

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

## COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE EXERCICE 2025

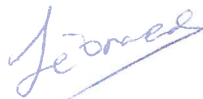
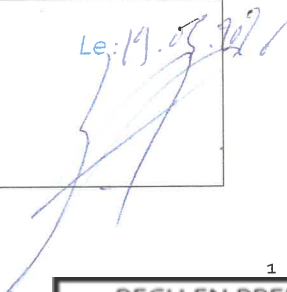


S-PRÉFECTURE DE PALAISEAU  
ESSONNE

20 JUL. 2026

ARRIVÉE

Février 2026

| Visa Chargée<br>d'opérations                                                                           | Visa Directrice<br>opérationnelle                                                                      | Visa Directrice<br>générale adjointe                                                                      | Visa Directeur<br>général délégué                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elsa DOUMAYROU                                                                                         | Marie LEONARD                                                                                          | Karima DAHMANE                                                                                            | Olivier GOSSET                                                                                          |
| Le:<br>12/05/26<br> | Le:<br>17/05/26<br> | Le:<br>18/05/2026<br> | Le: 19.05.2026<br> |

*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 2025                                                     | 5  |
| 2-1 Dépenses 2025                                                                                             | 5  |
| 2-2 Recettes 2025                                                                                             | 17 |
| 3 - Trésorerie                                                                                                | 18 |
| 3-1 Convention avance de trésorerie :                                                                         | 18 |
| 3-2 Emprunt :                                                                                                 | 19 |
| 3-3 PGE :                                                                                                     | 20 |
| 3-4 Dépôt de garantie / indemnité d'immobilisation :                                                          | 20 |
| 3-5 Mouvements de TVA :                                                                                       | 21 |
| 3-6 Etat de la trésorerie au 31 décembre 2025                                                                 | 21 |
| 4 - Comparaison entre les prévisions établies au stade du CRACL N-1 et les réalisations constatées de l'année | 22 |
| 4-1 Dépenses : 715 829€ TTC                                                                                   | 22 |
| 4-2 Recettes : 5.091.019,20 € TTC                                                                             | 22 |
| 4-3 Conséquences sur le bilan                                                                                 | 22 |
| 5 - Prévisions actualisées des dépenses et des recettes à partir du 1er janvier 2026                          | 23 |
| 5-1 Prévisions des dépenses : 29.612.948 € HT                                                                 | 23 |
| Prévisions des dépenses pour les équipements publics de superstructure                                        | 27 |
| 5-2 Prévisions des recettes : 29.618.717 € HT                                                                 | 29 |
| 5-3 Conséquences sur le bilan et perspectives à long terme                                                    | 30 |
| 5-4 Perspectives opérationnelles                                                                              | 31 |
| 6 - Annexes financières                                                                                       | 33 |

## 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'Orge |                         |
| Sigle de la société :                                                                 | SORGEM                                 |                         |
| Collectivité contractante :                                                           | Commune du Plessis-Pâté                |                         |
| Désignation :                                                                         | Les Charcoix                           |                         |
| <b>OPERATION</b>                                                                      |                                        |                         |
| <b>Nature de la convention</b>                                                        | Concession d'aménagement               |                         |
| établie entre la société et la collectivité                                           |                                        |                         |
|                                                                                       | 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                 | 18/11/2024                             |                         |
| Signature de l'avenant n°6 au TCA                                                     | 02/12/2024                             |                         |
| <b>Procédure d'aménagement :</b>                                                      | Permis d'aménager                      |                         |
| Permis d'aménager                                                                     | 21/10/2022                             |                         |
| <b>Information de la collectivité</b>                                                 |                                        |                         |
| Remise du présent CRACL                                                               | printemps 2026                         |                         |
| Examen du précédent CRACL par la collectivité                                         | 01/11/2024                             |                         |
| <b>Concertation et enquêtes :</b>                                                     |                                        |                         |
|                                                                                       | 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                                 | 06/09/2021                             | 06/10/2021              |
| Enquête publique du Permis d'Aménager                                                 | 13/06/2022                             | 13/07/2022              |
| <b>Financement de l'opération :</b>                                                   |                                        |                         |
|                                                                                       | KE                                     |                         |
| 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                                                                    | -                                      |                         |
| <b>Pièces annexées</b>                                                                |                                        |                         |
| Synthèse du programme physique et du bilan approuvé à l'origine de l'opération        |                                        |                         |
| 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 2025

*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 2025, ainsi que des mouvements de l'année écoulée.*

### 2-1 Dépenses 2025

Budget : 29.612.948,63€ HT

Engagé : 7.517.672,95 € HT

Facturé : 6.137.819,03 € HT

Mouvement de l'année : 682.092,34 € 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 DRIAFA, datant d'août 2017, validé par le Préfet de région et dont la valeur est fixée à 17.685 €/hectare.*

MOUVEMENT DE L'ANNEE 2025 : 0 € HT

L'année 2025 n'a enregistré aucun mouvement au titre des compensations agricoles collectives.

#### 2 Etudes urbaines, études programmatiques, études techniques

Budget : 700.000 € HT ; Engagé : 654 836,26 € HT ; Facturé 587.046,46 € 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.

