



**OPERATION D'AMENAGEMENT ET DE
REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE DE LIMAY**

**COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL
(C.R.F.A.)**

ANNEES 2023 - 2024

ARRETE AU 01/11/2024

Table des matières

Préambule.....	3
I) Le contexte administratif	3
II) Les financeurs de l'opération	4
III) Présentation de l'opération.....	4
3.1) Localisation et périmètre	5
3.2) Les enjeux de l'opération :.....	6
3.3) Le programme de l'opération :	6
IV) Les grandes actions menées en 2023 et en 2024.....	9
4.1) Les acquisitions foncières	9
4.2) Les études opérationnelles.....	10
4.2.1) Les études de Maîtrise d'œuvre d'espaces publics.....	10
4.2.2) Etudes urbaines	12
4.2.3) Etudes sur le 12 rue de Paris	12
4.2.4) Etudes et prestations diverses	13
4.2.5) Etudes patrimoniales et archéologiques.....	14
4.3) Les procédures réglementaires.....	15
4.3.1) Dossier de Déclaration d'Utilité Publique	15
4.3.2) Permis de Construire Modificatif du 12 rue de Paris	15
4.3.3) Permis d'Aménager sur les espaces publics du centre-ville.....	15
4.3.4) Permis de Démolir du 14 rue de Paris et du 2 rue du Temple	16
4.4) Subventions	16
4.5) Communication	16
V) Analyse financière	17
5.1) Préambule sur la trésorerie de l'opération	17
5.2) Bilan.....	18
5.2.1) En dépenses en €HT	19
5.2.2) En recettes en €HT	29
5.3) État des dépenses et des recettes au cours des années 2023 – 2024	31
5.3.1) État des dépenses en € TTC.....	32
5.3.2) État des recettes en €TTC.....	35
5.4) Prévisionnel des dépenses et des recettes pour la fin d'année 2024 (à compter du 01/11/24) et l'année 2025.....	35
5.4.1) Prévisionnel des dépenses en €TTC	35
5.4.2) Prévisionnel des recettes en €TTC	37
5.5) Prévisionnel des dépenses et des recettes pour la période 2026 – 2028.....	38
5.5.1) Prévisionnel des dépenses	38
5.5.2) Prévisionnel des recettes	38

Préambule

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

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

Conformément à l'article 18.1 du Traité de Concession d'Aménagement et à l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme, CITALLIOS transmet à la Ville de Limay le présent compte-rendu financier de l'opération d'aménagement pour l'exercice 2023 - 2024 comportant notamment :

- une note sur les conditions de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé et sur les prévisions de l'année à venir,
- un tableau des cessions et acquisitions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice, le cas échéant,
- le bilan financier prévisionnel actualisé des activités faisant apparaître, d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser,
- le plan de trésorerie actualisé de l'opération.

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

I) Le contexte administratif

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

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

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

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

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

Actes administratifs liés au projet d'aménagement :

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

II) Les financeurs de l'opération

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

➤ La Ville de Limay :

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

- Une participation de 2 734 000 €HT, soit 3 280 800 € TTC, au titre des équipements publics remis à la Ville,
- Une participation de 1 053 000 €HT, soit 1 263 600 €TTC, au titre de la réalisation du 12 rue de Paris
- Une participation de 743 300 € net au titre de sa participation à l'équilibre de l'opération.



➤ Le département des Yvelines :

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



Yvelines
Le Département

➤ La Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise :

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



➤ L'Etat (dispositif Fonds Verts) :

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



FONDS VERT !

III) Présentation de l'opération

3.1) Localisation et périmètre



Figure 1 : plan de localisation

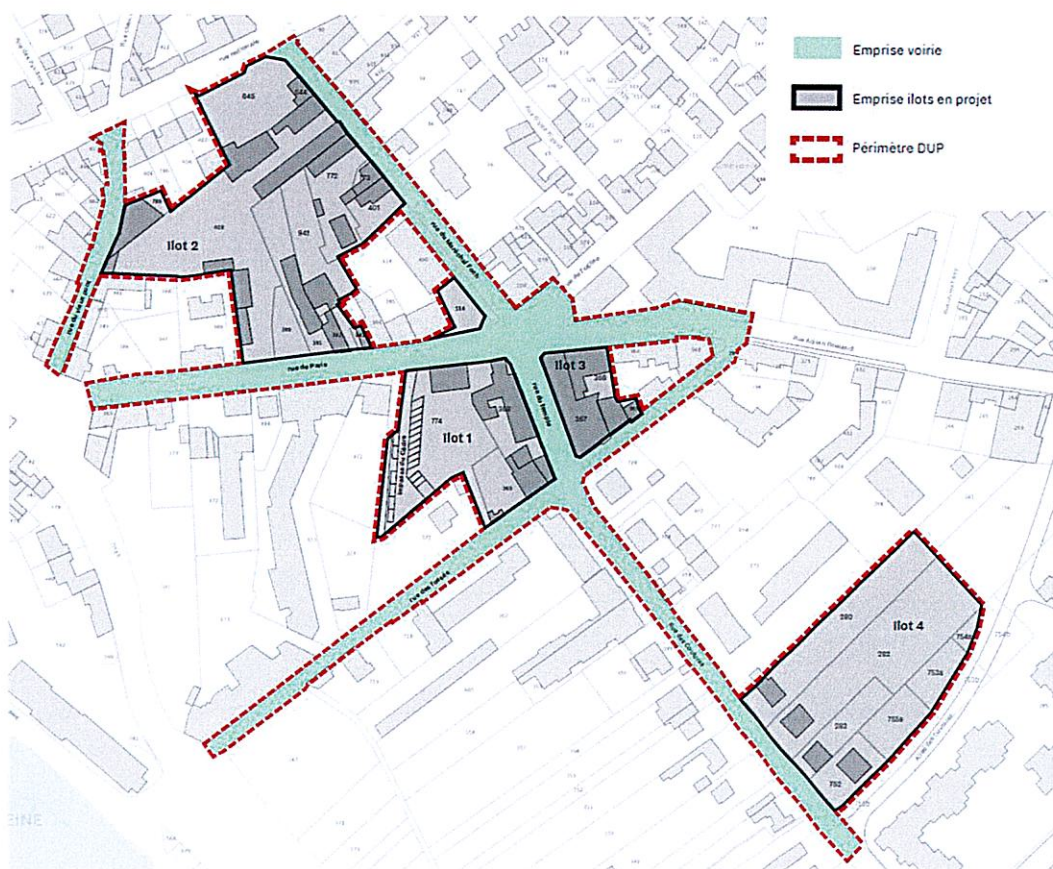


Figure 2 : Périmètre TCA, après avenant 3

Il est précisé que le périmètre de l'opération est voué à évoluer et devra faire l'objet d'un prochain avenant pour acter :

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

3.2) Les enjeux de l'opération :

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

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

3.3) Le programme de l'opération :

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

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

Jalons	Programmation
TCA initial	21 600 m ² SDP, répartis sur 3 ilots, dont : • 20 100 m² SDP, pour le logement, • 1500 m² SDP, pour les commerces.

TCA avenant 2	Entre 16 200 m ² SDP et 19 500 m ² SDP, répartis sur 3 ilots, dont : - Entre 15 000 m² et 18 000 m² SDP de logements, - Entre 1200 et 1500 m² SDP de commerces.
TCA avenant 3	Entre 15 500 m ² SDP et 17 200 m ² SDP, répartis sur 4 ilots, dont : - Entre 14 900 m² et 16 340 m² SDP de logements, - Entre 600 et 860 m² SDP de commerces.

Lors du dernier CRFA validé par la Ville, remis en 2023 pour l'année 2022, la programmation par lot se décomposait comme suit :

	Ilots 1/2/3/4	SDP en m ²
CRFA 2022	Libre	13700
	Social	2636
	Commerces	840
	TOTAL	17176

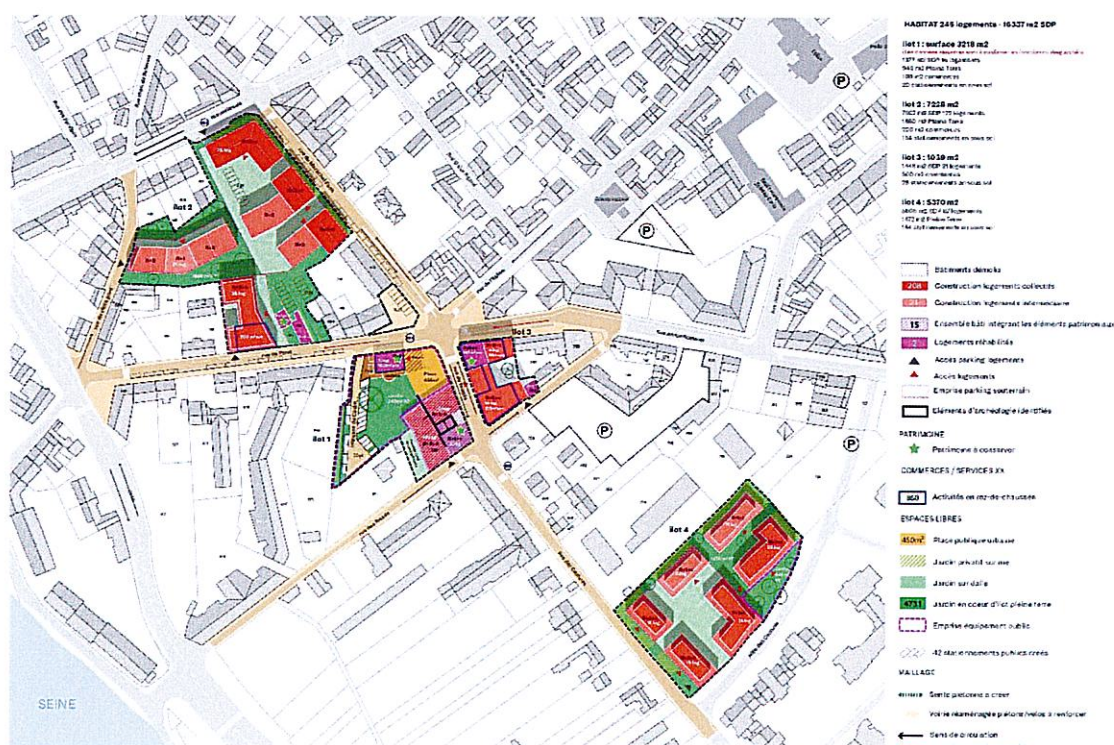


Figure 3 : Plan programme GRAAL, mars 2023

La programmation des lots a évolué depuis au gré des sujétions patrimoniales rencontrées sur le lot 1 (notamment les prescriptions de conservation d'ouvrages de l'ABF) et de la demande de la Ville de retirer une parcelle de l'opération.

