet, les travaux de construction de ces deux équipements ne pourront démarrer qu'après la levée des prescriptions de fouilles archéologiques sur cette parcelle. Une fois cette étape réalisée, il sera nécessaire de procéder à la dépollution pyrotechnique ainsi qu'aux travaux d'aménagement de voirie et de réseaux suffisants pour permettre le démarrage du chantier de construction.

15 Livraison coques crèche, santé, associations :

Budget : 3.636.600 € HT ; Engagé : 0 € HT ; Facturé : 0 € HT

Ce poste comprend la livraison des coques pour la crèche, le lieu d'accueil de santé et les logements pour les associations.

L'année 2022 n'a enregistré aucun mouvement.

L'année 2023 n'a enregistré aucun mouvement.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2024 : 0 € HT

L'année 2024 n'a enregistré aucun mouvement.

16 Stationnements groupe scolaire :

Budget : 206.250 € HT ; Engagé : 0 € HT ; Facturé : 0 € HT

Ce poste comprend les places de stationnement dédiées au groupe scolaire et qui seront situées en cœur d'îlot de la résidence intergénérationnelle.

L'année 2022 n'a enregistré aucun mouvement.

L'année 2023 n'a enregistré aucun mouvement

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2024 : 0 € HT

L'année 2024 n'a enregistré aucun mouvement.

17 Taux de tolérance, aléas et révisions :

Budget : 744.278 € HT ; Engagé : 0 € HT ; Facturé : 0 € HT

Ce budget correspond aux taux de tolérance, aux aléas et aux révisions.



L'année 2021 n'a enregistré aucun mouvement. Cette ligne a été réajustée au profit de la ligne « honoraires de maîtrise d'œuvre » pour s'ajuster au montant réel du contrat notifié en février 2021.

L'année 2022 n'a enregistré aucun mouvement.

L'année 2023 n'a enregistré aucun mouvement

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2024 : 0 € HT

L'année 2024 n'a enregistré aucun mouvement.

18 Honoraires maîtrise d'œuvre équipements

Budget : 841.346 € HT ; Engagé : 841.346 € HT ; Facturé : 359.134 € HT :

Ce poste correspond aux honoraires de maîtrise d'œuvre du groupe scolaire et de l'équipement sportif en phase étude (y compris la mission de CSSI (Coordonnateur des Systèmes de Sécurité Incendie)), suivi de travaux et jusqu'à la livraison des deux équipements.

Suite à la notification du marché de maîtrise d'œuvre en février 2021, cette ligne a été réajustée. Les mouvements enregistrés durant l'année 2021 correspondent aux dépenses liées aux études d'Esquisse et 90 % de l'APS.

L'année 2022 a été consacrée au solde de l'APS et au paiement de l'intégralité de l'APD.

L'année 2023 a été consacrée au paiement de l'intégralité du PRO.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2024 : 7.125 € HT

Ce montant correspond aux dépenses liées à une mission CSSI du groupe scolaire dans le cadre des études de conception.

19 Honoraires techniques équipements

Budget : 220.882 € HT ; Engagé : 31.713 € HT ; Facturé : 15.110 € HT :

Ce poste correspond aux honoraires techniques du groupe scolaire et de l'équipement sportif comprenant l'OPC, le SPS et le contrôleur technique.

En 2021, des dépenses liées à des études géotechniques confiées à Atlas Géotechnique ont été enregistrés pour un montant de 7.500 € HT.

En 2022, des dépenses liées à la mission de contrôle technique ainsi qu'à l'analyse de l'APD ont été réalisées par le bureau de contrôle.

En 2023, des dépenses liées à l'analyse du PRO réalisée par le bureau de contrôle ainsi que la mission de G2 PRO par le bureau d'études géotechnique.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2024 : 0 € HT

L'année 2024 n'a enregistré aucun mouvement.

20 Frais divers équipements publics

Budget : 184.787 € HT ; Engagé : 50.313 € HT ; Facturé : 50.313 € HT :

Ce poste comprend les assurances pour les deux équipements dont la dommage ouvrage ainsi que les frais d'indemnités de concours pour les deux candidats qui n'ont pas été retenus.

Les mouvements enregistrés au cours de l'année 2021 se sont traduits par l'acquittement des frais d'indemnités de concours pour les deux candidats qui n'ont pas été retenus.

Les mouvements enregistrée au cours de l'année 2022 correspondent aux frais de reprographie du permis de construire déposé à l'été 2022.

L'année 2023 n'a enregistré aucun mouvement.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2024 : 0 € HT

L'année 2024 n'a enregistré aucun mouvement.

21 Rémunération équipements

Budget : 413.709 € HT ; Engagé : 413.709 € HT ; Facturé : 30.650 € HT :

Ce budget correspond à la rémunération de l'aménageur pour le suivi et la coordination de la construction des deux équipements (groupe scolaire et équipement sportif).

En 2022, la rémunération de la SORGEM s'élevait à 21.650 € HT.

En 2023, la rémunération de la SORGEM s'élevait à 7.000 € HT

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2024 : 2.000 € HT

Ce montant correspond à la rémunération de la SORGEM facturée en 2024 conformément à l'article 4 de l'avenant n°2 du 28 octobre 2020 relatif à la réalisation des équipements publics de superstructure.



2-2 Recettes 2024

Budget : 29.618.717 € HT

Engagé : 1.306.173 € HT

Facturé : 1.306.173 € HT

Mouvement de l'année : 156.000 € HT

En 2020, suite à la signature de l'avenant n°2 au traité de concession, le budget a été modifié pour y ajouter deux lignes supplémentaires de recettes :

- *La subvention régionale 100 QIE d'un montant total de 3.973.154 €*
- *La participation Ville pour le coût des équipements publics de superstructure pour un montant de 6.270.691 € HT.*

Dans le cadre de la procédure de contentieux avec le promoteur CAPELLI, le Tribunal de Commerce d'Evry a rejeté, en novembre 2020, les conclusions de ladite société et l'a condamné à verser à la SORGEM la somme de 3.000 € ainsi que les entiers dépens. Aussi, en avril 2021, la société CAPELLI a versé la somme de 3.172 € à la SORGEM. En juin 2021, la Cour d'Appel confirme le précédemment jugement, dit toutefois qu'il n'y a pas lieu de verser les 3.000 € à la SORGEM, mais condamne la société CAPELLI aux dépens d'appel. C'est pourquoi, la SORGEM a procédé au remboursement des 3.000 €.