L'année 2024 a été consacrée aux missions de maîtrise d'œuvre urbaine permettant 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 :

## MOUVEMENT DE L'ANNEE 2025 : 44.534,42 € HT

En 2025, les missions de maîtrise d'œuvre urbaine ont permis de réaliser l'atelier citoyen n°14, de dépolluer une partie du foncier de l'opération (hors périmètre des fouilles archéologiques) :

- Atelier citoyen n°14 : 5.624,95 € HT
- Régularisation facture dossier loi sur l'EAU : 2.400 € HT
- Dépollution pyrotechnique (phase 1) : 36.509,47 € HT

### 3 Acquisitions amiables ou par voie d'expropriation

Budget : 2.365.359 € HT ; Engagé : 2.363.359,91 € HT ; Facturé : 2.363.359,91 € HT

Ce poste représente le montant des acquisitions foncières nécessaires pour la réalisation du projet, à savoir les indemnités versées aux propriétaires (principale, remploi, 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 €/m<sup>2</sup>.

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 €/m<sup>2</sup>.

L'année 2022 a été marquée par l'acquisition de la parcelle appartenant à l'État, en date du 2 juin 2022 sur la base du prix fixé par les domaines. Cette acquisition permet d'avoir un « prix 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.



*L'année 2024 a été marquée par l'acquisition de l'ensemble des parcelles restantes. Les délibérés ont été rendu le 1<sup>er</sup> juillet 2024 fixant l'indemnité principale à 15€/m<sup>2</sup> et l'indemnité de réemploi à 1,50€/m<sup>2</sup>. 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.*

**MOUVEMENT DE L'ANNEE 2025 : 0 € HT**

L'année 2025 n'a enregistré aucun mouvement pour ce poste.

#### **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.*

*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.*

**MOUVEMENT DE L'ANNEE 2025 : 0 € HT**

L'année 2025 n'a enregistré aucun mouvement pour ce poste.

#### **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.*

*Jusque là 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 2025 : 0 € HT**

L'année 2025 n'a enregistré aucun mouvement pour ce poste.

## 6 Travaux d'aménagement VRD

Budget : 7.890 000 € 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.*

*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 débiter ses travaux. La remise du rapport par l'INRAP est programmée pour le mois de mars 2025.*

**MOUVEMENT DE L'ANNEE 2025 : 0 € HT**

L'année 2025 n'a enregistré aucun mouvement pour ce poste puisque le rapport de l'INRAP n'a pu être déposé qu'en mai 2025 et un arrêté de fouilles archéologiques a été délivré par le préfet en juillet 2025 sur une partie de l'opération, retardant ainsi les travaux de viabilisation.

## 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 2025 : 0 € HT**

L'année 2025 n'a enregistré aucun mouvement au titre de la réalisation du Kiosque.

## 8 Concessionnaires

Budget : 200.000 € HT ; Engagé : 81 010,10 € HT ; Facturé : 29 857,62 € HT

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

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

**MOUVEMENT DE L'ANNEE 2025 : 29 857,62 € HT**



En 2025, l'année a été marquée par la réalisation des travaux de dévoiement de la ligne HTA passant au-dessus de la RD19. Ces travaux ont été réalisés par ENEDIS et permettent la réalisation du merlon paysager. Un bon de commande a été également passé pour réaliser une étude de dévoiement du réseau Orange situé route des bordes dont les travaux seront réalisés courant 2026 :

- Travaux ENEDIS dévoiement HTA RD19 : 29.436,62 € HT
- Etude ORANGE dévoiement réseau route des bordes : 421 € HT

## 9 Honoraires de Maîtrise d'œuvre

Budget : 510.932,20 HT ; Engagé : 510.932,20 € HT ; Facturé : 274.039,87 € 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%.*

*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.*

**MOUVEMENT DE L'ANNEE 2025 : 874,05 € HT**

L'année 2025 a été marquée par la poursuite de la mission ACT (facturée à 90% pour le lot 1 VRD, éclairage public et réseaux basse tension) :

- Mission ACT : 874,05 € HT

## 10 Honoraires techniques

Budget : 230.259 € HT ; Engagé : 36.114,29 € HT ; Facturé : 36.114,29 € 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 dévié 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

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.

#### MOUVEMENT DE L'ANNEE 2025 : 4.076,70 € HT

L'année 2025 a été marquée par un certain nombre de missions dont le bornage de l'opération des Charcoix, des lots A et B ainsi que le piquetage des lots 4 et C du périmètre des fouilles archéologiques et du coffret REMBT ENEDIS :

- Bornage des lots A et B et piquetage des lots 4 et C : 828,10 € HT
- Piquetage de l'emprise des fouilles archéologiques : 235,20 HT
- Bornage de l'opération des Charcoix, réalisation du document d'arpentage des lots A, B, C et 4 et piquetage du coffret REMBT ENEDIS : 3.013,40 € HT

#### 11 Frais divers

Budget : 450.000 € HT ; Engagé : 336.018,81 € HT ; Facturé : 336.018,82 € 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.

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.

**MOUVEMENT DE L'ANNEE 2025 : 85.803,12 € HT**

Suite au délibéré du 1<sup>er</sup> juillet 2024 du juge de l'expropriation sur le prix des indemnités d'expropriation, quatre propriétaires ont fait appel en août 2024.

En 2025, les dépenses réalisées sont donc essentiellement des prestations d'assistance réalisées par le cabinet Cloix & Mendes-Gil pour le suivi de la procédure d'expropriation et notamment des frais pour le suivi de la procédure d'appel et des trois dossiers de conclusion déposés par la SORGEM en février, juillet et décembre 2025.