On note ainsi, dans ces évolutions programmatiques :

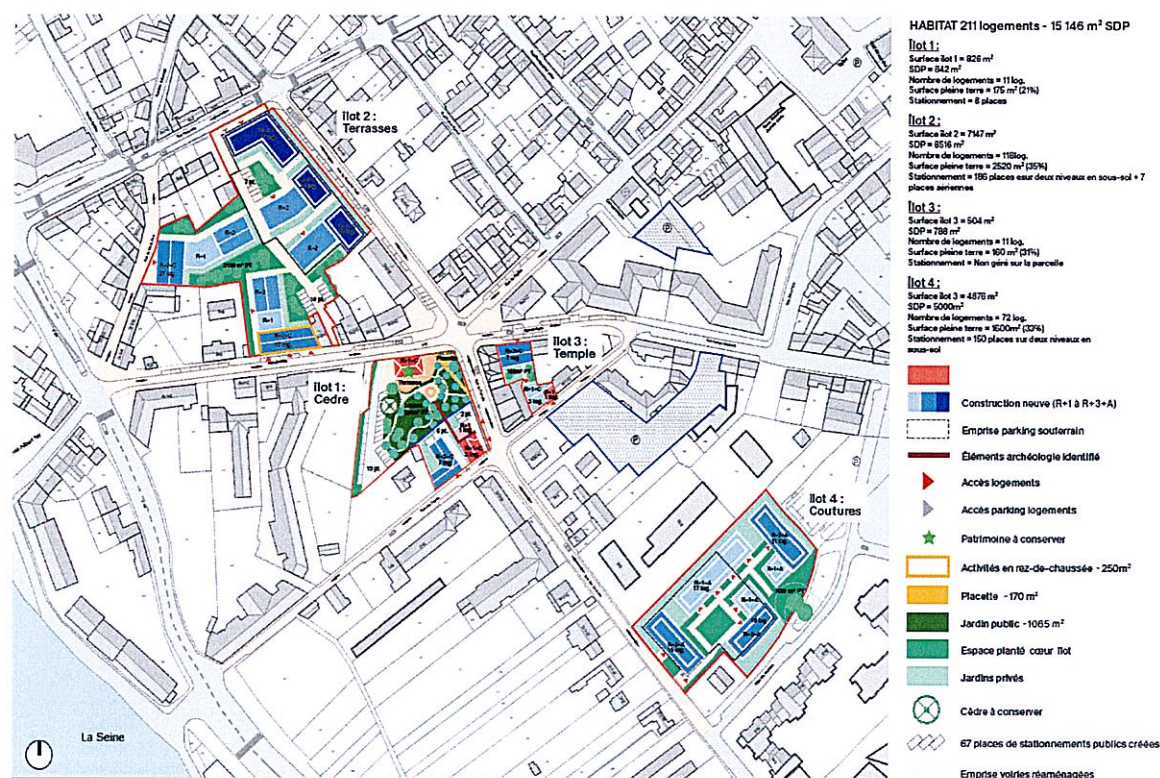
- Sur le lot 1, les 1377 m² SDP reposent sur un scénario obsolète, prévoyant la démolition des bâtiments de la parcelle AS368, sur lesquels une prescription de conservation ABF a été édictée depuis.
Après avoir intégré cette nouvelle donnée, les dernières faisabilités de GRAAL mettent en exergue une constructibilité amoindrie sur ce lot (de l'ordre de 840m² SDP).
- La programmation sur le lot 3 a également évolué à la baisse depuis le dernier CRFA, après le retrait de la parcelle AS367 du FRANPRIX, arbitré par la Ville au T1 2024. La programmation est

ainsi passée de 1300 m² SDP de commerces et 501 m² SDP de commerces à 788 m² SDP de logements.

Le retrait de cette parcelle a été motivée par la faible charge foncière pouvant être perçue face à des coûts importants (d'acquisition, de suspension de l'activité du FRANPRIX, etc.). Une note en date de décembre 2023 a été transmise à la Ville sur ce sujet.

- Le retrait de la parcelle AS 0752 du périmètre du lot 4, à la demande de la Ville, qui induit la reprise du plan programme sur le lot et en modifie la constructibilité.

Ainsi, en octobre 2024, la MOE a présenté le plan programme actualisé suivant :



Dans cette nouvelle configuration, la programmation se décompose comme suit dans les différents lots :

	SDP lgts en m ²	SDP commerces	SDP Commerces hors CF	TOTAL
Lot 1	842	0	275	1117
Lot 2	8516	250	0	8766
Lot 3	788	0	0	788
Lot 4	5000	0	0	5000
TOTAL	15146	250	275	15671

Sur la proportion logements en accession / logements sociaux, la clef de répartition est identique à celle présentée au dernier CRFA 2022 (cf. figure 4), à savoir :

- 84% de la SDP totale des logements est dédiée à l'accession,
- 16% la SDP totale des logements est dédiée au logement social,

Lors d'un échange en date du 12/02/24, en présence de Monsieur le Maire, il a été acté de flécher du LLS sur le lot 4.

En outre, le fléchage du LLS sur le lot 4 contribuera à viabiliser financièrement l'opération immobilière, en réduisant le nombre de parking (le lot 4 étant en dehors de l'OAP, c'est le règlement du PLUI qui s'applique et impose 1,9 places / logement en accession).

/!\ Il rappelle que le programme de logements est aussi soumis aux obligations de la convention PRIOR signée en date du 05/04/2018, laquelle prescrit une programmation « diversifiée, intégrant de

l'accession libre, du locatif social (20%) et du locatif intermédiaire. Le cumul du locatif social et du locatif intermédiaire n'excédera pas 30% de la programmation ».

Il est précisé que des échanges ont lieu régulièrement avec les équipes départementales en charge du suivi de la convention PRIOR.

IV) Les grandes actions menées en 2023 et en 2024

4.1) Les acquisitions foncières

Lot	propriétaire	Bien	Parcelle	Bâti
		Ref cadastrale	Surface en m² à acquérir	
1	CITALLIOS	AS 774	2039	250
1	EPF	AS 369	478	185
		AS 368	697	350
2	EPF	AS 645	925	0
2	EPF	AS 644	70	99
2	ACOLET	AS 403	3159	1425
		AS 390	272	170
		AS 391	626	80
2	LANEL (église)	AS 789	262	231
2	EPF	AS 941	812	150
2	EPF	AS 772	747	199
2	LOPIN - CLOLUS	AS 773	106	118
2	COLSON JC	AS 401	317	100
2	Cabinet radiologie	AS 514	240	0
3	EPF	AS 366	451	340
3	EPF	AS 365	60	
3	FRANPRIX	AS 367	513	614
4	BELLAMY	AS 280	1431	106
4	PILLET	AS 282	2086	101
4	PILLET	AS 283	505	60
4	BEN MOUSSA	AS 752	491	74
4	Ville	AS 753	583	
4	Ville	AS 754	550	
4	Ville	AS 755	727	

Parcelles maîtrisées (CITALLIOS / Ville / EPF)

Figure 4 : état de la maîtrise foncière

➤ Sur l'année 2023

Aucune acquisition foncière n'a été réalisée durant l'année 2023 par CITALLIOS.

En revanche, le dossier de DUP a été actualisé, dans le courant de l'année, en vue d'un dépôt au premier trimestre 2024.

Par ailleurs, il est à noter que la Ville a acté, en fin d'année 2023, du retrait de la parcelle AS752, sur le lot 4.

➤ Sur l'année 2024

Aucune acquisition foncière n'a été réalisée durant l'année 2024, jusqu'au 01/11/24, par CITALLIOS.

Il était initialement prévu d'acquérir au 4^{ème} trimestre 2024, les parcelles AS368 et AS369 constitutives de l'ilot 1. Néanmoins, les sujétions patrimoniales induisant une perte de constructibilité importante et donc une valorisation du terrain amoindrie à terme, des négociations sont toujours en cours sur le prix de vente entre CITALLIOS et l'EPF, actuel propriétaire du foncier.

Le prévisionnel du présent CRFA retient une hypothèse d'acquisition des parcelles, fin décembre 2024.

Le dossier de DUP a quant à lui été déposé le 14 mars 2024. La procédure devant aboutir, prévisionnellement, fin 2027.

4.2) Les études opérationnelles

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

➤ Sur l'année 2023 :

La MOE des espaces publics, le groupement SETU / ENDROITS EN VERT, au cours de l'année 2023, a engagé les études d'Avant-Projet sur la base du programme actualisé de la concession prévoyant la création d'un parc en lieu et place de l'ilot 1 initial.

La première version de cet Avant-Projet a été transmise en septembre 2023.

L'AVP définitif a été remis au mois de décembre 2023, après plusieurs échanges techniques.

➤ **Sur l'année 2024 :**

L'AVP a été validé par la Ville en janvier 2024, sur la base d'une estimation prévisionnelle de 3 768 694, 13 €HT.

Il est précisé que les différents services de la Communauté Urbaine ont également été sollicités dans ce processus de validation, les ouvrages relevant de sa compétence devant lui être rétrocédés à terme.

Il est également rappelé, qu'à ce titre, la CU Grand Paris Seine et Oise contribue au financement de ces espaces en apportant une participation au bilan de l'ordre de 2 800 000 €HT (3 360 000 €TTC).

Un avenant n°4 au TCA, signé le 29/10/24, a confirmé ce montant de participation.

Il convient de rappeler qu'au regard du coût AVP actualisé, un marché similaire a dû être contractualisé pour acter de la rémunération définitive du groupement de MOE. Celle-ci est ainsi passée de 96 000 €HT à 175 800 €HT (soit un delta de + 80K€HT), conformément aux conditions du contrat initial.

Pour rappel, lors de la passation du marché de Maîtrise d'œuvre, le coût prévisionnel de travaux communiqué était évalué à hauteur de 2 100 000 €HT. La forte évolution à la hausse de ce coût doit être corrélée aux modifications de programmation induites par les prescriptions archéologiques et patrimoniales qui ont réduit la constructibilité du lot 1 et accru les investissements en espaces publics (création d'un parc en lieu et place des anciens bâtiments et extension du périmètre avec la rue des Coutures pour développer de la SDP en compensation, sur l'ilot 4).



Figure 5 : plan masse de l'AVP

Sur la base de l'AVP, un Permis d'Aménager a été déposé en mairie, en mai 2024. Le dossier a été déposé toutefois en incomplet, faute de l'avis de la MRAE sur l'Etude d'Impact, celle-ci étant portée par la procédure de DUP.

Les services de la Préfecture indiquant ne pas saisir la MRAE avant les actualisations demandées dans le cadre de l'instruction, il est convenu de redéposer le PA ultérieurement, après mise à jour des documents constitutifs du dossier de DUP.

Sur la base de cet AVP validé en janvier 2024, un PRO a été rendu en octobre 2024 et est en cours d'analyse par les services de la CU et de la Ville.

La dernière estimation actualisée au stade PROJET des espaces publics était évaluée à hauteur de 3 975 000 €HT.

Cette évolution du coût, depuis l'AVP, à la hausse, s'explique notamment par :

- Un gain en précision sur les quantités / mètres notamment en ce qui concerne les enfouissements de réseaux,
- Des demandes de modification en termes de revêtements et de matériaux,
- L'ajout d'une aire de jeux dans le parc,
- L'estimation plus précise du coût de mise en œuvre de la fontaine par un fontainier,

Dans l'attente de la confirmation du montant définitif du PRO, le présent CRFA retient le montant estimé à l'AVP comme référence.