Le 20 juin 2022, le Conseil municipal a autorisé la signature de l'avenant n°3 au traité de concession portant sur le calendrier et les montants prévisionnels des appels de fonds.

Le 24 octobre 2022, une promesse unilatérale de vente a été signée avec Crédit Agricole Immobilier pour le lot 4 (identifiée « résidence HIG » sur la ligne budgétaire du bilan). Aussi, le budget a été réajusté pour actualiser le montant de la charge foncière relatif à ce lot. Cette augmentation de la charge foncière a permis d'intégrer une ligne spécifique pour les compensations agricoles collectives et d'augmenter les frais financiers liés à la GFA et à un nouvel emprunt pour les futures acquisitions foncières.

Au cours de l'année 2023 et suite à l'appel à projet promoteurs lancé en 2022 sur trois lots de logements (A, B et C), trois promesses unilatérales de vente ont été signées.

Le 23 mars 2023, une promesse unilatérale de vente a été signée avec le promoteur PICHET pour le lot A pour un total de 71 logements.

Le 24 octobre 2023, une promesse unilatérale de vente a été signée avec le promoteur CAPELLI pour le lot B pour un total de 59 logements. Cette promesse s'est trouvée de plein droit caduque et de nul effet, à défaut de remise dans le délai fixé dans la promesse d'une GAPD ou à défaut, du versement d'une indemnité d'immobilisation. La commercialisation de ce lot a été relancée.

Le 18 décembre 2023, une promesse unilatérale de vente a été signée avec le promoteur ATLAND RESIDENTIEL pour le lot C pour un total de 66 logements.

Aussi, le budget a été réajusté pour actualiser le montant de la charge foncière relatif à ces deux lots (A et C). La ligne liée à la vente des terrains à bâtir s'en trouve diminuée. En effet, la remontée des taux d'intérêt et l'arrêt du prêt à taux zéro pour les maisons individuelles font craindre un ralentissement, voire un arrêt de vente de terrains à bâtir, ce qui a déjà été constaté sur d'autres opérations d'aménagement portée par la SORGEM.

En 2023, la SORGEM a engagé des échanges avec l'association ALTERITE à la recherche de terrains pour construire deux maisons afin d'y accueillir des personnes autistes. Cette association pourrait faire l'acquisition de quatre terrains à bâtir. Il en est de même pour l'association L'AAPISE qui souhaite installer une maison spécialisée et ainsi faire l'acquisition de plusieurs terrains.

En 2023, la ville a versé un deuxième acompte à la SORGEM dans le cadre de sa participation au financement des équipements publics de l'opération, notamment pour le groupe scolaire et l'équipement sportif.

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2024 : 156.000 € HT

Ce montant correspond au versement, par la caisse d'allocations familiales (CAF) de l'Essonne, d'un acompte, représentant 50% de l'aide financière, dans le cadre de la convention d'aide à l'investissement. Cette subvention vise à soutenir la construction d'un accueil de loisir sans hébergement (Alsh) au sein du groupe scolaire des Charcoix.

3 - Trésorerie

3-1 Convention avance de trésorerie :

Afin de couvrir les dépenses pour la construction des équipements publics de superstructure, sans augmenter le poste « frais financiers » du bilan, la Ville du Plessis-Pâté a décidé de faire bénéficier l'aménageur d'avances de trésorerie, sans intérêt, en application de l'article 1 de l'avenant n°4 du Traité de concession d'aménagement approuvé par le Conseil municipal le 18 mars 2024, et conformément à l'article L1523-2 du Code général des collectivités territoriales.

Ces avances de trésorerie ont le caractère temporaire d'une somme remboursable et déboursée dans l'exécution de l'opération.

De ce fait, en avril 2024 la Ville du Plessis-Pâté et la SORGEM ont signé une convention d'avance de trésorerie.

En 2024, la SORGEM a encaissé la somme de 700.000 € d'avance de trésorerie au titre des équipements de superstructure.



3-2 Emprunt :

En mars 2017, la SORGEM a consulté trois banques (Crédit Coopératif, Crédit Agricole et la Banque Européenne du Crédit Mutuel) afin d'obtenir un emprunt pour l'opération.

Le Comité d'engagement du 12 mai a retenu l'offre de la Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM) à taux fixe pour un emprunt total de 2 600 000 €. Le contrat a été signé le 30 juin 2017 et le remboursement est prévu à compter de juillet 2020.

En 2020, l'emprunt a été mobilisé dans sa totalité soit 2.600.000 €.

La crise sanitaire que nous connaissons depuis mars 2020, due à la propagation de la pandémie de coronavirus (COVID-19), a évidemment un impact sur le projet. En effet, nonobstant un dossier de DUP déposé en janvier 2020 auprès des services de la sous-préfecture et une enquête publique reportée à plusieurs reprises, l'arrêté de DUP n'a été signé qu'en février 2022, décalant ainsi la maîtrise foncière de l'opération. Ceci retarde dans une certaine mesure, la commercialisation des charges foncières des logements qui devrait intervenir tout début 2024.

En 2020, la banque avait validé le report de l'échéance de remboursement du prêt pour l'année 2020. Cette demande a été renouvelée pour l'échéance 2021 et la banque a proposée de rembourser dès le 1er juillet 2021 un amortissement de 150.000 € et de garder le même nombre d'années pour le remboursement de crédit soit des échéances de 612.500 €/an à partir de 2022.

En avril 2022, une nouvelle demande a été faite auprès de la banque pour demander de rembourser au 1er juillet 2022 un amortissement de 150.000 € au lieu des 612.500 € prévu initialement. Cette demande a été acceptée et le même nombre d'années pour le remboursement de crédit a été conservé, soit des échéances de 766.666 €/an à partir de 2023 et jusqu'en 2025.

