

**REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 24 JANVIER 2025**



Conseillers en exercice :	23
Conseillers présents :	18
Pouvoirs :	4
Ont voté :	
Pour	18
Contre	
Abstention	4

L'an deux mille vingt-cinq, le vendredi vingt-quatre janvier, à vingt heures, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, salle du Conseil Municipal à Semoy, sous la présidence de M. Laurent BAUDE, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23

Date de la convocation du Conseil Municipal : 20 janvier 2025

Présents :

Laurent BAUDE – Patricia BLANC – Jean-Louis FERRIER – Chahrazede BENKOU NAVARRO – Hervé LETOURNEAU – Amandine LOUIS – Philippe RINGUET – Jean-Paul LEGAL – Elisabeth GUEYTE – Olivier MORAND – Rabah LOUCIF – Francis RODRIGUES – Linda LOISEL – Christelle LEGENDRE – Robert FENNINGER – Martine AIME – Benoît JOUANNETAUD – Jean-Luc INDIENNA

Absents excusés : Nathalie RODRIGUES – Stéphanie DARDEAU – Sana CHELDA-CHENET – Christophe SARRE

Pouvoirs :

Nathalie RODRIGUES a donné pouvoir à Francis RODRIGUES

Stéphanie DARDEAU a donné pouvoir à Olivier MORAND

Sana CHELDA-CHENET a donné pouvoir à Laurent BAUDE

Christophe SARRE a donné pouvoir à Amandine LOUIS

Secrétaire de séance : Rabah LOUCIF

09/25 – ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU CHAMP PRIEUR – APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL 2023 À LA COLLECTIVITÉ DE LA CONCESSION À LA SOCIÉTÉ NEXITY FONCIER CONSEIL POUR L'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DU CHAMP PRIEUR

Monsieur le Maire rappelle que la ville de Semoy a concédé à la société Nexity Foncier Conseil, par convention en date du 25 septembre 2017, l'aménagement du futur quartier du Champ prieur. À ce titre, la société s'est vue confier les missions principales suivantes :

- L'acquisition du terrain choisi pour la réalisation du futur projet s'inscrivant dans le cadre des objectifs de la charte de l'aménagement durable de l'Ecoquartier du Champ Prieur
- La réalisation des études de faisabilité du projet
- L'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation,
- La mise en état des sols, la réalisation des infrastructures viaires, et la création d'un parc paysager,
- La division et la cession des terrains,
- La commercialisation des terrains.

Selon les dispositions de l'article 27 du contrat de concession, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).

Conformément à ces dispositions, la société Nexity-Foncier Conseil a établi un compte rendu de convention au 31 décembre 2023 faisant ressortir les réalisations menées dans le cadre de cette concession. Le compte rendu annuel de convention est composé d'un bilan, d'un plan de trésorerie, et d'un état des cessions et des acquisitions. Ces documents sont annexés à la présente délibération.

Ceci étant exposé,

Vu l'article 27 du contrat de concession ;

Vu le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi le 31/12/2023 ;

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme, ville en transition et travaux du jeudi 16 janvier 2025 ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité (4 abstentions) :

- **D'APPROUVER le compte-rendu annuel 2023 à la collectivité du traité de concession de la ZAC du Champ Prieur réalisé par Nexity Foncier Conseil**

Fait à Semoy, le 24 janvier 2025

Le président de séance,

Laurent BAUDE
Maire



Le secrétaire de séance,

Rabah LOUCIF
Conseiller délégué



Transmission au contrôle de légalité le : 29 JAN. 2025

Publication numérique le : 29 JAN. 2025

Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par voies de recours formé contre la présente délibération dans un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de réception par le représentant de l'État dans le département pour contrôle de légalité
- date de publication et/ou de notification



Envoyé en préfecture le 29/01/2025

Reçu en préfecture le 29/01/2025

Publié le

ID : 045-214503088-20250124-09_25-DE



COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE



31/12/2023

Version du 13/01/2025



Envoyé en préfecture le 29/01/2025

Reçu en préfecture le 29/01/2025

Publié le

ID : 045-214503088-20250124-09_25-DE



SOMMAIRE

- 1 PREAMBULE**
- 2 NOTE DE CONJONCTURE 2023**
- 3 ACQUISITIONS ET CESSIONS 2023**
- 4 POINT FINANCIER**
 - 4.1 Recettes
 - 4.2 Dépenses
 - 4.3 Bilan financier actualisé
 - 4.4 Plan de trésorerie actualisé
- 5 EQUIPEMENTS PUBLICS**
- 6 ANNEXES**