4.2.2) Etudes urbaines

➤ Sur les années 2023 et 2024 :

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

- Proposant une version actualisée du CPAUE (validation en cours) ;
- précisant, en partenariat étroit avec l'Architecte des Bâtiments de France, les ouvrages devant faire l'objet d'une conservation sur l'ilot 1. Sur cette base, GRAAL s'emploie à fiabiliser la superficie constructible de ce futur ensemble.
- En étudiant les différentes incidences urbaines, financières et calendaires des scénarios d'étude sur le lot 3 et en contribuant à l'arbitrage visant à ne pas conserver la parcelle 367 (FRANPRIX), dans le périmètre de l'ilot ;
- En effectuant une relecture technique de l'AVP des espaces publics (dans le cadre de sa mission de MOE coordinatrice).
- En actualisant le plan programme de l'opération, sur la base de nouvelles données, comme évoqué dans l'article 3.3) du présent CRFA :
 - Intégration des prescriptions patrimoniales de conservation d'ouvrages de l'UDAP sur le lot 1,
 - Prescriptions architecturales de l'UDAP sur le lot 2,
 - Retrait de la parcelle AS367 (Franprix) sur le lot 3,
 - Retrait de la parcelle AS0752 du lot 4.

4.2.3) Etudes sur le 12 rue de Paris

➤ Sur l'année 2023

Le marché de MOE de 2C ARCHITECTES a fait l'objet d'une résiliation, en raison de plusieurs défaillances constatées dans l'exécution de son contrat.

Par la suite, un nouveau marché a été notifié à l'agence EBK, le 09/06/2023, avec une nécessaire phase de reprise d'études (Diagnostic de l'état des lieux et mission PROJET), celle-ci étant règlementairement requise pour des raisons d'assurance, après livraison.

Un PROJET a ainsi été rendu en juillet 2023 et validé à la fin du mois de septembre. Sur cette base, un Permis de Construire Modificatif a été déposé en mairie, le 10/10/2023 et l'arrêté accordant ce dernier obtenu le 22/01/2024.

Pour rappel, ce PCM a été requis pour reprendre la toiture et la charpente, toutes deux dans un état trop dégradé pour être conservées.

Il convient de rappeler que la mission d'un PCM n'ayant pas été prévue dans le marché d'EBK, un premier avenant a été notifié pour ajouter cette mission.

➤ **Sur l'année 2024**

Après validation du PRO et obtention du PCM en janvier 2024, un DCE a été préparé et la consultation visant à relancer les travaux a été engagée le 26/02/2024.

Il est précisé que l'estimation prévisionnelle DCE était alors évaluée par la MOE, à hauteur de 1 300 000 €HT.

De manière analogue au marché de MOE des espaces publics, un marché similaire a été requis pour acter de la rémunération définitive du titulaire, sur la base du coût prévisionnel définitif estimé en phase DCE.

Ce marché similaire n'a toutefois pas d'incidence sur le poste budgétaire dédié, comme détaillé par la suite.

Les offres ont été reçues, analysées et les différents lots notifiés en juillet 2024, pour un montant global de 1 358 174 €HT (le montant global du marché est de 1 412 545 €HT, mais il faut déduire 54 371 €HT de frais de parapluie sur le lot couverture, le titulaire du marché ayant indiqué dans son lot que la prestation risquait d'entraver son intervention).

L'OS de démarrage n'a été délivré qu'à la mi-octobre 2024, la participation communale dédiée à la rénovation de la maison devant être initialement versée pour mi-octobre 2024.

Depuis, l'agence EBK supervise l'exécution des travaux (VISA et DET).

4.2.4) Etudes et prestations diverses

➤ **Sur l'année 2023**

○ **Etudes complémentaires aux démarches règlementaires :**

- Reprise de l'étude d'Impact, dans le cadre de la refonte du dossier de DUP en vue d'un dépôt en préfecture (ARTELIA),
- Accompagnement de l'AMO archéologie pour l'engagement des diagnostics sur les parcelles AS368, AS369 et AS774 (ARCHEO EXPERTISE)

○ **Etudes complémentaires à la conception des espaces publics :**

- Plans topographiques complémentaires sur la parcelle AS774 (TT GEOMETRE)

○ **Etudes / prestations complémentaires à la rénovation du 12 rue de Paris :**

- Traitement parasitaire sur la maison du 12 rue de Paris (SOMMET DE L'HABITAT),
- Etude structure de la maison, après constat et traitement de l'infestation parasitaire (CIDEKO),
- Engagement d'une mission de contrôleur Technique (BATIPLUS), après résiliation de l'ancien contrat avec ALPHA CONTRÔLE, pour cause de défaillance,

➤ **Sur l'année 2024**

○ **Etudes complémentaires à la conception des espaces publics :**

- Relevés topographiques complémentaires au droit du jardin du 12 rue de Paris et de la rue des Coutures (QUARTA GEOMETRE),
- Essais d'infiltration de type Porchet, dans le jardin du 12 rue de Paris (CERTYSOL),
- Etude phytosanitaire des sujets végétaux sur le jardin du 12 rue de Paris (SILVAVENIR),
- La réalisation d'IC réseaux sur la rue des Coutures et la parcelle AS774 (NAT RESEAUX),

- Levée de doutes pollution sur le lot 1 (TESORA),
- **Etudes complémentaires aux démarches règlementaires :**
 - Reprise du dossier de DUP, après les premiers retours des services instructeurs de la Préfecture (ARTELIA),
- **Démolition du 14 rue de Paris et du 2 rue du Temple :**
 - Dépôt du Permis de démolir, obtenu en mai 2024,
 - Désignation de la MOE démolition AD INGE (via un Accord-Cadre société CITALLIOS),
 - Réalisation des diagnostics amiante / plomb / HAP (CONTEX),
 - Rédaction du DCE pour le marché de démolition,
 - Déraccordement des réseaux ENEDIS des bâtiments.

Il est précisé que faute de prise de possession du terrain, en raison des négociations en cours avec l'EPF sur le prix d'acquisition, les travaux pourront ne pas être engagés d'ici fin 2024.
- **Travaux d'entretien :**
 - Coupe des lierres sur le mur mitoyen de la parcelle AS774 et AS0371 pour répondre à une demande du riverain se plaignant de la dégradation du mur en lien avec le développement des végétaux (MTI)

4.2.5) Etudes patrimoniales et archéologiques

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

➤ **Sur l'année 2023 :**

A la suite d'un premier diagnostic remis en décembre 2021, la DRAC a engagé une seconde phase d'étude au mois de juillet 2023.

A l'issue de celle-ci, elle a émis une prescription de fouille en date du 20/12/2023.

➤ **Sur l'année 2024 :**

Au regard de cette prescription et du coût conséquent qu'elle suppose, alors que des optimisations peuvent être trouvées, il est convenu de revenir vers la DRAC pour :

- Circonscrire la fouille :
L'opération n'a vocation qu'à financer des investigations archéologiques sur des vestiges qui pourraient être impactés par les travaux de la concession.
Les travaux du parc ne supposant pas de terrassements importants, CITALLIOS échange avec les services de la DRAC pour tenter d'optimiser le périmètre de fouilles, sur l'emprise de ce futur espace public.
En outre, la présence de caves enterrées suppose que la plupart des vestiges qui auraient pu se trouver sur ce site, ont été démolis pour la plupart. Les emprises de ces caves ne doivent donc pas être fouillées (un relevé géomètre a été effectué en ce sens).
- Phaser la fouille :
La prescription de fouille englobe les parcelles AS368 et AS369, qui doivent respectivement accueillir le futur parc et le lot 1.
Le projet du parc était alors bien connu et maîtrisé à la réception de la prescription (stade AVP), ce n'était pas le cas pour le lot 1.

Aussi, pour optimiser au mieux le périmètre et le coût de la fouille, il a été convenu avec la DRAC de la possibilité de phaser celle-ci pour réaliser ultérieurement les investigations au droit du lot 1, lorsque son programme sera arrêté (une meilleure connaissance de la nature des travaux à venir devant permettre de réduire le périmètre de la prescription sur cette zone, dans un second temps).

L'ensemble des éléments nécessaires à cette optimisation et ce phasage ont depuis été transmis à la DRAC.

4.3) Les procédures réglementaires

4.3.1) Dossier de Déclaration d'Utilité Publique

➤ **Sur l'année 2023 :**

La maîtrise foncière n'étant pas assurée sur la totalité du périmètre d'opération, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique est requise pour avoir recours à des mesures d'expropriation, si nécessité.

Le dossier a ainsi été complété dans le courant d'année 2023.

➤ **Sur l'année 2024 :**

Le dossier, validé conjointement avec la Ville, a été déposé en préfecture le 14/03/2024.

La procédure devrait aboutir prévisionnellement, fin 2027.

Les services de la Préfecture ont effectué leurs premiers retours en juin 2024, en mettant en exergue la nécessité d'actualiser certaines pièces du dossier, notamment les références à des normes réglementaires ayant évolué depuis la rédaction.

CITALLIOS a missionné le BET ARTELIA (qui était déjà l'auteur des pièces du dossier initial) pour réaliser cette actualisation. L'objectif est de déposer le dossier actualisé, en novembre 2024.

4.3.2) Permis de Construire Modificatif du 12 rue de Paris

➤ **Sur l'année 2023 :**

Comme évoqué dans l'article 4.2.3) du présent CRFA, le PCM de la maison sise 12 rue de Paris a été déposé le 10/10/2023 et obtenu le 22/01/2024.

Cette demande complémentaire d'autorisation d'urbanisme est liée aux retours de l'étude structure ayant conclu à la nécessité de reprendre la charpente et la toiture de la maison, au regard de leur état de dégradation due à l'infestation parasitaire (mérule et vrillettes).

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

➤ **Sur l'année 2024 :**

Sur la base de l'AVP validé des espaces publics, un permis d'aménager a été déposé en mairie le 18/06/2024. Il est précisé que les services de l'ABF ont déjà été sollicités, en décembre 2023, pour présenter l'Avant-Projet et faciliter l'instruction dudit permis.

Comme évoqué précédemment, le PA a été déclaré incomplet, faute du retour de la MRAE sur l'Etude d'Impact.

Pour mémoire, l'EI est portée par la procédure de DUP ; la saisine de la MRAE par les services de la Préfecture ne pourra se faire qu'après les actualisations demandées par les différents services instructeurs et mentionnés à l'article 4.3.1.

4.3.4) Permis de Démolir du 14 rue de Paris et du 2 rue du Temple

➤ Sur l'année 2024 :

Le Permis de Démolir a été déposé en mairie le 14/03/2024 et obtenu par un arrêté en date du 14/05/24.

Il est précisé que le panneau d'affichage du Permis a bien été posé sur site, pendant une période de 3 mois.

4.4) Subventions

➤ Sur l'année 2023 :

Une demande de subvention a été déposée par la Ville à la Région Ile de France au titre du « Plan Vert » pour la requalification du parc en espaces verts. Cette demande a toutefois fait l'objet d'un refus.

➤ Sur l'année 2024 :

Deux demandes de subventions « Fonds Verts » ont été formulées par CITALLIOS auprès des services de l'Etat :

- Via l'axe « renaturation », visant à financer les ouvrages du parc (demande de subvention à hauteur de 969 K€HT)
- Via l'axe « recyclages friches », visant à financer les ouvrages du parc et de la rénovation de la maison du 12 rue de Paris (demande de subvention à hauteur de 3 107 000 K€HT)

Ces deux dossiers ont été déposés respectivement le 1^{er} mars et le 26 mars 2024.

En septembre 2024, les services instructeur ont désigné l'opération du centre-ville attributaire :

- Sur l'axe « Recyclages » d'une subvention d'un montant de 1 500 000 € nets, au titre des dépenses suivantes sur les parcelles AS368, 369 et 774 (ilot 1) :
Les dépenses éligibles à la subvention sont :
 - Les acquisitions foncières,
 - Les études préalables,
 - Les travaux de démolition et dépollution,
 - Les travaux de renaturation (parc),
 - Les travaux de rénovation de la maison du 12 rue de Paris,

Une convention entre CITALLIOS et les services de l'Etat, est en cours de signature.