En avril 2024, la SORGEM a sollicité plusieurs banques pour un emprunt à hauteur de 3,8 M €. Deux offres ont été retenues :

- Caisse d'Épargne : 2.000.000 € adossés à la Promesse Unilatérale de Vente (PUV) de Crédit Agricole Immobilier, valable pendant 12 mois soit jusqu'à juin 2025,
- Arkéa : 1.800.000 € adossés à la PUV PICHET (lot A). C'est une autorisation de découvert, valable jusqu'à décembre 2024 dont la demande de prorogation jusqu'au 30 juin 2025 a été demandée en fin d'année 2024.

3-3 PGE / PGE-R :

En juillet 2022 et afin de couvrir les besoins de fin d'année 2022 et début 2023, **300.000 € ont été mobilisés par la SORGEM au titre du PGE.**

En juin 2023 et afin de couvrir le besoin en trésorerie pour le remboursement du prêt arrivé à échéance en juillet 2023 (766.666 €), **770.000 € ont été mobilisés au titre du PGE résilience (caisse d'épargne).**

Le capital restant dû (tous les emprunts confondus) s'élève à 3 836 668 € au 31 décembre 2024.

3-4 Dépôt de garantie / indemnité d'immobilisation :

La SORGEM a contractualisé une promesse unilatérale de vente (PUV) avec Crédit Agricole Immobilier pour le lot 4 (résidence intergénérationnelle) en date du 24 octobre 2022. Dans le cadre de cette PUV, une indemnité d'immobilisation a été versée à l'étude pour un montant de 108.850 € représentant 5% du prix de vente.

une garantie à première demande (GAPD) a été transmise pour un montant de 116.490 € représentant 5% du prix de vente.

La SORGEM a contractualisé une promesse unilatérale de vente (PUV) avec le promoteur ATLAND RESIDENTIEL pour le lot C en date du 18 décembre 2023. Dans le cadre de cette PUV, au titre de l'indemnité d'immobilisation, une garantie à première demande (GAPD) a été transmise pour un montant de 99.654 € représentant 5% du prix de vente.

La SORGEM a contractualisé une promesse unilatérale de vente (PUV) avec le promoteur PICHET pour le lot B en date du 19 juillet 2024. Dans le cadre de cette PUV, au titre de l'indemnité d'immobilisation, une garantie à première demande (GAPD) a été transmise pour un montant de 62.697 € représentant 5% du prix de vente.

3-5 Mouvements de TVA :

Au 31 décembre 2024, la SORGEM a récupéré 53.977 € de crédit de TVA.

3-6 Etat de la trésorerie au 31 décembre 2024

Au 31 décembre 2024, la trésorerie de l'opération est excédentaire de 430.057 €.

4 - Comparaison entre les prévisions établies au stade du CRACL N-1 et les réalisations constatées de l'année

4-1 Dépenses : 2.803.422 € TTC

Le CRAC 2023 prévoyait que les dépenses de l'année seraient de 5.288.816 € TTC, ^{SOUS-SECTEUR} frais financiers ^{TEP LAISEAU} compris.

Les dépenses constatées au 31 décembre 2024 s'élèvent à 2.803.422 € TTC, soit un écart de ^{5 JUIN 2025} 2.485.394 € TTC par rapport à la prévision.

ARRIVÉE

Cette différence s'explique par les éléments suivants :

- Un prix d'acquisition du foncier conforme au prix de référence de 15 €/m²,
- Un report des dépenses liées au lancement des marchés de travaux qui ne seront lancés qu'en 2025.

4-2 Recettes : 156.000 € TTC

Le CRAC 2023 prévoyait une recette de 1.440.000 € au titre de la participation Ville aux équipements publics. Conformément à la convention de trésorerie signée entre la Ville et la SORGEM en avril 2024, les appels d'acomptes de participation sont remplacés par des avances de trésorerie au bénéfice de

la SORGEM dont le montant s'est élevé cette année à 770.000 €. Ce montant, en concertation avec la Ville a été réajusté à la baisse afin de s'aligner sur le calendrier d'avancement des équipements.

Le CRAC 2023 prévoyait également des recettes de charges foncières à hauteur de 7.401.264 € TTC qui n'ont pas pu être perçues. En effet, les conditions suspensives d'archéologie préventive et de travaux de viabilisation n'ont pas pu être levées en 2024 et elles ne pourront l'être qu'en 2025.

Enfin, la recette relative à la subvention 100 QIE prévue pour un montant de 180.000 € n'a finalement pas été perçue. En effet, la Région ayant validée la fiche action qu'en Commission permanente de novembre 2024, la demande de premier acompte est décalée sur 2025.

4-3 Conséquences sur le bilan

Le bilan prévisionnel de l'opération n'est pas affecté par les mouvements de l'année.

5 - Prévisions actualisées des dépenses et des recettes à partir du 1er janvier 2025

Nous proposons dans cette partie une actualisation du bilan et de l'échéancier prévisionnel de financement au regard des perspectives d'avancement de l'opération pour l'année 2025.

5-1 Prévisions des dépenses : 29.608.677 € HT

1. Compensation agricoles collectives : 251.658 € HT

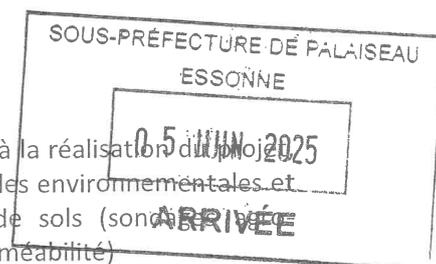
Ce poste a été ajouté au budget prévisionnel 2023. Il correspond au montant de l'évaluation financière globale des impacts du projet sur l'économie agricole du territoire ainsi que sur l'emploi. Ce montant est issu de l'étude agricole préalable réalisé par le bureau d'étude Transfaire, conformément au décret du 31 août 2016. À noter que cette estimation financière est encadrée par le « cadre méthodologique régional » de la Direction Régionale Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DRIAAP), datant d'août 2017 et validé par le Préfet de région et dont la valeur est fixée à 17.685 €/hectare.