De plus, le mouvement financier attaché à ce poste s'explique par le paiement de la taxe foncière d'un montant de 43.627 € pour les années 2024 et 2025.

## 12 Frais financiers :

Budget : 578.274 € HT ; Engagé : 509.156,29 € HT ; Facturé : 461.475,59 € 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.*

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

**MOUVEMENT DE L'ANNEE 2025 : 287.929,43 € HT**

En 2025, ces dépenses sont liées à des frais de gestion de compte et d'intérêts sur l'emprunt.

- Intérêts sur emprunt pour un montant de 128.253,80 € HT.
- GFA, dans le cadre du permis d'aménager et en vue de vendre les lots aux différents promoteurs, la Sorgem a obtenu une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) auprès de l'assureur ATRADIUS pour un montant de 157.675 € HT.
- Frais bancaires pour un montant de 2.000,63 € HT.

## 13 Honoraires internes :

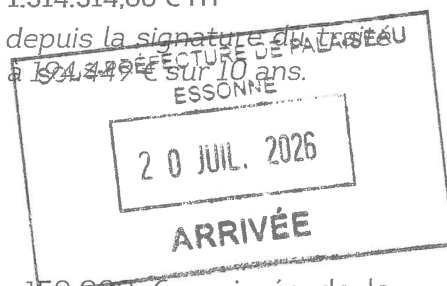
Budget : 2.194.449 € HT ; Engagé : 1.635.764,66 € HT ; Facturé : 1.514.514,66 € HT

*Ce budget correspond à la rémunération de l'aménageur depuis la signature de l'acte 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 2025 : 180.031,01 € 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.*

*Les années 2022, 2023 et 2024 n'ont enregistré aucun mouvement.*

#### **MOUVEMENT DE L'ANNEE 2025 : 0 € HT**

L'année 2025 n'a enregistré aucun mouvement. En effet, les travaux de construction de ces deux équipements ne pourront démarrer qu'après la réalisation de la voirie principale provisoire les desservant prévus pour la seconde moitié de l'année 2026.

#### **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.*

*Les années 2022, 2023 et 2024 n'ont enregistré aucun mouvement.*

#### **MOUVEMENT DE L'ANNEE 2025 : 0 € HT**

L'année 2025 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.*

*Les années 2022, 2023 et 2024 n'ont enregistré aucun mouvement.*

#### **MOUVEMENT DE L'ANNEE 2025 : 0 € HT**

L'année 2025 n'a enregistré aucun mouvement.

#### **17 Taux de tolérance, aléas et révisions :**

Budget : 744.278,08 € 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*

*L'année 2024 n'a enregistré aucun mouvement.*

**MOUVEMENT DE L'ANNEE 2025 : 0 € HT**

*L'année 2025 n'a enregistré aucun mouvement.*

### **18 Honoraires maîtrise d'œuvre équipements**

**Budget : 841.345,92 € HT ; Engagé : 841.345,92 € HT ; Facturé : 403.599,95 € 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.*

*L'année 2024 a été consacrée au paiement de la mission CSSI dans le cadre des études de conception.*

**MOUVEMENT DE L'ANNEE 2025 : 44.465,99 € HT**

*Ce montant correspond aux dépenses liées à une mission CSSI du groupe scolaire dans le cadre de la mission ACT.*

### **19 Honoraires techniques équipements**

**Budget : 220.882 € HT ; Engagé : 53.913,08 € HT ; Facturé : 17.629,43 € 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.*

*L'année 2024 n'a enregistré aucun mouvement.*

#### **MOUVEMENT DE L'ANNEE 2025 : 2.520 € HT**

Ce montant correspond à la prestation réalisée par le SPS portant sur l'analyse des risques des équipements au stade APS.

#### **20 Frais divers équipements publics**

Budget : 184.752,43 € HT ; Engagé : 50.312,43 € HT ; Facturé : 50.312,43 € 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 enregistrés 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.*

*L'année 2024 n'a enregistré aucun mouvement.*

#### **MOUVEMENT DE L'ANNEE 2025 : 0 € HT**

*L'année 2025 n'a enregistré aucun mouvement.*

#### **21 Rémunération équipements**

Budget : 413.709 € HT ; Engagé : 413.709 € HT ; Facturé : 32.650 € 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.

En 2024, la rémunération de la SORGEM s'élevait à 2.000 € HT.

#### MOUVEMENT DE L'ANNEE 2025 : 2.000 € HT

Ce montant correspond à la rémunération de la SORGEM facturée en 2025 conformément à l'article 4 de l'avenant n°2 du 28 octobre 2020 relatif à la réalisation des équipements publics de superstructure.

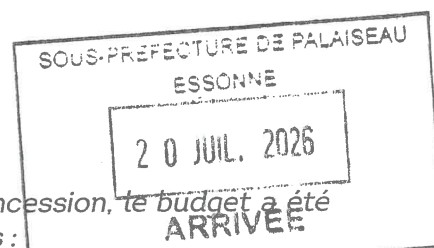
### 2-2 Recettes 2025

Budget : 29.618.716,56 € HT

Engagé : 4.804.938,56 € HT

Facturé : 4.804.938,56 € HT

Mouvement de l'année : 3.498.766 € 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.*

*En 2024, la caisse d'allocations familiales (CAF) de l'Essonne a versé 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.*

**MOUVEMENT DE L'ANNEE 2025 : 3.498.766 € HT**

Ce montant correspond à la signature de deux actes authentiques de vente avec le promoteur PICHET pour les lots A (ilots 7 et 8a) et B (ilot 6).