- Sur l'axe « Renaturation » d'une subvention d'un montant de 255 616 € nets, au titre de l'axe « Renaturation » des parcelles AS368, 369 et 774 (ilot 1)
Les dépenses éligibles à la subvention sont :
 - Les travaux de renaturation (parc),

Une convention devra être signée entre CITALLIOS et les services de l'Etat.

4.5) Communication

➤ Sur l'année 2024 :

- Une réunion publique, animée par la Ville, CITALLIOS et la MOE, a eu lieu le 10/07/24, en mairie de Limay, pour exposer aux habitants le projet des espaces publics.



Figure 6 : Réunion publique du 10/07/2024

- Les équipes de la Ville et de CITALLIOS ont convenu de la stratégie de communication à adopter au regard des prochains travaux à venir : flyers d'informations, animation des palissades de chantier, actualisation du panneau d'information sur le 22 rue de Paris.

V) Analyse financière

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

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

5.1) Préambule sur la trésorerie de l'opération

Depuis son démarrage et jusqu'au mois de septembre 2024, l'opération a généré plus de dépenses qu'elle n'a engrangé de recettes. Il a résulté de cette situation, un déficit de trésorerie qui a atteint, au stade le plus critique, le montant de – 1 041 000 €, au mois d'août 2024.

Cette situation était liée à des dépenses conséquentes, notamment... :

- L'acquisition de la maison 12 rue Paris,
- la première phase de travaux sur cette même maison,
- les différentes études techniques, urbaines et d'espaces publics

...et avec des recettes perçues en inégale proportion :

- Participation PRIOR de 567 000 € nets,
- Participation d'équilibre Ville de 667 000 € nets,

Ce déficit de trésorerie était jusqu'ici financé par les fonds propres de CITALLIOS sur lesquels un taux d'intérêt annuel a été appliqué, ces frais financiers étant imputés sur le poste budgétaire B0 « frais financiers ».

CITALLIOS n'ayant plus les disponibilités financières suffisantes ; au regard des importants investissements à venir à court et moyen terme (rénovation de la maison du 12 rue de Paris, aménagement des espaces publics, acquisition et viabilisation des fonciers de l'opération, etc.), il importe de maintenir une trésorerie positive et approvisionnée.

En anticipation de cet écueil, CITALLIOS a engagé différentes démarches en vue de rétablir une trésorerie positive :

- Echange avec le département des Yvelines en date du 22 mars 2024, où ont été présentés l'échéancier actualisé des dépenses à venir et les besoins de financement,
- Dépôt de deux Appels de Fonds auprès de la Ville (participation au 12 rue de Paris), en décembre 2023 et en juillet 2024, pour un montant total de 1 000 000 €TTC.
- Demande d'acompte sur le fonds Verts d'un montant de l'ordre de 15% de la subvention obtenue, à déposer en fin d'année 2024.
- Demande d'une avance de la participation communautaire Grand Paris Seine et Oise à hauteur de 400 000 €TTC, à déposer début novembre 2024.

Ces différentes actions ont permis de rééquilibrer le déficit :

- Le département des Yvelines a versé, début septembre, une participation d'un montant de 1 500 000 € nets (dispositif PRIOR),
- La Ville a versé sa participation à hauteur de 1 000 000 €TTC
- Les services de l'Etat devraient encore verser l'acompte de 225 000 € nets (acompte de 15% du dispositif Fonds Vert)
- La CU Grand Paris Seine et Oise devrait encore verser un premier acompte de sa participation au financement des espaces publics, d'un montant de 400 000 €TTC

Ces différents versements ont permis de rééquilibrer la trésorerie de l'opération ; au mois de novembre 2024, la trésorerie de l'opération est à hauteur de 1 400 000 €.

Le présent CRFA présente par la suite le prévisionnel de dépenses. Malgré ces contributions, l'important volume financier des dépenses suppose néanmoins la souscription d'un emprunt, apport financier nécessaire pour maintenir une trésorerie excédentaire, notamment lors de l'acquisition des fonciers sur les lots 2 et 4.

Pour cette raison, le présent document retient une hypothèse d'emprunt qui est détaillée par la suite, et devra faire l'objet d'un échange partenarial avant validation.

Faute d'une trésorerie positive, une partie de l'opération pourrait être gelée pour ne pas mettre en péril l'équilibre budgétaire présenté ci-après.

5.2) Bilan

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

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Euros	Bud CRFA 22	Bud CRFA 23-24
10-Etudes	-430 000	-660 000
20-Acquisitions	-9 339 306	-260 306
30-Acquisitions		-7 225 000
30-Mise en Etat des Sols Dépollution	-140 000	-140 000
40-Mise en État des Sols Démolitions	-665 000	-500 000
40-Travaux VRD	-3 861 180	-4 342 980
50-Travaux Superstructure	-975 000	-2 016 000
55-Aléas et Révisions		-108 920
70-Impôts et Taxes	-27 000	-27 000
80-Frais Divers Assurances	-13 124	-13 124
A0-Frais Divers Communication	-82 000	-82 000
A0-Frais Divers-Aléas	-53 200	-53 200
B0-Frais Financiers	-186 000	-220 000
C0-Rémunération Société	-902 490	-985 770
Sous-total dépenses	-16 674 300	-16 634 300
10-Ventes Charges Foncières	5 344 000	3 335 269
30-Subventions	4 000 000	5 755 616
40-Participation Ville		213 115
40-Participations	7 330 300	7 330 300
60-Produits Financiers		
Sous-total recettes	16 674 300	16 634 300

Figure 7 : Synthèse des évolutions du bilan (en €HT)

5.2.1) En dépenses en €HT

➤ Postes n°10 – Etudes :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Euros	Bud CRFA 22	Bud CRFA 23-24
B : 5105/110-Etudes Pré-Opérationnelles	-230 000	-460 000
B : 5105/120-Etudes Opérationnelles Urbaniste	-200 000	-200 000
10-Etudes	-430 000	-660 000

Ce poste doit faire l'objet d'une réévaluation à la hausse, de 430 000,00 €HT à 660 000, 00 €HT (+53%) au regard de la provision insuffisante sur le sous-poste d'études pré-opérationnelles.

En effet, le sous poste « étude pré-opérationnelles » affiche, au mois d'octobre 2024, un montant déjà engagé de 224 000 €HT pour un budget de 230 000 €HT, alors que beaucoup de prestations doivent encore être lancées.

Ainsi le sous-poste est augmenté de 230 000 €HT pour financer ces dépenses supplémentaires à venir, qui comprennent prévisionnellement et a minima :

- les fouilles archéologiques sur le lot 1 (200 000 €HT),
 /!\ Il réside une forte inconnue sur le montant prévisionnel de cette dépense, qui dépendra de la volonté de la DRAC d'optimiser son périmètre de fouilles sur le lot 1.
 Par ailleurs, la DRAC pourrait éventuellement prescrire d'autres fouilles sur d'autres ilots, ce qui pourrait également augmenter le montant du poste.

- des études géotechniques et prestations de géomètre dues aux opérateurs, dans le cadre des commercialisations de terrain pour déterminer la nature des sols (environ 30 000 €HT).

➤ Poste n°20 – Acquisition :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Euros	Bud CRFA 22	Bud CRFA 23-24
B : 5105/210-Acquisitions	-9 079 000	
B : 5105/211-Frais Juridique	-42 306	-42 306
B : 5105/220-Frais d'Acquisition Notaire	-218 000	-218 000
B : 5105/230-Frais d'Éviction et de Relogement		
20-Acquisitions	-9 339 306	-260 306
B : 5105/2101-Acquisition 12 Rue de Paris		-560 000
B : 5105/2102A-Acquisition Lot 1 Hors TVA		-1 007 592
B : 5105/2102B-TVA Acquisition Lot 1		
B : 5105/2103A-Acquisition Lot 2 Hors TVA		-3 361 982
B : 5105/2103B-TVA Acquisition Lot 2		
B : 5105/2104A-Acquisition Lot 3 Hors TVA		-581 202
B : 5105/2104B-TVA Acquisition Lot 3		
B : 5105/2105A-Acquisition Lot 4 Hors TVA		-1 714 224
B : 5105/2105B-TVA Acquisition Lot 4		
30-Acquisitions		-7 225 000

Deux évolutions sont notables sur ce poste, l'une en imputation budgétaire, l'autre en montant.

- Sur l'évolution en imputation budgétaire :

Le coût d'acquisition de chaque lot est dissocié, avec, pour chacun, une ligne montant TVA et une ligne montant HT afin de clarifier les échéanciers prévisionnels (en distinguant bien chaque lot) et à affiner les régimes de TVA, dans un second temps.

En effet, dans la précédente version du budget, la TVA était calculée sur la base d'un coût foncier global HT. Or, selon si les fonciers doivent être finalement acquis par l'intermédiation de l'EPF, ou directement par CITALLIOS via la DUP, les régimes de taux TVA s'appliquant ne seront pas les mêmes.

A titre d'exemple :

- Sur le lot 1 où l'EPF maîtrise le foncier, la TVA ne s'applique que sur les frais de portage,
- Sur lot 2 où la DUP sera probablement nécessaire, la TVA aura des taux variés selon si les acquisitions concernent des fonciers EPF (TVA sur portage) ou des fonciers acquis via expropriation (TVA 20%, etc.).

- Sur l'évolution en montant :

Ce poste peut faire l'objet d'une réévaluation à la baisse de 9 339 396,00 €HT à 7 485 306, 00 €HT (-20%), soit les 7 225 000 €HT pour la maîtrise foncière et 260 306 €HT pour les coûts annexes : frais de notaires et éventuels frais juridiques, en lien avec la DUP.

Cette optimisation est liée à l'actualisation des parcelles à acquérir.

Le montant d'acquisition au précédent CRFA retenait comme assiette de calcul l'estimation initiale réalisée par SEGAT de 2016 (soit 8 156 000 €HT) auquel s'ajoutait une estimation des parcelles à

acquérir sur le lot 4 de 923 000 €HT.

Cette estimation reposant sur des valeurs datées et s'appuyant sur un périmètre qui a évolué depuis, avec des parcelles finalement non-retenues par le projet, il importe de répartir sur des valeurs plus fiables et récentes.