Prévisions 2025 : 251 658 € HT

Sous réserve des retours de l'archéologie préventive, de la réitération des actes de vente et du démarrage des travaux de viabilisation, toutes les conditions seront réunies pour engager la dépense du montant de la compensation agricole collective en 2025.

2. Études : 700.000 € HT

Ce poste regroupe l'ensemble des études pré-opérationnelles, nécessaires à la réalisation du projet, études réglementaires telles que l'étude d'impact, l'étude agricole, les études environnementales et urbaines du groupement de maîtrise d'œuvre, ainsi que les études de sols (sondages géotechniques, sondages environnementaux, sondages géotechniques et perméabilité)



Ce poste a évolué sur plusieurs sujets au CRAC 2018 :

- D'ores et déjà la collectivité a demandé à ce que ce soit l'opération qui prenne en charge les missions de programmation, dévolues au territoire, notamment pour un groupe scolaire et un équipement sportif, dans la perspective de rendre éligible l'opération aux dispositifs de subventions régionales.
- De la même manière, la résidence sénior évolue en établissement intergénérationnel et la complexité de la programmation a amené la collectivité à demander une mission de programmation sur l'équipement, intégrant, au-delà de la partie hébergement intergénérationnel, et des équipements prévus au cahier des charges de la concession tels que la crèche et l'équipement de santé, l'accueil de plusieurs associations, orientées vers le handicap.
- Le poste vacations pour réunions a également été augmenté et des dépenses ont été provisionnées pour les années à venir. En effet, le dispositif de co-production du projet en

ateliers citoyens participe à une dynamique participative, mais nécessite un travail plus intense et en horaires décalés.

Prévisions 2025 : 108.945 € HT

Les prévisions de dépenses pour l'année à venir concernent l'accord cadre de maîtrise d'œuvre :

1 : Le solde des marchés engagés et non soldés en 2024 :

- Étude agricole (1.260 €)
- Assistance au choix des opérateurs immobiliers (13.290 €)
- Dossier loi sur l'eau (2.400 €)
- Suivi et coordination des lots mixtes A, B, C et l'habitat intergénérationnel (8.957 €)
- Analyse PRO/DCE groupe scolaire/équipement sportif (1.638 €)

2 : Plusieurs engagements seront pris en 2025 :

- Dépollution pyrotechnique (provision de 24.350 € HT)
- Assistance de la SAFER pour le suivi des compensations agricoles collectives (5.200 €)
- Des prestations pour le suivi des lots de l'association ALTERITE notamment (provision de 10.000 €)
- Des prestations de vacations pourront être nécessaires sur l'année 2025 (provision de 20.245 €).

Cette prévision comprend 21.605 € de factures 2024 et réglées en 2025.

3. Acquisitions : 2.365.359 € HT

Prévisions 2025 : 0 € HT

Toutes les dépenses liées aux acquisitions foncières ont été réalisées en 2024.

4. Frais d'acquisition : 31.200 € HT

Ce poste correspond au frais de notaire des acquisitions.

Prévisions 2025 : 0 € HT

Ces dépenses ont été réalisées en 2024, le poste est donc soldé.

5. Mise en état des sols : 87.000 € HT

Prévisions 2025 : 87.000 € HT

Ce poste regroupe les dépenses liées au diagnostic archéologique qui a été réalisé en 2024 et dont le paiement devrait intervenir en 2025.

6. Travaux VRD : 8.670.000 € HT

Ce montant est *in fine* c'est-à-dire le montant attendu à la fin de l'opération avec toutes les révisions comprises.

Prévisions 2025 : 963.206 € HT

Un montant de 963.206 € HT a été provisionné pour l'année 2025 sur lequel il est projeté le démarrage des travaux de viabilisation permettant de garantir l'accès aux promoteurs devant démarrer leurs travaux au second semestre 2025 ainsi que les travaux de dévoiement du drain agricole, des bassins et du merlon.

7. Kiosque : 100.000 € HT

Prévisions 2025 : 0 € HT

Aucune dépense de travaux n'est prévue.

8. Concessionnaires : 200.000 € HT

Prévisions 2025 : 75.000 € HT

Un montant de 75.000 € HT a été provisionné pour l'année 2025 sur lequel il est projeté le démarrage des travaux de viabilisation permettant de garantir l'accès aux promoteurs devant démarrer leurs travaux au second semestre 2025.

9. Honoraires de maîtrise d'œuvre des espaces publics : 501.900 € HT

Prévisions 2025 : 71.688 € HT

Afin de suivre les travaux de réalisation des espaces publics, les dépenses d'honoraires de maîtrise d'œuvre prévisionnelles sont :

- Mission des Visas : 20.000 € HT
- Mission de DET : 30.000 € HT



Cette prévision comprend 21.688 € de factures 2024 et réglées en 2025.

10. Honoraires techniques : 339.259 € HT

Prévisions 2025 : 45.000 € HT

En lien avec la commercialisation des îlots, le géomètre exécutera les missions de réalisation des plans de division et de vente, en vue des promesses de ventes avec les constructeurs, envisagées en 2025 mais également les bornages en vue des actes de ventes. Ces dépenses correspondent également aux frais de SPS pour les travaux d'espaces publics qui démarreront en 2025.

11. Frais divers : 350.000 € HT

Ce poste comprend les dépenses liées :

- aux frais d'assistance juridique, notamment sur le dossier de DUP,
- aux frais de publication et de reprographie pour les appels d'offres,
- aux frais de gestion du site,
- aux prestations de communication et commercialisation,
- au poste des impôts et taxes.

Prévisions 2025 : 33.333 € HT

L'année 2025 verra la poursuite des dépenses d'assistance juridique notamment pour le suivi de la procédure d'Appel contre les délibérés du 1^{er} juillet 2024 du juge de l'expropriation sur le prix des indemnités d'expropriation. Des frais seront aussi engagés pour la publication de l'annonce pour la consultation du marché des équipements publics.