### 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.

En 2025, la SORGEM a encaissé la somme de 892.500 € 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 €.

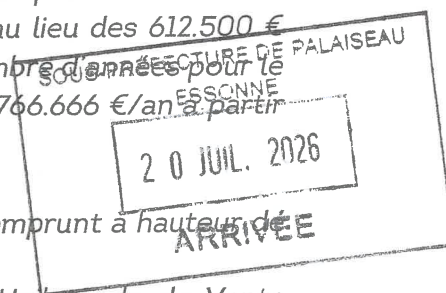
La crise sanitaire que nous connaissons depuis mars 2020, due à la propagation de la pandémie de coronavirus (COVID-19), a évidemment un impact sur le projet. En effet, nonobstant un dossier de DUP déposé en janvier 2020 auprès des services de la sous-préfecture et une enquête publique reportée à plusieurs 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.

En 2025, la SORGEM a fait une demande auprès de ces deux banques pour proroger les emprunts :

- Caisse d'Epargne : la demande de prorogation a été acceptée jusqu'au 30 juin 2026.
- Arkéa : la demande de prorogation a été acceptée jusqu'au 30 mars 2026.

### 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.*

*En 2025, la SORGEM a remboursé la somme de 136 714,52 € au titre du PGE résilience (caisse d'épargne). Le capital restant dû (tous les emprunts confondus) s'élève à 2.933.285,48 € au 31 décembre 2025.*

### 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.*

*La SORGEM a contractualisé une promesse unilatérale de vente (PUV) avec le promoteur PICHET pour le lot A en date du 23 mars 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 116.490 € représentant 5% du prix de vente.*

*La SORGEM a contractualisé une promesse unilatérale de vente (PUV) avec le promoteur ATLANT 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 2025, la SORGEM a récupéré 91.108 € de crédit de TVA.

### 3-6 Etat de la trésorerie au 31 décembre 2025

Au 31 décembre 2025, la trésorerie de l'opération est excédentaire de 388.425 €.



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

### 4-1 Dépenses : 715 829 € TTC

Le CRAC 2024 prévoyait que les dépenses de l'année seraient de 3.482.235 € TTC, frais financiers compris.

Les dépenses constatées au 31 décembre 2025 s'élèvent à 715.829€ TTC, soit un écart de 2.766.406 € TTC par rapport à la prévision.

Cette différence s'explique notamment par un report des dépenses liées au démarrage des travaux du lot 1 (VRD, éclairage public, basse tension) dont le lancement est prévu début 2026.

### 4-2 Recettes : 5.091.019,20 € TTC

Le CRAC 2024 prévoyait des recettes à hauteur de 8.989.315 € TTC, répartie de la manière suivante :

- des recettes de charges foncière à hauteur de 8.947.315 € TTC
- une demande de premier acompte de subvention 100 QIE à hauteur de 42.000 €

Les recettes de charges foncières à hauteur de 8.947.315 € TTC n'ont pu être perçues dans leur totalité :

- en 2025 la SORGEM a vendu une partie du lot A (ilots 7 et 8a) ainsi que le lot B en au promoteur PICHET, soit une somme de 4.198.519 € TTC.
- En revanche, la cession de la seconde partie du lot A (ilot 1a) n'a pas pu aboutir, les conditions suspensives des fouilles archéologiques n'ayant pas pu être levées en 2025.
- Concernant les lots 4 et C, les conditions suspensives de travaux de viabilisation n'ont pu également être levées en 2025, la signature des actes de vente a donc été repoussée en 2026.

La recette relative à la subvention 100 QIE prévue pour un montant de 42.000 € n'a finalement pas été perçue. En effet, suite au report du lancement des travaux d'espaces publics en 2026, le démarrage des travaux de construction du groupe scolaire et de l'équipement sportif a été reporté. La demande de premier acompte ne sera transmise qu'au démarrage des travaux de construction.

### 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 2026

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 2026.

### 5-1 Prévisions des dépenses : 29.612.948 € 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 (DRIAAF), datant d'août 2017 et validé par le Préfet de région et dont la valeur est fixée à 17.685 €/hectare.

*Prévisions 2026 : 80.000 € 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.

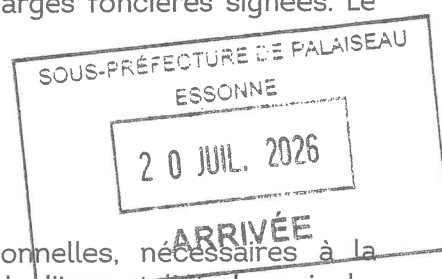
Conformément au protocole d'accord entre la SORGEM et la commune de SAINT-GENEVIEVE-DES-BOIS concernant le projet de légumerie, la SORGEM procédera au versement de la moitié du financement à compter du démarrage effectif des travaux d'espaces publics et une fois les premières ventes de charges foncières signées. Le solde devra être versé un an après le premier versement.