Ce nouveau montant d'acquisition à 7 225 000 €HT s'appuie sur les dernières estimations de l'EPF et se décompose comme suit.

lot	Propriétaire	N°	Ct foncier EPF €HT	Frais de portage €HT	Frais de remploi (10%)	Marge prix (10%)	Total acquisition €HT	Total acquisition par lot €HT
1	CITALLIOS	AS 774	560 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	560 000,00 €	1 567 592,00 €
	EPF	AS 369	411 104,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	411 104,00 €	
		AS 368	533 872,00 €	62 616,00 €	0,00 €	0,00 €	596 488,00 €	
2	Cabinet médical	AS 514	48 312,00 €	0,00 €	4 831,20 €	4 831,20 €	57 974,40 €	3 361 934,40 €
	EPF	AS 645	180 000,00 €	14 400,00 €	0,00 €	0,00 €	194 400,00 €	
	EPF	AS 644	217 000,00 €	17 360,00 €	0,00 €	0,00 €	234 360,00 €	
	ACOLET	AS 403	1 100 000,00 €	0,00 €	110 000,00 €	110 000,00 €	1 320 000,00 €	
		AS 390						
		AS 391						
	LANEL (église)	AS 789	350 000,00 €	0,00 €	35 000,00 €	35 000,00 €	420 000,00 €	
	EPF	AS 941	360 000,00 €	28 800,00 €	0,00 €	0,00 €	388 800,00 €	
	EPF	AS 772	240 000,00 €	19 200,00 €	0,00 €	0,00 €	259 200,00 €	
	LOPIN - CLOLUS	AS 773	236 000,00 €	0,00 €	23 600,00 €	23 600,00 €	283 200,00 €	
	COLSON JC	AS 401	170 000,00 €	0,00 €	17 000,00 €	17 000,00 €	204 000,00 €	
3	EPF	AS 366	363 150,00 €	29 052,00 €	0,00 €	0,00 €	392 202,00 €	581 202,00 €
	EPF	AS 365	175 000,00 €	14 000,00 €	0,00 €	0,00 €	189 000,00 €	
	FRANPRIX	AS 367					0,00 €	
4	BELLAMY	AS 280	288 000,00 €	0,00 €	28 800,00 €	28 800,00 €	345 600,00 €	1 714 224,00 €
	PILLET	AS 282	682 000,00 €	0,00 €	68 200,00 €	68 200,00 €	818 400,00 €	
	PILLET	AS 283	8 400,00 €	0,00 €	840,00 €	840,00 €	10 080,00 €	
	BEN MOUSSA	AS 752	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	VILLE	AS 754	491 040,00 €	0,00 €	0,00 €	49 104,00 €	540 144,00 €	
	VILLE	AS 753						
	VILLE	AS 755						
TOTAL ACQUISITION €HT							7 224 952,40 €	

Parcelle maîtrisée Ville / EPF / CITALLIOS

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

/!\ Cette estimation n'intègre plus la parcelle 367 (FRANPRIX), laquelle a finalement été retirée de l'ilot 3 au titre de son coût d'acquisition conséquent et des lourdes indemnités qui seraient générées par la suspension d'activité du magasin liée à la construction de nouveaux logements à partir du R+1 (environ 2M€HT pour une suspension d'activité de 15 mois). Par ailleurs, le gain en termes de recettes serait trop faible (+904 m² SDP logements seulement) au regard de l'investissement.

En revanche, la parcelle 367 étant intégrée au périmètre de la DUP, son propriétaire actuel pourrait exercer son droit de délaissement et mettre en demeure la Ville / CITALLIOS d'acquérir ce bien, pourtant finalement bien retiré du programme de la concession.

/!\ Le bilan en l'état ne prévoit pas non plus l'acquisition de la parcelle 752, conformément à la demande de la Ville de ne pas l'intégrer l'ilot 4.

/!\ Il est à noter que le coût des acquisitions intègre une valorisation en numéraire des apports fonciers de la Ville sur le lot 4, à hauteur de 540 144 €HT. Le montant de participation communale en numéraire à l'opération doit donc être jugé à l'aune de cet élément.

/!\ Des échanges doivent avoir lieu avec CITALLIOS et son notaire pour affiner les régimes de TVA applicables en fonction du détenteur de la parcelle, au moment de l'acquisition.

En l'état, hormis pour le lot 1 (où les frais de portage EPF sont bien connus), le taux retenu sur les autres lots est de 20%.

Des optimisations pourront donc être potentiellement réalisées, dans un second temps, sur les montants de TVA, en fonction des frais de portage réels de l'EPF.

/!\ Par principe de précaution, cette estimation ne tient pas compte de la demande de minoration foncière faite à l'EPF sur le lot 1, du fait de la perte de constructibilité occasionnée par les enjeux patrimoniaux de la parcelle.

Pour rappel, des négociations sont en cours entre l'EPF et CITALLIOS sur ce sujet.

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT
	Budget préc.	Budget actualisé
B : 5105/310-Travaux de Mise en État des Sols Dépollution	-140 000	-140 000
30-Mise en Etat des Sols Dépollution	-140 000	-140 000

Le montant de ce poste est inchangé.

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

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

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT
	Budget préc.	Budget actualisé
B : 5105/400-Travaux Démolitions	-665 000	-500 000
40-Mise en État des Sols Démolitions	-665 000	-500 000

Le montant de ce poste peut faire l'objet d'une revalorisation à la baisse de 665 000,00 €HT à 500 000,00€HT (-25%).

Cette optimisation est liée au retrait de certaines parcelles devant initialement être démolies, en lien avec les évolutions de périmètre de projet, et au changement de programme des différents lots.

On peut ainsi citer les prescriptions de conservation de l'ABF sur le lot 1, ou encore le retrait de la parcelle 752 de l'ilot 4.

En l'état, le nouveau chiffrage correspond à un ratio de 120 €HT/m² de coût de démolition sur une superficie construite estimée par l'EPF à 3200 m², soit 384 000 €HT. Il faut ajouter sur ce poste les honoraires de MOE démolition (environ 31 K€HT).

Les 85 000 €HT restant correspondent à une provision pour aléa, notamment en cas de démolitions complexes (par curetage à proximité d'ouvrages d'intérêt patrimoniaux, sur le lot 1, par exemple), ou si les bâtiments devaient contenir d'importantes substances nocives (amiante, plomb, etc.) impliquant des plans de retrait spécifiques et donc des surcoûts, ou encore au regard du contexte inflationniste actuel.

➤ Poste n°40 – Travaux espaces publics :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Euros	Bud CRFA 22	Bud CRFA 23-24
B : 5105/410-Travaux VRD	-3 351 000	-3 770 000
B : 5105/460-Honoraires VRD	-126 000	-188 800
B : 5105/461-CSPS Autres	-33 000	-33 000
B : 5105/490-Divers Travaux VRD Aléas	-351 180	-351 180
40-Travaux VRD	-3 861 180	-4 342 980

Ce poste doit faire l'objet d'une réévaluation à la hausse, de 3 861 180, 00 €HT à 4 342 980, 00 €HT (+12,5%).

Cette évolution trouve son origine dans deux facteurs :

- L'évolution du coût travaux des espaces publics :

D'une part, sur le coût des espaces publics, lié notamment à l'extension du périmètre d'aménagement des espaces publics.

Pour rappel, les prescriptions de l'ABF ont occasionné une perte en constructibilité sur le lot 1, supposant une refonte complète du projet sur ce dernier avec l'aménagement d'un nouveau parc public.

Par ailleurs, en raison de la perte de constructibilité sur le lot 1, le périmètre de la concession a été étendu pour intégrer le lot 4 et développer de nouveaux logements. Cette extension suppose également la rénovation de la rue des Coutures, ouvrage qui n'était pas prévu initialement. Sur la base de ce nouveau périmètre/programme, l'AVP des espaces publics a été validé par la Ville au premier trimestre 2024 pour un montant de 3 768 694, 13 €HT.

Il est précisé que c'est bien le montant AVP qui est retenu au présent CRFA, celui du PRO étant toujours en cours d'expertise, à la date d'arrêt du présent CRFA.

- L'évolution des honoraires de MOE :

D'autre part, la rémunération définitive de la MOE des espaces publics étant indexée sur le coût AVP validé, celle-ci a également augmenté en conséquence, avec la passation d'un marché similaire passant la rémunération du titulaire de 96 300, 00 €HT à 175 800, 70 €HT.

Pour rappel, le marché de MOE initial était notifié sur la base d'un taux de rémunération appliqué sur un coût travaux prévisionnel. Le coût travaux définitif ayant sensiblement augmenté depuis, la rémunération du MOE est revue à la hausse en conséquence.

Il faut ajouter à cette réévaluation une provision de 13 000 €HT pour les coûts de révision du marché (5300 €HT ont déjà été facturés depuis la notification, au mois d'octobre 2024), et les perspectives demandées par la Ville, en octobre 2024.

Remarques sur le sous-poste d'aléa :

Il est à noter que ce poste prévoit une provision pour aléa de l'ordre de 351 180 €HT, ce qui représente 9% du coût AVP estimé.

Ce montant d'aléa doit être provisionné et maintenu au regard des échanges en cours sur l'estimation PROJET qui tendent à montrer que cette provision sera nécessaire, notamment pour intégrer :

- Le coût actualisé des enfouissements sur la base de métrés plus précis,
- Le gain en précision sur le coût de la fontaine (estimé à 267 K€HT, contre une provision à 50K€HT en AVP),
- La demande communale d'ajouter une aire de jeux dans le parc (+90K€HT),

- L'ajout d'une provision pour le phasage de chantier, en lien avec les réinstallations qui seront nécessaires,
- En conséquence du phasage, les actualisations de prix, notamment si le chantier devait s'étendre sur une durée importante,
- Les reprises des murs en limite de propriété au droit du parc,
- Les éventuels travaux supplémentaires non prévus et nécessaires,

Le prochain CRFA actualisera le montant des espaces publics sur la base des prix fiabilisés du marché de travaux.

➤ Poste n°50 – Travaux superstructure :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT
	Budget préc.	Budget actualisé
B : 5105/510-Travaux de Construction-12 Rue de Paris	-780 000	-1 821 000
B : 5105/520-Honoraires Travaux Construction-12 Rue de Paris	-195 000	-195 000
50-Travaux Superstructure	-975 000	-2 016 000

Ce poste doit faire l'objet d'une réévaluation à la hausse, de 975 000, 00 €HT à 2 016 000, 00 €HT (+107%).

Cette évolution est liée au coût de rénovation de la maison sise 12 rue de Paris, dont l'état de dégradation occasionne d'importants surcoûts qui n'étaient pas chiffrés dans les estimations initiales.

Plus spécifiquement, l'édifice souffre d'une infestation parasitaire (mérule et vrillettes) ayant entraîné des dommages importants sur sa structure. Cette dégradation, dont l'ampleur n'a pu être constatée qu'après les premières démolitions et dépose des revêtements, doit faire l'objet d'importants travaux de confortement qui n'étaient jusqu'alors pas prévus (dépose et réfection des planchers au R+1 et sous les combles ; dépose de la charpente et de la toiture pour reprise, etc.).

L'estimation de 1 821 000 €HT indiquée au sous-poste « Travaux de construction » correspond au cumul des montants facturés dans le cadre de la première phase de travaux (les marchés ayant été résiliés, le montant engagé définitif correspond au montant facturé, soit 463 000, 00 €HT) et de l'estimation des coûts travaux sur la base des offres des différentes entreprises pressenties (1 358 417, 00 €HT).

Il est précisé que, comme pour la MOE des espaces publics, la hausse de ce coût travaux induit celle des honoraires de l'architecte en charge du projet (de 33 000 €HT à 95 763 €HT). Toutefois, la provision de 195 000 €HT est suffisante pour absorber cet autre surcoût.

➤ Poste n°55 – Aléas / révisions :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT
	Budget préc.	Budget actualisé
B : 5105/551-Aléas Travaux		-108 920
55-Aléas et Révisions		-108 920

L'optimisation des couts d'acquisition fonciers permet de dégager un excédent et d'approvisionner ce poste qui ne fléchait jusqu'alors aucune dépense.

Il est important de prévoir une certaine provision d'aléas pour intégrer le coût d'éventuels travaux supplémentaires imprévus ou de révisions à la hausse sur la rénovation du 12 rue de paris, au regard de l'ampleur du chantier.