12. Frais financiers : 574.000 € HT

Ce poste comprend les dépenses liées :

- aux intérêts liés aux emprunts (390.000 €)
- à la garantie financière d'achèvement (174.000 €)
- aux frais bancaires (10.000 €)

Ce poste a été augmenté en 2024 notamment pour réajuster le montant des intérêts liés au remboursement des emprunts dont l'amortissement est différé du fait des retards opérationnels subis.

Prévisions 2025 : 321.840 € HT

En 2025, le paiement de 174.000 € sera versé pour la délivrance de la GFA.

Afin de pouvoir réaliser les acquisitions foncières (par voie d'expropriation) en septembre 2024 et les travaux de viabilisation des lots sous promesses devant être réalisés avant la réitération des actes, une solution de trésorerie de court terme a dû être mobilisée.

Ces emprunts génèreront des dépenses évaluées à 144.807 € pour l'année 2025.

13. Honoraires internes : 2.194.449 € HT

Prévisions 2025 : 171.992 € HT

Comme prévu par le traité de concession et ses avenants, une rémunération forfaitaire annuelle révisée sera versée à l'aménageur en 2025.

Prévisions des dépenses pour les équipements publics de superstructure

14. Travaux groupes scolaire, équipement sportif et équipement de grande mixité : 6.996.000 € HT

Prévisions 2025 : 346.411 € HT

Le démarrage des travaux des équipements publics sera effectif dès l'accès au terrain après le démarrage des travaux d'espaces publics.

15. Livraison coques crèche, santé, associations : 3.636.600 € HT

Prévisions 2025 : 0 € HT

Aucune dépense de travaux n'est prévue pour ces équipements.

16. Stationnements groupe scolaire : 206.250 € HT

Prévisions 2025 : 206.250 € HT

En 2025, la SORGEM prévoit l'acquisition des 12 places de stationnements dédiés aux équipements et prévues dans le lot Intergénérationnel auprès de Crédit Agricole Immobilier.

17. Taux de tolérance, aléas et révisions : 744.278 € HT



Prévisions 2025 : 36.852 € HT

Ce poste prévoit 36.852 € HT de dépenses pour l'année 2025.

18. Honoraires maîtrise d'œuvre équipements : 841.346 € HT

Prévisions 2025 : 120.692 € HT

L'année 2025 sera consacrée au lancement du marché de travaux des deux équipements mais également au suivi du démarrage des travaux. Ces dépenses comprennent les phases ACT, VISA et DET.

19. Honoraires techniques équipements : 220.882 € HT

Prévisions 2025 : 50.000 € HT

Il est prévu de dépenser 50.000 € HT pour les frais de SPS et contrôleur technique qui interviendront en phase d'appel d'offres et de suivi de démarrage de chantier.

20. Frais divers : 184.787 € HT

Prévisions 2025 : 134.440 € HT

Les frais liés à l'assurance dommage-ouvrage sur les équipements font aussi partie des prévisions de dépenses sur l'année 2025 car elle devra être prise avant le démarrage du chantier.

21. Rémunération équipements : 413.709 € HT

Prévisions 2025 : 8.000 € HT

Cette rémunération correspond aux honoraires internes pour le suivi des études de maîtrise d'œuvre et études techniques pour le groupe scolaire et l'équipement sportif.

5-2 Prévisions des recettes : 29.618.717 € HT

Le montant du poste recettes a été précisé sur la base du programme arrêté au stade du plan directeur du maître d'œuvre TGTFP.

Il a également été recalculé sur la base des promesses de vente signées avec Crédit Agricole Immobilier pour la résidence intergénérationnelle, Pichet pour les lots A et B, et Atland Résidentiel pour le lot C.

1. Charges foncières : 19.062.699 € HT

Les prévisions de recettes dues à la vente de charges foncières s'élèvent à 7.456.096 € HT et correspondent aux quatre actes de ventes qui devraient aboutir en 2025, à savoir :

- Crédit Agricole Immobilier (résidence intergénérationnelle) : 2.211.425 € HT
- Pichet lot A : 2.329.816 € HT
- Pichet lot B : 1.253.950 € HT
- Atland Résidentiel : 1.660.905 € HT

Pour information, en janvier 2025, un rendez-vous s'est tenu avec le promoteur Atland qui a indiqué à la SORGEM son refus de mettre en œuvre son permis de construire purgé. Cette remise en cause du projet du tout au tout empêcherait d'envisager la signature de l'acte authentique sur 2025.

2. Subventions : 4.285.154 € HT

Le dossier de demande de subvention de la SORGEM déposé en janvier 2020 auprès de la Région d'Île de France au titre du dispositif 100 QIE, a été accepté en juillet 2020 pour un montant total de 3.973.154 €.

En avril 2021, la SORGEM a déposé les deux fiches actions du groupe scolaire et de l'équipement sportif pour un montant de 2.882.174 € de subventions. La maîtrise foncière n'ayant pas suffisamment avancée, la région a suspendu ces deux fiches actions qui pourront être validées en Commission Permanente au moment opportun.

Les deux fiches actions devaient être présentées lors de la Commission Permanente de mai 2024. Aussi, en fin d'année, un premier acompte pourra être demandé sur la base des premières factures de maîtrise d'œuvre. Le montant prévisionnel de subvention prévu est de 150.000 €.

Début 2023, une demande de subvention a été déposée auprès de la CAF de l'Essonne pour une aide financière en investissement pour réaliser le futur ALSH dans le cadre du groupe scolaire. Cette subvention a été accordée en octobre 2023 pour un montant de 312.000 €.



La Commission permanente régionale du 15 novembre 2024 a validé la fiche action des deux équipements (groupe scolaire et équipement sportif) pour un montant de 2.882.174 €.

En 2025, la prévision attendue est de 42.000 €.

3. Participations Ville : 6.270.691 € HT

Prévisions 2025 : 0 € HT

Il n'est pas prévu d'appeler de participations Ville pour l'année 2025.

Les remises d'ouvrages se feront conformément à l'échéancier prévisionnel de la convention d'avance de trésorerie.