#### 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 agro-pédologiques, 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 2026 : 62.175 € 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 2025 :

- 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 (10.975 €)
- Analyse PRO/DCE groupe scolaire/équipement sportif (1.638 €)
- Mission de compléments pour la partie ACT éclairage public (821,80 €)

2 : Plusieurs engagements seront pris en 2026 :

- Accompagnement pyrotechnique des archéologues (provision de 10.872 € HT)
- Des prestations pour le suivi des lots de l'association ALTERITE notamment (provision de 4.425 €)
- Mise à jour des fiches de lot D, E et F ainsi que du CPAUP (provision 5.280 €)

### **3. Acquisitions : 2.365.359 € HT**

#### **Prévisions 2026 : 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 2026 : 0 € HT*

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

#### **5. Mise en état des sols : 87.000 € HT**

*Prévisions 2026 : 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 2026.

#### **6. Travaux VRD : 7.890.000 € 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 2026 : 1.735.000€ HT*

Un montant de 1.735.000 € HT a été provisionné pour l'année 2026 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 2026 ainsi que les travaux de dévoiement du drain agricole, des bassins et du merlon. Ce montant comprend également les travaux d'espaces verts dont le démarrage est attendu en 2026.

#### **7. Kiosque : 100.000 € HT**

*Prévisions 2026 : 0 € HT*

Aucune dépense de travaux n'est prévue.

#### **8. Concessionnaires : 200.000 € HT**

*Prévisions 2026 : 100.000 € HT*

Un montant de 100.000 € HT a été provisionné pour l'année 2026 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 2026.

Les prévisions de dépenses de l'année à venir prennent également en compte les engagements non soldés en 2025 :



- Travaux de dévoiement de la ligne HTA (ENEDIS) passant au-dessus de la RD19 : 29 436,62 € HT
- Travaux de dépose de 4 poteaux (ORANGE) situé route des bordes : 21.715,86 € HT

## 9. Fouilles archéologiques : 780 000,00 € HT

*Prévisions 2026 : 541.721 € HT*

Un montant de 541.721€ HT a été provisionné pour l'année 2026 sur lequel il est projeté le démarrage des travaux de fouilles.

## 9. Honoraires de maîtrise d'œuvre des espaces publics : 510.932 € HT

*Prévisions 2026 : 71.913 € HT*

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

- Mission des Visas : 26.440 € HT
- Mission de DET : 40.414 € HT
- Mission ACT lot 2 : 2.348 € HT

Les prévisions de dépenses de l'année à venir prennent également en compte les engagements non soldés en 2025 :

- Mission ACT lot 1 : 2.711 € HT

## 10. Honoraires techniques : 230.259 € HT

*Prévisions 2026 : 33 488 € 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 2026 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 2026.

## 11. Frais divers : 450.000 € 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 2026 : 35.483 € HT**

L'année 2026 verra la poursuite des dépenses d'assistance juridique notamment pour le suivi de la procédure d'Appel contre les délibérés du 1<sup>er</sup> 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 : 578.274 € 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 (14.274 €)

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 2026 : 37.690 € HT**

Un montant de 37.690 € HT a été provisionné pour l'année 2026 et correspond à des frais sur emprunts ainsi que la gestion de compte.

## **13. Honoraires internes : 2.194.449 € HT**

**Prévisions 2026 : 169.982 € HT**



Comme prévu par le traité de concession et ses avenants, une rémunération forfaitaire annuelle révisée sera versée à l'aménageur en 2026.

## **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 2026 : 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 2026 : 0 € HT*

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

**16. Stationnements groupe scolaire : 206.250 € HT**

*Prévisions 2026 : 206.250 € HT*

En 2026, la SORGEM prévoit l'acquisition des 12 places de stationnements dédiées aux équipements et prévues dans le lot Intergénérationnel auprès de Crédit Agricole Immobilier.

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

*Prévisions 2026 : 36.853 € HT*

Ce poste prévoit 36.853€ HT de dépenses pour l'année 2026.

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

*Prévisions 2026 : 25.000 € HT*

L'année 2026 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 2026 : 48.740 € HT*

Il est prévu de dépenser 48.740 € 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 : 184.752 € HT

*Prévisions 2026 : 33 610 € HT*

Les frais liés à l'assurance dommage-ouvrage sur les équipements font aussi partie des prévisions de dépenses sur l'année 2026 car elle devra être prise avant le démarrage du chantier.

## 21. Rémunération équipements : 413.709 € HT

*Prévisions 2026 : 18.000 € 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 recalé 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.

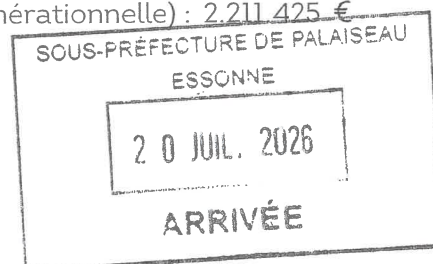
### 1. Charges foncières : 19.062.699 € HT

Les prévisions de recettes dues à la vente de charges foncières s'élèvent à 6.498.832 € HT et correspondent aux quatre actes de ventes.

- deux actes ont été signés en décembre 2025 avec un protocole de paiement différé, le versement de la totalité de la charge foncière est attendue en 2026 :
  - Pichet lot A : 2.329.816 € HT
  - Pichet lot B : 1.253.950 € HT
- deux autres actes devraient aboutir en 2026 avec la réalisation de la viabilisation des terrains situés route de corbeil :
  - Crédit Agricole Immobilier (résidence intergénérationnelle) : 2.211.425 € HT
  - Atland Résidentiel : 1.660.905 € HT

### 2. Subventions : 4.285.154 € HT

*Le dossier de demande de subvention de la SORGEM déposé en janvier 2020 auprès de la Région d'Ile 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 devraient 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 2026, la prévision attendue est de 42.000 €. Cette demande de premier acompte ne sera transmise qu'au démarrage des travaux de construction.