Cette marge provision représente 8% du coût du deuxième marché de travaux.

Remarques sur le poste d'aléa :

Ce montant d'aléa doit être provisionné et maintenu au regard :

- Des aléas de chantier et travaux imprévus mais nécessaires,
- Des actualisations de prix,
- Des phasages de chantier (notamment les repositionnements de base vie), en lien avec les travaux annexes (démolitions 14 rue de Paris, espaces publics).
- Des actualisations de prix concessionnaires pour dimensionner l'ouvrage au nouveau tarif jaune

➤ Poste n°70 – Impôts et taxes :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT Budget préc.	HT Budget actualisé
B : 5105/710-Impôts et Taxes	-27 000	-27 000
70-Impôts et Taxes	-27 000	-27 000

Le montant de ce poste est inchangé.

➤ Poste n°80 – Frais divers et assurances :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT Budget préc.	HT Budget actualisé
B : 5105/81-Assurances	-13 124	-13 124
80-Frais Divers Assurances	-13 124	-13 124

Le montant de ce poste est inchangé.

➤ Poste n°A0 – Frais de communication :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT Budget préc.	HT Budget actualisé
B : 5105/A10-Frais de Communication	-82 000	-82 000
A0-Frais Divers Communication	-82 000	-82 000

Le montant de ce poste est inchangé.

➤ Poste n°A0 – Divers / aléas :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT Budget préc.	HT Budget actualisé
B : 5105/A20-Frais Divers	-53 200	-53 200
A0-Frais Divers-Aléas	-53 200	-53 200

Le montant de ce poste est inchangé.

➤ Poste n°B0 – Frais financier :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT
	Bud CRFA 22	Bud CRFA 23-24
B : 5105/B20-Intérêts Court Terme	-186 000	-220 000
B : 5105/B30-Garantie Financière de Fin d'Achèvement		
B0-Frais Financiers	-186 000	-220 000

Ce poste doit faire l'objet d'une réévaluation à la hausse, de 186 000, 00 €HT à 220 000, 00 €HT (+18%).

Les efforts menés conjointement par la Ville et CITALLIOS, et évoqués à l'article 5.1 du présent CRFA, ont permis de rééquilibrer une trésorerie qui était encore à un stade critique, au mois d'août 2024.

Sur la base d'un cadencement optimisé des versements des participations Ville-CU-CD-Etat, le recours à un emprunt pourrait être reporté jusqu'à la fin d'opération pour ne porter que les fonciers des lots 2 et 4, d'ici leurs commercialisations, tout en limitant son impact financier.

L'hypothèse retenue ici est une maîtrise totale des lots 2 et 4 au T1 2028 (après aboutissement de la DUP, fin 2027), et une commercialisation au T4 de la même année.

Dans ce laps de temps (1 an) qui sépare les deux échéances, un emprunt serait estimé à 3 500 000 €, pour maintenir une trésorerie positive.

Aussi, le coût financier et prévisionnel de l'emprunt serait évalué à 5% (hypothèse pessimiste) de son montant, soit 175 K€HT (auquel ajouter 43 K€HT déjà facturés sur ce poste, au regard des avances de trésorerie pourvues par les fonds de CITALLIOS jusqu'au mois de septembre 2024, au versement de la participation départementale).

/!\ Ce montant prévisionnel d'emprunt n'est valable que :

- Si les participations de la Ville, de la CU, du département et de l'Etat permettent un approvisionnement régulier de la trésorerie d'opération, notamment sur les années 2025, 2026 et 2028.
- Sous réserve de l'absence de dépenses importantes et imprévues qui seraient de nature à grever la trésorerie de l'opération sur des longues périodes.

La nécessité d'avoir recours à un emprunt et, le cas échéant, son montant pourront faire l'objet de modifications, à la hausse, ou à la baisse, dans le cadre des prochains CRFA.

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

➤ Poste n°C0 – Rémunération société :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT
	Bud CRFA 22	Bud CRFA 23-24
B : 5105/C10-Rémunération Société	-634 224	-634 224
B : 5105/C11-Rémunération / Restructuration Maison	-78 000	-161 280
B : 5105/C12-Avenant 3 Prolongation 3 Ans	-190 266	-190 266
C0-Rémunération Société	-902 490	-985 770

Ce poste doit faire l'objet d'une réévaluation à la hausse de 902 490, 00 €HT à 985 770, 00€HT (+9%).

Cette évolution est liée à la rémunération variable de CITALLIOS inscrite à l'avenant n°2 au TCA, laquelle était fixée à hauteur de 8% du coût d'études et de travaux pour la rénovation du 12 rue de Paris.

Les coûts d'études comme de travaux ayant augmenté, dans les proportions présentées précédemment, la rémunération de CITALLIOS évolue à la hausse en conséquence ($8\% \times 2\,016\,000 \text{ €HT} = 161\,280 \text{ €HT}$).

/!\ En l'état la ligne provisionnée pour les aléas du 12 rue de Paris (poste n°55) n'est pas comptabilisée dans l'assiette prévisionnelle de calcul de la rémunération variable de l'aménageur.

Si des dépenses imprévues (en lien avec des aléas de chantiers, des travaux nécessaires mais non prévus, des révisions de prix, etc.) devaient être engagées, ce variable pourrait augmenter.

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT
	Bud CRFA 22	Bud CRFA 23-24
B : 5105/110-Etudes Pré-Opérationnelles	-230 000	-460 000
B : 5105/120-Etudes Opérationnelles Urbaniste	-200 000	-200 000
10-Etudes	-430 000	-660 000
B : 5105/210-Acquisitions	-9 079 000	
B : 5105/211-Frais Juridique	-42 306	-42 306
B : 5105/220-Frais d'Acquisition Notaire	-218 000	-218 000
B : 5105/230-Frais d'Éviction et de Relogement		
20-Acquisitions	-9 339 306	-260 306
B : 5105/2101-Acquisition 12 Rue de Paris		-560 000
B : 5105/2102A-Acquisition Lot 1 Hors TVA		-1 007 592
B : 5105/2102B-TVA Acquisition Lot 1		
B : 5105/2103A-Acquisition Lot 2 Hors TVA		-3 361 982
B : 5105/2103B-TVA Acquisition Lot 2		
B : 5105/2104A-Acquisition Lot 3 Hors TVA		-581 202
B : 5105/2104B-TVA Acquisition Lot 3		
B : 5105/2105A-Acquisition Lot 4 Hors TVA		-1 714 224
B : 5105/2105B-TVA Acquisition Lot 4		
30-Acquisitions		-7 225 000
B : 5105/310-Travaux de Mise en État des Sols Dépollution	-140 000	-140 000
30-Mise en Etat des Sols Dépollution	-140 000	-140 000
B : 5105/400-Travaux Démolitions	-665 000	-500 000
40-Mise en État des Sols Démolitions	-665 000	-500 000
B : 5105/410-Travaux VRD	-3 351 000	-3 770 000
B : 5105/460-Honoraires VRD	-126 000	-188 800
B : 5105/461-CSPS Autres	-33 000	-33 000
B : 5105/490-Divers Travaux VRD Aléas	-351 180	-351 180
40-Travaux VRD	-3 861 180	-4 342 980
B : 5105/510-Travaux de Construction-12 Rue de Paris	-780 000	-1 821 000
B : 5105/520-Honoraires Travaux Construction-12 Rue de Paris	-195 000	-195 000
50-Travaux Superstructure	-975 000	-2 016 000
B : 5105/551-Aléas Travaux		-108 920
55-Aléas et Révisions		-108 920
B : 5105/710-Impôts et Taxes	-27 000	-27 000
70-Impôts et Taxes	-27 000	-27 000
B : 5105/81-Assurances	-13 124	-13 124
80-Frais Divers Assurances	-13 124	-13 124
B : 5105/A10-Frais de Communication	-82 000	-82 000
A0-Frais Divers Communication	-82 000	-82 000
B : 5105/A20-Frais Divers	-53 200	-53 200
A0-Frais Divers-Aléas	-53 200	-53 200
B : 5105/B20-Intérêts Court Terme	-186 000	-220 000
B : 5105/B30-Garantie Financière de Fin d'Achèvement		
B0-Frais Financiers	-186 000	-220 000
B : 5105/C10-Rémunération Société	-634 224	-634 224
B : 5105/C11-Rémunération / Restructuration Maison	-78 000	-161 280
B : 5105/C12-Avenant 3 Prolongation 3 Ans	-190 266	-190 266
C0-Rémunération Société	-902 490	-985 770
Sous-total dépenses	-16 674 300	-16 634 300

Figure 8 : Synthèse de l'évolution des dépenses (en €HT)

5.2.2) En recettes en €HT

➤ Postes n°10 – Ventes Charges Foncières :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT
	Bud CRFA 22	Bud CRFA 23-24
A : 5105/110-Logements Accession Libre	4 480 000	2 730 934
A : 5105/130-Logements Locatif Social	738 000	574 335
A : 5105/150-Activités, Commerces	126 000	30 000
10-Ventes Charges Foncières	5 344 000	3 335 269

Le montant de ce poste doit être réévalué à la baisse de 5 344 000, 00 €HT à 3 335 269, 00€HT (-37,5%).

Une note fournie en annexe du présent CRFA détaille les raisons motivant cette actualisation.

Pour rappel, le dernier CRFA 2022 décomposait les prix unitaires de charges foncières, comme suit :

CHARGES FONCIERES PREVISIONNELLES HT 2023			
Ilots 1/2/3 et 4	SDP	€/m² HT	Total HT
Libre	13 700,00	327	4 479 k€
Social	2 636	280	738 k€
Commerces	840	150	126 k€
			5 343k€

Figure 9 : Charges foncières figurant au dernier CRFA 2022 validé

Sur la base du dernier plan programme de GRAAL d'octobre 2024, des bilans promoteurs à rebours ont été réalisés pour expertiser ces montants : ils mettent en exergue la non-viabilité financière, pour un opérateur type promoteur immobilier, de ces niveaux de valorisation foncière.

En cause, notamment :

- Un prix de sortie des logements qui ne permet pas de dégager de recettes suffisantes,
- Un cadre réglementaire très contraint qui implique des stationnements nombreux (1,5 pl/ LAP sur les lots 1,2,3 situés en OAP et 1,9 pl/ LAP sur lot 4, en zone règlement),
- Des coûts de construction en superstructure trop importants et voués à augmenter dans un contexte inflationniste et avec une réglementation environnementale en évolution,

La note jointe en annexe a également pour objet de proposer des montants de charges foncières actualisés et davantage en adéquation avec la viabilité économique d'opérations immobilières privées.

Ces nouveaux montants sont les suivants et servent de base de calcul pour cette évolution budgétaire :

		SDP en m²	€HT/m² SDP	TOTAL €HT
Programmation actualisée Niveau de CF actualisé	Libre	12702	215,00 €	2 730 934,32 €
	Social	2444	235,00 €	574 335,28 €
	Commerces	250	120,00 €	30 000,00 €
	TOTAL	15396		3 335 269,60 €
Delta depuis CRFA 22		-1780		-2 008 710,40 €

/!\ Ces charges foncières actualisées sont calculées à rebours sur la base de bilans promoteurs qui sont optimisés (prix de sortie optimistes, grandes typologies de logements et optimisation du stationnement, faibles frais d'honoraires pour commercialisation et suivi d'opération, etc.). Elles devront donc faire l'objet d'actualisation, en amont des cessions de terrain.