5-3 Conséquences sur le bilan et perspectives à long terme

L'objectif est de signer tous les actes authentiques en cours d'ici la fin du troisième trimestre 2025 au plus tard afin de rembourser les prêts. Par ailleurs, l'objectif est également de signer des PUV pour les trois autres lots mixtes au cours de l'année 2025.

Cependant, malgré des signatures en 2025 puis en 2026, une tension de trésorerie est observée en 2027, notamment en raison des travaux d'aménagement et de la livraison du groupe scolaire et de l'équipement sportif. Cette situation nécessitera une adaptation des dispositifs de financement.

5-4 Perspectives opérationnelles

La maîtrise foncière :

En 2025, la procédure d'Appel, initiée en août 2024 par quatre indivisions (Brichard, Colibet, Souchard et Souaze) dans le cadre de l'expropriation, se poursuivra et pourrait connaître son dénouement.

Archéologie préventive

Le diagnostic archéologique a été réalisé fin 2024 et le rapport de l'INRAP devra être remis pour la mi-mars 2025, conformément à la convention signée entre la SORGEM et l'INRAP. A réception de ce rapport, il appartient au préfet de région, sous 3 mois, de déterminer les suites à donner au diagnostic archéologique dans les conditions prévues par l'article R. 523-19 du code du patrimoine. Plus précisément, il revient à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de se prononcer sur ce rapport, et elle s'est engagée à l'examiner en priorité.

Aussi, à la fin mars/début avril 2025, la SORGEM devrait disposer des informations sur la prescription des fouilles, le ou les périmètres concernés ainsi que l'enveloppe financière nécessaire et, par conséquent, établir un calendrier pour le lancement des travaux.

Les travaux d'aménagement :

Une fois les prescriptions de l'archéologie levées, l'année 2025 sera marquée par les travaux de dépollution pyrotechnique afin de permettre le démarrage des travaux d'espaces publics et la vente des lots 4, A, B et C.

Les études urbaines, environnementales et techniques :

Les marchés de travaux devant démarrer en 2025, la mission DET des espaces publics sera lancée afin de suivre le chantier.

L'année 2025 devrait être aussi marquée par la signature des actes authentiques pour quatre lots, représentant environ 310 logements. L'équipe de maîtrise d'œuvre aura également pour mission

l'assistance à l'implantation des programmes de mixité (association ALTERITE), ainsi que les 3 derniers lots mixtes du programme (environ 115 logements).

En lien avec l'avancement de la commercialisation, le géomètre produira tous les documents nécessaires au travail des architectes sur les lots privés (plan de division, plan de bornage).

La commercialisation :

L'année 2024 sera marquée par des signatures d'actes de ventes authentiques pour les lots mixtes A, B et C ainsi que la résidence intergénérationnelle. Cependant, concernant le lot C, en janvier 2025, un rendez-vous s'est tenu avec le promoteur Atland qui a indiqué à la SORGEM son refus de mettre en œuvre son permis de construire purgé. Cette remise en cause du projet du tout au tout empêcherait d'envisager la signature de l'acte authentique sur 2025.

Le travail se poursuivra avec l'association ALTERITE qui devrait aboutir à la signature d'une promesse de vente, une fois leurs financements stabilisés.

Cette année, la commercialisation des 3 autres lots mixtes (D, E et F) devra également se poursuivre.

La commercialisation des terrains à bâtir va également pouvoir démarrer en 2025.

La concertation et les ateliers citoyens :

La démarche de co-construction du projet en ateliers citoyens se poursuivra en 2025.

La subvention 100 QIE :

En 2025, la SORGEM pourra transmettre une première demande d'acompte sur la base des factures de maîtrise d'œuvre pour la fiche action du groupe scolaire et de l'équipement sportif.

Compte tenu que le programme de mixité, incluant la maison médicale et la crèche, n'est pas encore finalisé, il sera nécessaire de solliciter une prorogation de la convention-cadre d'au moins un an, le délai de cinq ans arrivant à échéance en juillet 2025

Les équipements publics :

L'année 2025 sera consacrée à la poursuite des études de maîtrise d'œuvre du groupe scolaire et de l'équipement sportif, notamment la phase ACT qui sera validée avec la Ville. Le marché de travaux pourra être lancé, selon l'avancée des levées de l'archéologie et les travaux d'aménagement.



6 - Annexes financières

Annexe 1 : Bilan détaillé HT de l'opération arrêté au 31 décembre 2024

Le document suivant présente le bilan exprimé en Euros HT, ainsi que l'engagé et le facturé au 31 décembre 2024 et les mouvements de l'année écoulée.

Libellé	PRODUITS			
	Engagé	Engagé	Facturé	Révisé/annulé
Logements Lot A	2 329 816,00	0,00	0,00	0,00
Logements Lot B	1 253 950,00	0,00	0,00	0,00
Logements Lot C	1 660 905,00	0,00	0,00	0,00
Logements Lot D	1 309 548,00	0,00	0,00	0,00
Logements Lot E	1 114 104,00	0,00	0,00	0,00
Logements Lot F	881 694,00	0,00	0,00	0,00
Terrains à bâtir	8 301 257,00	0,00	0,00	0,00
Résidence Hig	2 211 425,00	0,00	0,00	0,00
Cessions Concédant	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessions Autres Collectivités	0,00	0,00	0,00	0,00
Subventions 100 Cjle	3 973 154,00	0,00	0,00	0,00
Subvention Caf	312 000,00	156 000,00	156 000,00	156 000,00
Participations Ville	6 279 691,00	1 150 000,00	1 150 000,00	0,00
Produits de Gestion Locative	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits Divers	172,56	172,56	172,56	0,00
Produits Financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
Bonifications	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	13 047 715,00	1 306 172,56	1 306 172,56	156 000,00
Libellé	CHARGES			
	Engagé	Engagé	Facturé	Modifié/annulé
Compensations Agricoles Collectives	251 658,00	0,00	0,00	0,00
Etudes Urbaines, Etudes Programmatiques, Etudes Technique	700 000,00	646 267,24	642 512,04	66 990,00
Acquisitions Amiables ou Par Voie d'Expropriation	2 365 359,00	2 363 359,91	2 363 359,91	2 322 509,91
Frais d'Acquisition Notaire	31 200,00	31 200,00	31 200,00	29 100,00
Mise en Etat des Sc's-Redevance Archéo	67 000,00	0,00	0,00	0,00
Travaux VRD	8 679 050,00	0,00	0,00	0,00
Kiosque	100 000,00	0,00	0,00	0,00
Concessionnaires	200 000,00	59 284,24	0,00	0,00
Honoraires MOE	501 900,00	280 936,53	273 165,82	41 766,82
Honoraires Techniques	359 250,00	32 057,59	32 037,59	14 173,11
4.2 Impôts et Divers (Taxe Foncière, Frais de Mutations...)	350 000,00	251 549,93	250 215,70	36 857,46
Intérêts sur Emprunts	390 000,00	253 409,63	168 822,14	66 615,14
GFA	174 000,00	0,00	0,00	0,00
Frais Bancaires	10 000,00	7 273,73	4 724,02	1 369,57