### **3. Participations Ville : 6.270.691 € HT**

***Prévisions 2026 : 0 € HT***

Il n'est pas prévu d'appeler de participations Ville pour l'année 2026.

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 réitérer les promesses en cours d'ici le deuxième trimestre 2026 au plus tard afin de rembourser les emprunts engagés. En parallèle, l'objectif est également de signer des PUV pour les trois autres lots mixtes au cours de l'année 2026.

Document confidentiel

## 5-4 Perspectives opérationnelles

### La maîtrise foncière :

En 2026, 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 connaîtra son dénouement avec un délibéré attendu pour le 16 avril 2026.

### Archéologie préventive

Le diagnostic archéologique a été réalisé fin 2024 et le rapport de l'INRAP a été remis en mai 2025 auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC). Au regard des conclusions du rapport, un arrêté préfectoral a été délivré en juillet 2025, prescrivant la réalisation de fouilles archéologiques sur une emprise de 7 700m².

Cette prescription a entraîné une révision du calendrier des travaux d'aménagement et une adaptation du phasage initial.

L'opérateur EVEHA a été notifié le 23 décembre 2025 pour réaliser les fouilles. Le démarrage des travaux de fouilles est attendu pour le 11 février 2026 et d'une durée de 16 semaines.

La SORGEM va déposer en 2026 un dossier de demande subvention auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

### Les travaux d'aménagement :

La prescription des fouilles a entraîné une révision du calendrier des travaux d'aménagement et une adaptation du phasage initial.

Les travaux de dépollution pyrotechnique ont pu être réalisés en septembre 2025 sur la partie du foncier non concernée par la prescription de fouilles.

L'entreprise COLAS a été notifiée le 14 octobre 2025 pour la réalisation des travaux d'espaces publics.

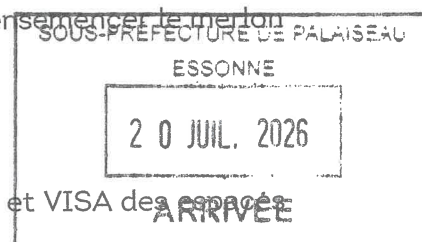
L'année 2026 sera marquée par :

- le démarrage des travaux de viabilisation des lots situés route de Corbeil afin de permettre la vente des lots 4, A, B et C ;
- la réalisation de la voirie principale du quartier, le dévoiement du drain agricole, les bassins du parc ainsi que le merlon ;
- le lancement du marché de travaux d'espaces verts afin d'ensemencer le merlon et d'éviter un coût de défrichement.

### Les études urbaines, environnementales et techniques :

Les marchés de travaux devant démarrer en 2026, la mission DET et VISA des espaces publics a été lancée fin 2025 afin de suivre le chantier.

L'année 2026 devrait être aussi marquée par la signature des actes authentiques pour trois lots (ilot 1a, lot 4 et lot C), représentant un total d'environ 201 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 2025 a été marquée par la signature de l'acte authentique pour une partie du lot A (ilots 7 et 8a) et le lot B.

Concernant les lots 4 (résidence intergénérationnelle) et C ainsi que l'autre partie du lot A (ilot 1a), la signature de l'acte authentique ne pourra être effectuée qu'en 2026 dès que les conditions suspensives de travaux de viabilisation ainsi que l'archéologie seront levées.

Le travail se poursuivra avec l'association ALTERITE qui devrait aboutir à la signature d'une promesse de vente, une fois leur financement stabilisé.

En 2026, la commercialisation des 3 autres lots mixtes (D, E et F) devra également se poursuivre avec un objectif de signature de promesse de vente fin 2026.

La commercialisation des terrains à bâtir va également pouvoir démarrer en 2027 une fois les travaux de viabilisation bien entamés.

#### La concertation et les ateliers citoyens :

En 2025, deux ateliers citoyens ont été organisés : le premier consacré à la conception du futur kiosque du quartier et du projet paysager, le second dédié à la présentation du nouveau phasage des travaux intégrant notamment la contrainte liée aux fouilles archéologiques.

La démarche de co-construction du projet en ateliers citoyens se poursuivra en 2026.

#### La subvention 100 QIE :

En 2026, 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, la fiche action de la convention-cadre a été prorogé de deux ans, soit jusqu'à juillet 2027.

#### Les équipements publics :

L'année 2026 sera consacré au lancement du DCE du marché de travaux pour le groupe scolaire et l'équipement sportif. Le démarrage des travaux commencera dès que la voie d'accès au lot sera réalisée, soit en septembre 2026.