Par ailleurs, cette actualisation des commercialisations de terrains, sur la base du dernier plan programme de GRAAL, permet de régulariser différentes évolutions de programmation, depuis le dernier CRFA (cf. article 3.3).

/!\ Le plan programme de GRAAL qui sert de référence pour le recalcul des montants de charges foncières n'est pas encore celui arrêté définitivement et pourra évoluer à la marge.

➤ Postes n°30 – Subvention :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT
	Bud CRFA 22	Bud CRFA 23-24
A : 5105/320-Subvention Prior	4 000 000	4 000 000
A : 5105/330A-Fonds Verts-"Friches"		1 500 000
A : 5105/330B-Fonds Vert-"Renaturation"		255 616
30-Subventions	4 000 000	5 755 616

Ce poste est réévalué de 4 000 000 € nets à 5 755 616 € nets (+44%).

Cette évolution est liée aux nouvelles subventions remportées par CITALLIOS, en 2024, dans le cadre des Appels à Projets émis par le Fonds Vert (axes « renaturation » et « recyclable friches »).

Cette subvention permet de compenser une partie du déficit en lien avec l'actualisation des montants de charges foncières.

➤ Poste n°40 – Participation complémentaire aux équipements :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT
	Bud CRFA 22	Bud CRFA 23-24
A : 5105/413-Participation Complémentaire aux Équipements		213 115
40-Participation Ville		213 115

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT
	Budget préc.	Budget actualisé
A : 5105/413-Participation Complémentaire aux Équipements		213 115
40-Participation aux équipements		213 115

Les diminutions de charges foncières n'étant pas compensées par la seule obtention des nouvelles subventions Fonds Verts, une nouvelle ligne est créée au présent CRFA pour rééquilibrer le bilan, à hauteur de 213 115 €HT.

Cette ligne est à provisionner par une recherche de subvention complémentaire et / ou des diminutions des dépenses budgétées.

Ce nouveau poste budgétaire pourrait notamment être optimisé, si les lignes d'aléas provisionnées sur les travaux susmentionnés ne devaient pas être complètement consommées.

➤ Postes n°40 – Participations :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé
A : 5105/410-Participation Affectée aux Espaces Publics Remis Vill	2 734 000	2 734 000
A : 5105/411-Participation Affectée 12 Rue de Paris	1 053 000	1 053 000
A : 5105/412-Participation à l'Équilibre Ville	743 300	743 300
A : 5105/420-Participation Affectée aux Espaces Publics Remis Cu	2 800 000	2 800 000
40-Participations	7 330 300	7 330 300

Le montant de ce poste est inchangé.

Postes n°60 – Produits Financiers :

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé
A : 5105/610-Produits Financiers		
60-Produits Financiers		

Le montant de ce poste est inchangé.

Désignation lignes budgétaires	HT	HT
En Euros	Bud CRFA 22	Bud CRFA 23-24
A : 5105/110-Logements Accession Libre	4 480 000	2 730 934
A : 5105/130-Logements Locatif Social	738 000	574 335
A : 5105/150-Activités, Commerces	126 000	30 000
10-Ventes Charges Foncières	5 344 000	3 335 269
A : 5105/320-Subvention Prior	4 000 000	4 000 000
A : 5105/330A-Fonds Verts-"Friches"		1 500 000
A : 5105/330B-Fonds Vert-"Renaturation"		255 616
30-Subventions	4 000 000	5 755 616
A : 5105/413-Participation Complémentaire aux Équipements		213 115
40-Participation Ville		213 115
A : 5105/410-Participation Affectée aux Espaces Publics Remis Vill	2 734 000	2 734 000
A : 5105/411-Participation Affectée 12 Rue de Paris	1 053 000	1 053 000
A : 5105/412-Participation à l'Équilibre Ville	743 300	743 300
A : 5105/420-Participation Affectée aux Espaces Publics Remis Cu	2 800 000	2 800 000
40-Participations	7 330 300	7 330 300
A : 5105/610-Produits Financiers		
60-Produits Financiers		
Sous-total recettes	16 674 300	16 634 300

Figure 10 : synthèse des évolutions des recettes (en €HT).

5.3) État des dépenses et des recettes au cours des années 2023 – 2024

Préambule : L'état des dépenses / recettes sur l'année 2024 est arrêté au 01/11/24.

Les dépenses / recettes ultérieures sur les mois de novembre-décembre 2024 ne figurent donc pas au présent CRFA ; elles sont indiquées dans les prévisionnels au paragraphe suivant.

5.3.1) État des dépenses en € TTC

Dans un souci de lisibilité, il est précisé que les montants facturés ci-dessous sont des montants facturés en €TTC.

➤ Postes n°10 – Etudes :

• **Sur l'année 2023 :**

Sur l'année 2023, 72 988 €TTC ont été facturés sur ce poste.

Ce montant regroupe :

- Des prestations diverses de géomètre (notamment relevé topographique de la parcelle AS514) : 7104 €TTC
- L'actualisation de l'étude d'impact requise pour le Dossier de Déclaration d'Utilité Publique : 13 362 €TTC
- La mission de conseil de l'AMO Archéologie pour l'accompagnement de l'aménageur sur la prescription de fouilles : 4518 €TTC
- Les prestations de MOE urbaine GRAAL (Mise à jour du CPAUPE, du plan masse 1/500^{ème}, Fiche de lot 4, prestations diverses) : 48 004 €TTC.

• **Sur l'année 2024 :**

Sur l'année 2024, 64 830 €TTC ont été facturés sur ce poste.

Ce montant regroupe :

- L'actualisation du plan programme de l'opération d'aménagement par GRAAL : 27 665 €TTC,
- Des études complémentaires requises pour la poursuite des études PROJET des espaces publics (diagnostic phytosanitaire, relevé géomètre, IC réseaux, levée de doutes pollution sur lot 1, etc.) : 25 552 €TTC,
- Les dépenses liées aux échanges sur les questions archéologiques (accompagnement de l'AMO archéologie, relevés géomètre des caves) : 5625 €TTC.
- Les reprises du dossier de DUP par le BET ARTELIA : 5988 €TTC.

➤ Poste n°20 – Acquisition :

• **Sur l'année 2023 :**

Sur l'année 2023, aucune dépense n'a été facturée sur ce poste.

• **Sur l'année 2024 :**

Sur 2024, jusqu'au 01/11/24, aucune dépense n'a été facturée sur ce poste.

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

• **Sur l'année 2023 :**

Sur l'année 2023, aucune dépense n'a été facturée sur ce poste.

• **Sur l'année 2024 :**

Sur l'année 2024, aucune dépense n'a été facturée sur ce poste.

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

• **Sur l'année 2023 :**

Sur l'année 2023, aucune dépense n'a été facturée sur ce poste.

- **Sur l'année 2024 :**

Sur l'année 2024, 11 410 €TTC ont été facturés sur ce poste.

Ce montant regroupe :

- La MOE démolition désignée sur les bâtiments du lot 1 (14 rue de Paris et 2 rue du Temple) : 3900 €TTC.
- Les diagnostics de réparation plomb et amiante : 7053 €TTC.
- La pose d'un panneau de Permis de Démolir : 457 €TTC.

➤ Poste n°40 – Travaux espaces publics :

- **Sur l'année 2023 :**

Sur l'année 2023, 20 489, 32 €TTC ont été facturés sur ce poste.

Ce montant regroupe :

- Les études de MOE d'espaces publics : 16 246 €TTC
- Le 2nd débroussaillage complémentaire du jardin de la maison du 12 rue de Paris, pour permettre la seconde campagne de relevés DRAC (1^{er} débroussaillage ayant été réalisé lors de la première campagne de travaux pour la rénovation de la maison) : 4243 €TTC

- **Sur l'année 2024 :**

Sur l'année 2024, 91 271 €TTC ont été facturés sur ce poste.

Ce montant regroupe les études de MOE des espaces publics (validation AVP et remise PRO V1).

➤ Poste n°50 – Travaux superstructure :

- **Sur l'année 2023 :**

Sur l'année 2023, 90 440 €TTC ont été facturés sur ce poste.

Ce montant regroupe :

- Le défrichage du terrain de la maison du 12 rue de Paris, réalisé dans le cadre de la première phase de rénovation de l'édifice : 19 900 €TTC
- Les dernières facturations de la première phase de travaux sur le 12 rue de Paris et les frais d'indemnité pour résiliation des marchés, ainsi qu'une prestation complémentaire pour la dépose d'installations visant à poursuivre le traitement contre le mûre : 13 060 €TTC
- Les prestations de traitement de la maison contre les infestations parasitaires : 34 555 €TTC,
- La réalisation d'un diagnostic structure de la maison après traitement parasitaire : 10 500 €TTC
- L'engagement de prestations d'études diverses pour accompagner la nouvelle MOE dans sa mission PRO (relevé géomètre et BET Fluides) : 5832 €TTC
- La facturation de la MOE (Etat des lieux et PRO) : 5020 €TTC
- Des frais d'approvisionnement en eau et électricité pour les différentes interventions sur l'édifice : 1570 €TTC

- **Sur l'année 2024 :**

Sur l'année 2024, 63 038 €TTC ont été facturés sur ce poste.

Ce montant regroupe :

- Le versement des dernières indemnités de résiliation des précédents marchés de travaux : 5930 €TTC
- La poursuite de la mission de MOE (finalisation du PRO, mission DCE et ACT) : 35 875 €TTC
- Des frais d'approvisionnement en eau et électricité pour les différentes interventions sur l'édifice : 926 €TTC
- Des études diverses pour formaliser le DCE (mission de contrôleur technique sur le DCE et complément à la mission, de diagnostic structure pour note DCE) : 20 400 €TTC
- Démarrage mission CSPS : 480 €TTC (inspections communes).

➤ Poste n°55 – Aléas / révisions :

- **Sur l'année 2023 :**

Sur l'année 2023, aucune dépense n'a été facturée sur ce poste.

- **Sur l'année 2024 :**

Sur l'année 2024, aucune dépense n'a été facturée sur ce poste.

➤ Poste n°70 – Impôts et taxes :

- **Sur l'année 2023 :**

Sur l'année 2023, 4796, 00 €TTC ont été facturés sur ce poste.

Ce montant regroupe l'ensemble des taxes versées sur le 12 rue de Paris (Taxe foncière et taxe sur les logements vacants).

- **Sur l'année 2024 :**

Sur l'année 2023, 2981, 00 €TTC ont été facturés sur ce poste.

Ce montant regroupe l'ensemble des taxes versées sur le 12 rue de Paris (Taxe foncière et taxe sur les logements vacants).

➤ Poste n°80 – Frais divers et assurances :

- **Sur l'année 2023 :**

Sur l'année 2023, 444,64 €TTC ont été facturés sur ce poste.

Ce montant regroupe les dépenses d'assurance pour la maison du 12 rue de Paris.

- **Sur l'année 2024 :**

Sur l'année 2024, 681, 48 €TTC ont été facturés sur ce poste.

Ce montant regroupe les dépenses d'assurance pour la maison du 12 rue de Paris.

➤ Poste n°A0 – Frais de communication :

- **Sur l'année 2023 :**

Sur l'année 2023, aucune dépense n'a été facturée sur ce poste.

- **Sur l'année 2024 :**

Sur l'année 2024, aucune dépense n'a été facturée sur ce poste. Pour rappel : les perspectives sont fléchées sur la ligne MOE.