	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Rémunération Aménagement	2 194 449,00	1 605 733,65	1 334 483,65	176 750,13
Construction Gp Scolaire et Equipement Sportif	6 996 000,00	0,00	0,00	0,00
Livraison Coques Crèches, Santé, Associations	3 356 600,00	0,00	0,00	0,00
Stationnements Gp Scolaire (Hors Emprise)	206 250,00	0,00	0,00	0,00
Tx de Tolérance, Aléas et Révisions	744 278,03	0,00	0,00	0,00
Honoraires MOE Equipements (Gp Sco et Sport)	841 345,92	841 345,92	359 133,96	7 125,00
Honoraires Techniques Equipements (Gp Sco et Sport)	220 892,00	31 713,08	15 109,43	0,00
Domage Currage /Assurance	134 440,00	0,00	0,00	0,00
Indemnités de Concours Equipements (Gp Sco et Sport)	50 347,00	50 312,43	50 312,43	0,00
Rem Gp Scolaire et Sportif	413 709,00	4 13 709,00	30 550,00	2 000,00
TOTAL CHARGES	29 608 677,00	6 868 042,34	5 455 726,69	2 771 198,24

Marge nat	10 029,56	-5 561 309,73	-4 149 354,13	-2 015 198,24
(% marge / CA)	0,34%	(-42,61%)	(-317,69%)	(-107,41%)
Marge à l'avancement	4,40% X	10 029,56 =	442,74	



Annexe 2 : Budget actualisé et échéancier prévisionnel

Le document ci-contre fait apparaître le bilan, l'état de la trésorerie au 31 décembre 2024 et l'échéancier prévisionnel de trésorerie.

REÇU EN PREFECTURE
le 03/10/2025
Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219104940-20250922-DELIB_48_20

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 96-LES CHARCOIX -01-Aménagement - établi le 06/03/

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	
	Budget préc.	Bl.
A: 96/110-Logements Lot A	2 329 816	2 329 816
A: 96/111-Logements Lot B	1 253 950	1 253 950
A: 96/112-Logements Lot C	1 660 905	1 660 905
A: 96/113-Logements Lot D	1 309 548	1 309 548
A: 96/114-Logements Lot E	1 114 104	1 114 104
A: 96/115-Logements Lot F	881 694	881 694
90-Charges Foncières	8 550 017	8 550 017
A: 96/145-Terrains à Bâtir	8 301 257	8 301 257
A: 96/150-Résidence Hig	2 211 425	2 211 425
Ar10-Ventes Charges Foncières	10 512 682	10 512 682
A: 96/310-Subventions 100 Qie	3 973 154	3 973 154
A: 96/320-Subvention Caf	312 000	312 000
Ar30-Subventions	4 285 154	4 285 154
A: 96/410-Participations Ville	6 270 691	6 270 691
Ar40-Participations	6 270 691	6 270 691
A: 96/520-Produits Divers	173	173
Ar50-Produits de Gestion	173	173
Sous-total recettes	29 618 717	29 618 717
B: 96/474-Compensations Agricoles Collectives	-251 658	-251 658
60-Frais Divers	-251 658	-251 658
B: 96/120-Etudes Urbaines, Etudes Programmatiques, Etudes Tech	-700 000	-700 000
A10-Etudes	-700 000	-700 000
B: 96/230-Acquisitions Amiables ou Par Voie d'Expropriation	-2 363 359	-2 363 359
B: 96/250-Frais d'Acquisition Notaire	-31 200	-31 200
A20-Acquisitions	-2 394 559	-2 394 559
B: 96/310-Mise en État des Sols-Redevance Archéo	-87 000	-87 000
A30-Mise en État des Sols	-87 000	-87 000
B: 96/410-Travaux VRD	-8 670 000	-8 670 000
B: 96/415-Kiosque	-100 000	-100 000
B: 96/420-Concessionnaires	-200 000	-200 000
A40-Travaux VRD	-8 970 000	-8 970 000
B: 96/430-Honoraires MOE	-501 900	-501 900
A50-Honoraires MOE	-501 900	-501 900
B: 96/460-Honoraires Techniques	-339 259	-339 259
A55-Honoraires Techniques	-339 259	-339 259
B: 96/470-4.2 Impôts et Divers (Taxe Foncière, Frais de Mutations)	-350 000	-350 000
A56-Frais Divers	-350 000	-350 000
B: 96/471-Intérêts sur Emprunts	-390 000	-390 000
B: 96/472-GFA	-174 000	-174 000
B: 96/473-Frais Bancaires	-10 000	-10 000
A60-Frais Financiers	-574 000	-574 000
B: 96/480-Rémunération Aménagement	2 194 449	2 194 449
A80-Rémunération Société	-2 194 449	-2 194 449
B: 96/425-Construction Gp Scolaire et Equipement Sportif	-6 996 000	-6 996 000
B: 96/426-Livraison Coques Crèches, Santé, Associations	3 636 600	3 636 600
B: 96/454-Stationnements Gp Scolaire (Hors Emprise)	-206 250	-206 250
B: 96/462-Tx de Tolérance, Aléas et Révisions	-744 278	-744 278
B40-Travaux Groupe Scolaire	-11 583 128	-11 583 128
B: 96/451-Honoraires MOE Equipements (Gp Sco et Sport)	-841 346	-841 346
B50-Honoraires MOE Groupe Scolaire	-841 346	-841 346
B: 96/452-Honoraires Techniques Equipements (Gp Sco et Sport)	-220 882	-220 882
B55-Honoraires Techniques Groupe Scolaire	-220 882	-220 882
B: 96/441-Dommage Ouvrage /Assurance	-134 440	-134 440
B: 96/461-Indemnités de Concours Equipements (Gp Sco et Sport)	-50 347	-50 347
B56-Frais Divers Groupe Scolaire	-184 787	-184 787
B: 96/481-Rem Gp Scolaire et Sportif	-413 709	-413 709
B80-Rémunération Groupe Scolaire	-413 709	-413 709
Sous-total dépenses	-29 606 677	-29 608 677
C: 96/710-Emprunts Encaissements		
C: 96/720-Encaissements Avances Collectivité		
C: 96/740-Véhicule de Financement de Court Terme		
C: 96/741-Véhicule de Financement (Ce)		
C: 96/742-Véhicule de Financement (Autorisation de Découvert)		
C: 96/760-Pge Résilience		
C: 96/770-Pge		
D: 96/4520-TVA Reversée		
D: 96/4610-Remboursement Emprunts		
D: 96/4620-Remboursement Avances Collectivités		
D: 96/4631-Rembst Véhicule Financement (Ce)		
D: 96/4632-Rembst (Autorisation de Découvert)		
D: 96/4640-Remboursement Pge Résilience		
D: 96/4650-Remboursement Pge		
D: 96/4630-Remboursement Crédit Court		
Sous-total trésorerie transitoire		
Trésorerie brute		