## 6 - Annexes financières

### Annexe 1 : Bilan détaillé HT de l'opération arrêté au 31 décembre 2025

Le document suivant présente le bilan exprimé en Euros HT, ainsi que l'engagé et le facturé au 31 décembre 2025 et les mouvements de l'année écoulée.

| Libellé                                                     | PRODUITS             |                     |                     |                     |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                                             | Budget               | Engagé              | Facturé             | Mouvement année     |
| Logements Lot A                                             | 2 329 816,00         | 2 244 816,00        | 2 244 816,00        | 2 244 816,00        |
| Logements Lot B                                             | 1 253 950,00         | 1 253 950,00        | 1 253 950,00        | 1 253 950,00        |
| 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                |
| 90-Charges Foncières                                        | 8 550 017,00         | 3 498 766,00        | 3 498 766,00        | 3 498 766,00        |
| Terrains à Bâti                                             | 8 301 257,00         | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| Résidence Hig                                               | 2 211 425,00         | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| Ar10-Ventes Charges Foncières                               | 10 512 682,00        | 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                |
| Ar20-Cessions Collectivités                                 | 0,00                 | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| Subventions 100 Qie                                         | 3 973 154,00         | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| Subvention Caf                                              | 312 000,00           | 156 000,00          | 156 000,00          | 0,00                |
| Ar30-Subventions                                            | 4 285 154,00         | 156 000,00          | 156 000,00          | 0,00                |
| Participations Ville                                        | 6 270 691,00         | 1 150 000,00        | 1 150 000,00        | 0,00                |
| Ar40-Participations                                         | 6 270 691,00         | 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                |
| Ar50-Produits de Gestion                                    | 172,56               | 172,56              | 172,56              | 0,00                |
| Produits Financiers                                         | 0,00                 | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| Bénéficiaires                                               | 0,00                 | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| Ar60-Produits Financiers                                    | 0,00                 | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| <b>TOTAL PRODUITS</b>                                       | <b>29 618 716,56</b> | <b>4 804 938,56</b> | <b>4 804 938,56</b> | <b>3 498 766,00</b> |
| Libellé                                                     | CHARGES              |                     |                     |                     |
|                                                             | Budget               | Engagé              | Facturé             | Mouvement année     |
| Compensations Agricoles Collectives                         | 251 658,00           | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| 60-Frais Divers                                             | 251 658,00           | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| Etudes Urbaines, Etudes Programmatiques, Etudes Technique   | 700 000,00           | 654 836,26          | 587 046,46          | 44 534,42           |
| A10-Etudes                                                  | 700 000,00           | 654 836,26          | 587 046,46          | 44 534,42           |
| Acquisitions Amiables ou Par Voie d'Expropriation           | 2 365 359,00         | 2 363 359,91        | 2 363 359,91        | 0,00                |
| Frais d'Acquisition Notaire                                 | 31 200,00            | 31 200,00           | 31 200,00           | 0,00                |
| A20-Acquisitions                                            | 2 396 559,00         | 2 394 559,91        | 2 394 559,91        | 0,00                |
| Mise en État des Sols-Redevance Archéo                      | 87 000,00            | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| A30-Mise en État des Sols                                   | 87 000,00            | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| Travaux VRD                                                 | 7 890 000,00         | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| Kiosque                                                     | 100 000,00           | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| Concessionnaires                                            | 200 000,00           | 81 010,10           | 29 857,62           | 29 857,62           |
| Fouilles Archéologiques                                     | 780 000,00           | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| A40-Travaux VRD                                             | 8 970 000,00         | 81 010,10           | 29 857,62           | 29 857,62           |
| Honoraires MOE                                              | 510 932,20           | 510 932,20          | 274 039,87          | 874,05              |
| A50-Honoraires MOE                                          | 510 932,20           | 510 932,20          | 274 039,87          | 874,05              |
| Honoraires Techniques                                       | 230 259,00           | 36 114,29           | 36 114,29           | 4 076,70            |
| A55-Honoraires Techniques                                   | 230 259,00           | 36 114,29           | 36 114,29           | 4 076,70            |
| 4.2 Impôts et Divers (Taxe Foncière, Frais de Mutations...) | 450 000,00           | 336 018,81          | 336 018,82          | 85 803,12           |
| A56-Frais Divers                                            | 450 000,00           | 336 018,81          | 336 018,82          | 85 803,12           |
| Intérêts sur Emprunts                                       | 390 000,00           | 337 297,50          | 157 875,00          | 157 875,00          |
| GFA                                                         | 174 000,00           | 157 875,00          | 157 875,00          | 0,00                |
| Frais Bancaires                                             | 14 274,00            | 14 273,79           | 6 724,65            | 2 000,63            |



| Libellé                                              | Budget               | Engagé                     | Facturé                    | Mouvement année          |
|------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>A40 - Frais Divers</b>                            | 578 214,93           | 505 136,43                 | 481 413,53                 | 287 929,43               |
| Rémunération Aménagement                             | 2 194 449,00         | 1 635 764,66               | 1 514 514,66               | 180 031,01               |
| <b>A40 - Rémunération Sportifs</b>                   | 2 194 449,00         | 1 635 764,66               | 1 514 514,66               | 180 031,01               |
| Construction Gp Scolaire et Equipement Sportif       | 6 996 000,00         | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                     |
| Livraison Coques Crèches, Santé, Associations        | 3 636 600,00         | 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                  | 744 278,08           | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                     |
| <b>B40 - Travaux Groupe Scolaire</b>                 | 11 543 128,08        | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                     |
| Honoraires MOE Équipements (Gp Sco et Sport)         | 841 345,92           | 841 345,92                 | 403 599,95                 | 44 465,99                |
| <b>B40 - Honoraires MOE Groupe Scolaire</b>          | 841 345,92           | 841 345,92                 | 403 599,95                 | 44 465,99                |
| Honoraires Techniques Équipements (Gp Sco et Sport)  | 220 882,00           | 53 913,08                  | 17 629,43                  | 2 520,00                 |
| <b>B40 - Honoraires Techniques Groupe Scolaire</b>   | 220 882,00           | 53 913,08                  | 17 629,43                  | 2 520,00                 |
| Dommage Ouvrage /Assurance                           | 134 440,00           | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                     |
| Indemnités de Concours Équipements (Gp Sco et Sport) | 50 312,43            | 50 312,43                  | 50 312,43                  | 0,00                     |
| <b>B40 - Frais Divers Groupe Scolaire</b>            | 184 752,43           | 50 312,43                  | 50 312,43                  | 0,00                     |
| Rém Gp Scolaire et Sportif                           | 413 709,00           | 413 709,00                 | 32 650,00                  | 2 000,00                 |
| <b>B40 - Rémunération Groupe Scolaire</b>            | 413 709,00           | 413 709,00                 | 32 650,00                  | 2 000,00                 |
| <b>TOTAL CHARGES</b>                                 | <b>29 612 948,63</b> | <b>7 517 672,95</b>        | <b>6 137 819,03</b>        | <b>682 092,34</b>        |
| Marge net<br>(à marge 1 CA)                          | 5 767,93<br>(0,02%)  | -1 712 724,32<br>(-22,46%) | -1 332 880,47<br>(-21,74%) | 2 816 673,56<br>(30,50%) |
| Marge à l'avancement                                 | 16,22% *             | 5 767,93 =                 | 935,71                     |                          |