une belle vie immobilière

Envoyé en préfecture le 29/01/2025

Reçu en préfecture le 29/01/2025

Publié le

ID : 045-214503088-20250124-09_25-DE



Préambule

1

Le Champ Prieur

LES GRANDES DATES

- ❖ 25 septembre 2017 : signature du Traité de concession d'Aménagement entre la Ville de Semoy et Nexity Foncier Conseil (*programmation initiale : 200 à 235 logements dont 66% de terrains à bâtir libres de constructeur et 25% de logements locatifs sociaux*).
- ❖ 14 novembre 2017 : 1^{er} COPIL et début des études de conception de la ZAC,
- ❖ 23 mars 2018 : délibération du conseil municipal de Semoy définissant la concertation préalable à la création et à la réalisation de la ZAC.
- ❖ 19 mai 2019 : délibération du conseil municipal de Semoy approuvant le dossier de création de la ZAC (*extension du périmètre de 1 228 m², programmation modifiée : 269 logements dont 33% de terrains à bâtir libres de constructeur et 30% de logements locatifs sociaux*).
- ❖ 8 octobre 2019 : délibération du conseil municipal de Semoy approuvant le dossier de réalisation de la ZAC (*programmation modifiée : 255 logements dont 40% de terrains à bâtir libres de constructeur et 35% de logements locatifs sociaux et adaptation du programme de travaux à la demande de la Ville – pavage en partie perméable et ajout de plantations d'alignements*).
- ❖ 18 octobre 2019 : lancement commercial de la phase 1 de la ZAC.
- ❖ 19 décembre 2019 : délibération du conseil métropolitain d'Orléans Métropole approuvant la modification du PLU.
- ❖ 28 mai 2020 : démarrage du chantier d'aménagement de la phase 1 de la ZAC.
- ❖ 16 décembre 2020 : premier acte de vente de terrain à bâtir.
- ❖ 30 avril 2021 : fin des travaux provisoires (voirie et espaces verts) de la phase 1.
- ❖ 9 décembre 2021 : labellisation de l'Ecoquartier Etape 2.
- ❖ 10 mai 2022 : inauguration de la ZAC du Champ Prieur et des rues de l'Ecoquartier en présence de Brian Bouillon-Baker.
- ❖ 30 septembre 2022 : délibération du conseil municipal de Semoy approuvant la modification du dossier de réalisation (*programmation modifiée : 255 logements dont 38% de terrains à bâtir libres de constructeur et 29% de logements locatifs sociaux, création de 3 ilots destinés à une maison médicale communale et à des professionnels de santé, adaptation du bilan et du calendrier pour tenir compte des fouilles archéologiques prévues en phase 2*).
- ❖ 21 octobre 2022 : lancement commercial de la phase 2 de la ZAC.
- ❖ 8 mars 2023 : inauguration de l'allée des Femmes Engagées
- ❖ 2 juillet 2023 : début des travaux de la phase 2
- ❖ 10 octobre 2023 : réunion publique avec les 1^{ers} habitants de la ZAC.



une belle vie immobilière

Envoyé en préfecture le 29/01/2025

Reçu en préfecture le 29/01/2025

Publié le

ID : 045-214503088-20250124-09_25-DE



NOTE DE CONJONCTURE 2023

2



1- ASPECTS ADMINISTRATIFS

➤ Actions 2023

- 12 avril 2023, délibérations du conseil municipal approuvant :
 - le modificatif n°4 du dossier de réalisation (corrections diverses du plan parcellaire réglementaire).
 - le modificatif n°3 du CPAUPE et du tableau des surfaces.
- 29 septembre 2023, délibérations du conseil municipal approuvant :
 - le modificatif n°5 du dossier de réalisation (corrections diverses du plan parcellaire réglementaire).
 - le modificatif n°4 du CPAUPE (notamment sur les règles de construction pour les lots innovants).
 - le compte-rendu annuel d'activité 2022

➤ Perspectives 2024

- Adaptations éventuelles du CPAUPE aux projets des ilots.
- Versement de la participation de la phase 1 après acquisition des derniers terrains communaux de la phase 1.
- Numérotage postal des terrains de la phase 2.
- Décembre : remise partielle des ouvrages de la phase 1 après travaux de finition (rétrocession après remise des ouvrages de la totalité de la phase 1),
- Signature de conventions de mise à disposition temporaire d'une partie du parc de la ZAC du pour le maintien et l'entretien de vignes entre l'aménageur, la commune et l'association les Amis de la Vigne.