➤ Poste n°A0 – Divers / aléas :

- **Sur l'année 2023 :**

Sur l'année 2023, 1257 €TTC ont été facturés sur ce poste.

Ce montant regroupe des frais d'impressions et des demandes de renseignements au service de la Publicité Foncière.

- **Sur l'année 2024 :**

Sur l'année 2024, 1366 €TTC ont été facturés sur ce poste.

Ce montant regroupe des prestations diverses (coursier pour transmission de documents, constat affichage permis de démolir).

➤ Poste n°B0 – Frais financiers :

- **Sur l'année 2023 :**

Sur l'année 2023, 27 399 €TTC ont été facturés sur ce poste.

Ce montant regroupe le montant du taux d'intérêt annuel lié aux avances de financement.

Comme expliqué précédemment, faute de financement venant combler le déficit de trésorerie, ce dernier pourrait s'accroître et susciter des frais annuels plus importants sur les années à venir.

- **Sur l'année 2024 :**

Sur l'année 2024, aucune dépense n'a été facturée sur ce poste.

➤ Poste n°C0 – Rémunération société :

- **Sur l'année 2023 :**

Sur l'année 2023, 92 435 €TTC ont été facturés sur ce poste.

Ce montant regroupe :

- La rémunération forfaitaire annuelle contractuellement due à CITALLIOS : 63 400 €TTC
- Une part de la rémunération variable sur la maison du 12 rue de Paris : 29 035 €TTC

- **Sur l'année 2024 :**

Sur l'année 2024, 63 400 €TTC ont été facturés sur ce poste.

Ce montant regroupe :

- La rémunération forfaitaire annuelle contractuellement due à CITALLIOS : 63 400 €TTC

5.3.2) État des recettes en €TTC

- **Sur l'année 2023 :**

Aucune recette n'a été engrangée sur l'année 2023.

Il est précisé qu'un premier Appel de Fonds de 500 000 €TTC a été déposé, fin 2023, ce dernier devant faire l'objet d'un règlement, courant 2024.

- **Sur l'année 2024 :**

La participation départementale à hauteur de 1 500 000 € (PRIOR) a été réglé début septembre 2024. Une demande de participation de la Ville a été émise, début juillet 2024.

L'objectif prévisionnel de recettes à percevoir d'ici la fin d'année se décompose comme suit :

- 400 000 €TTC de participation communautaire, au titre de sa participation aux espaces publics,
- 225 000 € nets de participation fonds Verts sur l'axe « recyclage friches » (convention en cours de signature),
- 1 000 000 €TTC de participation communale (1^{er} appel de fonds de 500 K€ déposé fin 2023 et second appel de fonds déposé courant juillet 2024).

5.4) Prévisionnel des dépenses et des recettes pour la fin d'année 2024 (à compter du 01/11/24) et l'année 2025

5.4.1) Prévisionnel des dépenses en €TTC

/!\ Comme évoqué précédemment, les projections sur les dépenses à venir sont conditionnées par la perception de recettes en proportion suffisamment conséquente pour financer la trésorerie de l'opération.

Dans un souci de lisibilité, il est précisé que les prévisionnels de dépenses ci-dessous sont des montants facturés en €TTC.

Les dépenses suivantes sont envisagées pour la fin d'année 2024 et 2025 :

➤ Postes n°10 – Etudes :

268 000 €TTC sont dédiés :

- Aux fouilles archéologiques de l'ilot 1 (240 000 €TTC),
/!\ Cette provision repose sur une hypothèse d'optimisation de la fouille. La dernière prescription obtenue étant davantage estimée autour de 500 K€HT.
- A la MOE urbaine, plus précisément sur les lots 1 et 3 (fiches de lots et suivi études d'architectes), en vue d'une commercialisation à un opérateur fin 2025.

➤ Postes n°20 et n°30 – Acquisition :

81,5 K€TTC sont dédiés au poste d'acquisition et se répartissent comme suit :

- 21,5K€TTC qui correspondent à la TVA à verser à l'EPF à la signature de l'AAV sur les parcelles du lot 1, prévue prévisionnellement, courant décembre 2024.
Pour mémoire, la TVA est applicable sur les frais de portage uniquement.
/!\ Avant toute nouvelle acquisition, l'actualisation convention tripartite devra être signée entre la Ville, l'EPF et CITALLIOS.
Cette acquisition suppose par ailleurs que les parties (Ville-CITALLIOS et EPF) s'entendent sur le montant de valorisation des parcelles.
- 25K€TTC qui correspondent à l'enveloppe prévisionnelle affectée aux frais de notaire pour l'acquisition du lot 1
- 10K€TTC qui correspondent à la TVA à verser à l'EPF à la signature de l'AAV sur les parcelles du lot 3, prévue fin 2025.
Pour mémoire, la TVA est applicable sur les frais de portage uniquement.
- 25K€TTC qui correspondent à l'enveloppe prévisionnelle affectée aux frais de notaire pour l'acquisition du lot 3.

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

Pas de dépenses prévues sur ce poste.

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

205 K€TTC sont dédiés au poste (Travaux et MOE) pour les démolitions des 14 rue de Paris et 2 rue du Temple.

➤ Poste n°40 – Travaux espaces publics :

1953 K€TTC sont dédiés au poste et se répartissent comme suit :

- 1839 K€TTC de travaux d'aménagement d'espaces publics (y compris provision sur aléa),
- 113 K€TTC d'honoraires de MOE (missions DCE, VISA, DET et AOR) et CSPA.

➤ Poste n°50 – Travaux superstructure :

1775 K€TTC sont dédiés à la rénovation de la maison du 12 rue de Paris et plus spécifiquement :

- 1667 K€TTC pour les travaux de rénovation,
- 107 K€TTC pour la mission de suivi du Bureau de Contrôle, de la mission de suivi des travaux du CSPA, ainsi que des études de MOE (missions VISA, DET, AOR et OPC),

➤ Poste n°55 – Aléas / révisions :

130 K€TTC sont dédiés aux aléas travaux sur les premiers mois de chantier du 12 rue de Paris (environ 8% du coût travaux prévisionnels à facturer sur la période).

➤ Poste n°70 – Impôts et taxes :

4 K€TTC sont dédiés aux taxes et impôts sur la maison du 12 rue de Paris.

➤ Poste n°80 – Frais divers et assurances :

3 K€TTC sont dédiés aux frais divers d'assurance.

➤ Poste n°A0 – Frais de communication :

55 K€TTC sont dédiés aux frais communication (provision pour organisation d'un événement avec l'inauguration du parc et 12 rue de Paris et également communication sur les fouilles archéologiques).

➤ Poste n°A0 – Divers / aléas :

9 K€TTC sont dédiés aux frais divers.

➤ Poste n°B0 – Frais financiers :

Le prévisionnel du CRFA prévoit de maintenir une trésorerie excédentaire sur la période visée ; aucun frais financier n'est provisionné prévisionnellement en conséquence.

➤ Poste n°C0 – Rémunération société :

201 K€TTC sont dédiés aux honoraires pour l'aménageur, comprenant :

- 60 K€TTC pour la rémunération forfaitaire de conduite d'opération (solde),
- 142 K€TTC pour la rémunération variable au titre de la conduite de la rénovation de la maison sise 12 rue de Paris (solde).

5.4.2) Prévisionnel des recettes en €TTC

➤ Poste n°10 – Ventes Charges Foncières :

37 K€TTC sont dédiés à la vente de charges foncières, dans le cas où une PSV serait signée avec un opérateur sur les lots 1 et 3 (correspond à 10% du prix de vente), en fin d'année 2025.

Ce montant prévisionnel est calculé depuis les nouvelles charges foncières actualisées au présent CRFA.

➤ Poste n°30 – Subventions

1530 K€TTC sont dédiés :

- Au solde de la subvention fonds Verts, sur l'axe « recyclage friches » (1275 K€ nets),
- Au solde de la subvention fonds verts sur l'axe « renaturation » (255 K€ nets),

/!\ le solde de la subvention « renaturation » suppose de livrer le parc. Les sujétions archéologiques et négociations avec l'EPF pourraient entraîner un retard dans la livraison de l'ouvrage et donc dans la perception de ce solde.

➤ Poste n°B0 – Participations :

2946 K€TTC sont dédiés :

- A la participation Ville au 12 rue de Paris : 263 K€TTC (hors 1 000K€ attendus pour fin 2024),
- A la participation CU aux espaces publics : 1 600 K€TTC (hors 400K€ attendus pour fin 2024),

/!\ Le versement des participations et subventions énumérées précédemment sont des prérequis indispensables au financement des travaux à venir et au report d'un emprunt à une échéance ultérieure.

Faute du versement de ces montants, le recours à un emprunt devra être retenu pour maintenir la continuité des chantiers à venir sans peser davantage sur la trésorerie. Cette option devra faire l'objet d'un échange partenarial en amont de toute prise de décision.

➤ Poste n°C0 – Produits financiers :

Sans objet.

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

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

5.5.1) Prévisionnel des dépenses

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

- Les acquisitions des lots 4 et 2,
- La fin des travaux d'aménagement d'espaces publics,
- Les frais d'études pré-opérationnelles,
- Les honoraires de conduite d'opération de l'aménageur,

5.5.2) Prévisionnel des recettes

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

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

/!\ Au regard des délais d'acquisition des fonciers (du fait de la durée de procédure de DUP), il est difficile d'envisager une commercialisation de l'ensemble des lots, d'ici la fin de concession, en décembre 2028.

ANNEXE 1 : SYNTHESE C.R.F.A. 2023 2024

Designation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2023					2026	2027	2028	2029
					Budget préf.	Budget actualisé	2023	2024	2025				
En € HT Euros													
B. 5160101 Lignes de Capitalisation	-130	-460	-92	-552	-213	-37	-240	-25	-240	-25	-50	-36	
B. 5160102 Lignes de Capitalisation	-200	-200	-40	-240	-129	-32	-38	-28	-50	-36			
B. 5160103 Lignes de Capitalisation	-430	-600	-132	-732	-343	-60	-268	-25	-50	-36			
B. 5160104 Lignes de Capitalisation	-9 079	-42	-8	-51	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160105 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160106 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160107 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160108 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160109 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160110 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160111 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160112 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160113 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160114 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160115 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160116 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160117 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160118 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160119 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160120 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160121 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160122 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160123 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160124 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160125 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160126 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160127 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160128 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160129 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160130 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160131 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160132 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160133 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160134 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160135 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160136 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160137 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160138 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160139 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160140 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160141 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160142 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160143 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160144 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160145 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160146 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160147 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160148 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160149 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160150 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160151 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160152 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160153 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160154 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160155 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160156 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160157 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160158 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160159 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160160 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160161 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160162 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160163 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160164 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160165 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160166 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160167 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160168 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160169 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160170 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160171 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160172 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160173 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160174 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160175 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160176 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160177 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160178 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160179 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160180 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160181 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160182 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160183 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160184 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160185 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160186 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160187 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160188 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160189 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160190 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160191 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160192 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160193 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160194 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160195 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160196 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160197 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160198 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160199 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160200 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160201 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160202 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160203 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160204 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160205 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160206 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160207 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160208 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160209 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160210 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160211 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160212 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160213 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160214 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160215 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160216 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160217 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160218 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		
B. 5160219 Lignes de Capitalisation	-218	-218	-3	-221	-16	-25	-25	-25	-51	-155	0		