*Le document ci-contre fait apparaître le bilan, l'état de la trésorerie au 31 décembre 2025 et l'échéancier prévisionnel de trésorerie.*

2 988 027 2 989 179 2 927 154 2 258 081 2 134 051 2 BCS 58

SOUS-PREFECTURE DE PALAISEAU  
ESSONNE

20 JUL. 2026

ARRIVÉE

### 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 199                              | Terrain agricole         | 2 690         | Le Pont                               | -       | Etat puis Commune du pp       | -                                              | Accord Amiable            | 02/03/2022 | 36 860,00 €    |
| A 565,584,570,197,201, 985,996,207 | Terrain agricole et mare | 113 205       | Le Pré Berbas<br>Le Pont<br>Le Vivier |         | Indivision<br>Brichard/Dupré  | 6 rue des capettes 91220 Le<br>Plessis-Pâté    | Procédure d'expropriation | 13/09/2024 | 1 866 932,00 € |
| A 203,204, 206 et 210              | Terrain agricole         | 6 922         | Le Pont<br>Le Vivier                  |         | Indivision Souze              | 1 rue Carbouville 45300 Audeville              | Procédure d'expropriation | 13/09/2024 | 152 213,00 €   |
| A 195, 202                         | Terrain agricole         | 9 871         | Le Pont                               |         | Indivision Perpont-<br>Colbat | 1 route de Leudeville 91220 Le<br>Plessis-Pâté | Procédure d'expropriation | 13/09/2024 | 167 679,00 €   |
| A 209                              | Terrain agricole         | 2 754         | Le Vivier                             |         | Indivision Delebroque         | 27 avenue Camot 91100 Corbeil-<br>Essonnes     | Procédure d'expropriation | 13/09/2024 | 44 776,00 €    |
| A 205                              | Terrain agricole         | 3 063         | Le Vivier                             |         | Indivision Sauchard           | 17 rue Jean Moulin 91690 Sables                | Procédure d'expropriation | 17/09/2024 | 53 540,00 €    |
| A 211                              | Terrain agricole         | 827           | Le Vivier                             |         | Indivision Degrandeant        | 1 route de Corbeil 91220 Le Plessis-<br>Pâté   | Procédure d'expropriation | 12/09/2024 | 19 616,00 €    |
| A 212                              | Terrain agricole         | 1 076         | Le Vivier                             |         | Indivision Basquin            | 11 rue des cédres 72500 Château<br>du Loir     | Procédure d'expropriation | 19/09/2024 | 20 754,00 €    |
| TOTAL                              |                          |               |                                       |         |                               |                                                |                           |            | 2 363 360,00 € |

Annexe 4 : État des ventes de terrains

| Référence cadastrale | Désignation des biens cédés |         |                 | Aquéreur | Programme                                                                                                                                                                                                                                                                    | Modalités de cession |            | Prix           |              | Montant TOTAL  |
|----------------------|-----------------------------|---------|-----------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|----------------|--------------|----------------|
|                      | Section                     | Nature  | Surface en m²   | Lot      |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |            | HT             | TVA          |                |
| A 1237, 1238         | terrains agricoles          | 5236 m² | Lot A (7 et 8a) | Pichet   | 62 logements dont 34 logements sociaux et 18 logements en accession.<br>lot 7 : 23 logements collectifs sociaux, 9 logements individuels sociaux et 13 logements collectifs en accession<br>lot 8a : 5 logements individuels en accession et 2 logements individuels sociaux | 23/03/2023           | 23/12/2025 | 2 244 816,00 € | 448 953,20 € | 2 693 779,20 € |
| A 1235               |                             |         |                 | Pichet   | 62 logements soit 29 logements sociaux dans les bâtiments collectifs A et B, 18 logements en accession dans le bâtiment intermédiaire C, et 15 logements LLI dans le bâtiment intermédiaire D                                                                                | 19/07/2024           | 19/12/2025 | 1 253 960,00 € | 250 730,00 € | 1 504 740,00 € |



REÇU EN PREFECTURE

le 28/09/2026

Application agréée E-legalite.com

21\_RP-091-219104940-20260921-DELIB\_80\_20