REÇU EN PREFECTURE

le 03/10/2025

Application agréée E-legalite.com

Annexe 3 : État des acquisitions de terrains

Référence cadastrale	Désignation des biens				Ancien propriétaire		Modalités d'acquisition		Prix HT
	Section	Nature	Surface en m²	Lieudit	Adresse	Nom	Adresse	Date	
A 198	Terrain agricole	2 530	Le Pont	-	Etat puis Commune du pp	-	Accord Amiable	02/08/2022	39 852,00 €
A 985,564,570,197,201, 966,596,207	Terrain agricole et marais	113 206	Le Pré Barlas Le Pont Le Vivier		Indivision Bricharod-Dupré	6 rue des capettes 91220 Le Plessis-Pâté	Procédure d'expropriation	13/09/2024	1 088 532,00 €
A 203,204, 208 et 210	Terrain agricole	8 922	Le Pont Le Vivier		Indivision Souaze	1 rue Carbouville 45300 Audeville	Procédure d'expropriation	13/09/2024	152 213,00 €
A 198, 202	Terrain agricole	9 871	Le Pont		Indivision Piarpont-Colbet	1 route de Laudeville 91220 Le Plessis-Pâté	Procédure d'expropriation	13/09/2024	167 679,00 €
A 209	Terrain agricole	2 754	Le Vivier		Indivision Delabreque	27 avenue Carnot 91100 Corbeil-Essonne	Procédure d'expropriation	13/09/2024	44 776,00 €
A 205	Terrain agricole	3 083	Le Vivier		Indivision Souchard	17 rue Jean Moulin 91690 Saclas	Procédure d'expropriation	17/09/2024	53 540,00 €
A 211	Terrain agricole	827	Le Vivier		Indivision Degrandart	1 route de Corbeil 91220 Le Plessis-Pâté	Procédure d'expropriation	12/09/2024	18 616,00 €
A 212	Terrain agricole	1 076	Le Vivier		Indivision Basquin	11 rue des cèdres 72500 Château du Loire	Procédure d'expropriation	19/09/2024	20 754,00 €
TOTAL									2 363 360,00 €

SOUS-PREFECTURE DE PALAISEAU
 ESSONNE
 05 JUIN 2025
 ARRIVÉE

REÇU EN PREFECTURE
 le 03/10/2025
 Application agréée E-legalite.com

Annexe 4 : État des ventes de terrains

Secteur	Désignation des biens cédés				Acquéreur		Programme	Modalités de cession		Prix		Montant TOTAL
	Nature	Surface en m ²	Lieu dit	Lot	Nom	Adresse		Promesse	Acte	HT	TVA	
A détacher de la parcelle A 207	terrains agricoles	5 876 m ²	Le Pont	Lot A	Crédit Agricole Immobilier	12, place des Bata-Linn 92120 MONTROUGE	31 logements Viro en Bétonnage 62 studios en parson de faible et résidence ecolové 32 logements en LLI 1 oncha de 307m ² SCP et un cabinet médical de 412 m ² SCP	24/10/2022		2 177 000,00 €	486 400,00 €	2 612 400,00 €
A détacher des parcelles A 203, 209, 201, 202, 203, 204, 205, 983, 984	terrains agricoles	5 830 m ²	Le Pont	Lot A (1a, 7 et 8a)	Pichat	20-24 avenue de Catherine 33600 PESSAC	71 logements dont 26 sociaux et 35 en accession	23/09/2023		2 329 816,00 €	485 603,20 €	2 799 779,20 €
A détacher des parcelles A 204, 206, 985	terrains agricoles	5 933 m ²	Le Pont	Lot C (B)	Atland résidentiel	40 avenue Georges V 75003 PARIS	88 logements dont 43 sociaux, 18 LLI et 5 en accession	18/12/2023		1 600 905,00 €	332 161,08 €	1 963 066,08 €
A détacher des parcelles A 207, 983	terrains agricoles	5 826 m ²	Le Pont	Lot B	Pichat	20-24 avenue de Catherine 33600 PESSAC	62 logements dont 22 sociaux, 22 LLI et 18 en accession	19/07/2024		1 263 950,00 €	260 780,00 €	1 504 740,00 €