2- NEGOCIATION ET MAITRISE FONCIERE

➤ Actions 2023

- Aboutissement des négociations foncières avec les propriétaires fonciers de la tranche 2.
- Acquisition du foncier de la tranche 2 :
 - Communal : 2 415 m².
 - EPFLi : 13 680 m²
 - Privé : 14 750 m²

➤ Perspectives 2024

- Finalisation des acquisitions foncières de la tranche 1 :
 - Parcelles communales AE1012 et AE1013 totalisant 2262 m²

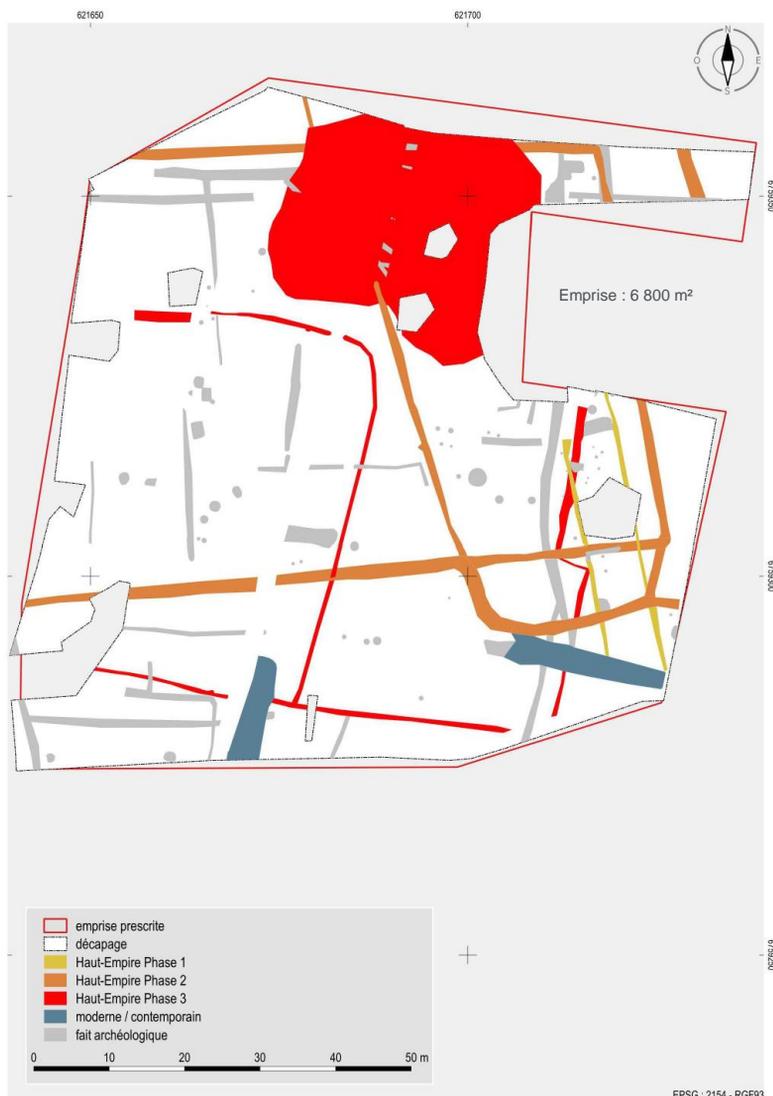
3- EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE / LEGISLATIONS CONNEXES

➤ Actions 2023

- 4 Réunions de Pilotage de la ZAC : 7 avril, 26 juillet, 24 novembre et 22 décembre.
- Archéologie préventive de la phase 2:
 - Le 3 février : autorisation de fouille d'archéologie préventive donnée par le Service Régional de l'Archéologie.
 - Le 9 février : arrêté n°23/0131 du 9 février 2023 portant prise en charge de la fouille d'archéologie préventive par le Fonds National d'Archéologie Préventive (prise en charge à 50% de la dépense éligible de l'opération, avec comme assiette de calcul retenue uniquement la phase 2 avec exclusion des locaux de santé et des immeubles collectifs en accession, soit une subvention à hauteur de 26,95% de la dépense éligible)
 - Du 6 mars au 2 mai : fouilles d'archéologie préventive par l'INRAP.
 - Le 15 mai : libération administrative de la contrainte archéologique.

Inrap - Compte-rendu d'avancement de l'opération de fouille préventive

Centre - Val-de-Loire, Loiret, Semoy, ZAC du Champ Prieur



Vue de la coupe du petit cellier F.143 avec ses trois états successifs.

3- EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE / LEGISLATIONS CONNEXES

➤ **Actions 2023 (suite)**

- Travail Ville/Aménageur sur la définition de projets d'habitat innovants en matière environnementale, des partenaires mobilisables et identification des lots/ilots concernés (lots 78, 79, 80, 81, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 94 et ilots 14a, 14b et 14c). Modification du CPAUPE qui en découle.

Exemple de maison à ossature bois (© Maisons Bac)



Exemple de maison à partir de conteneur maritime recyclé (© Green Habitat)



- 2 février : accord de la DDT sur le Porter-à-Connaissance sur le modificatif du Dossier Loi sur l'Eau tenant compte des évolutions du projet au niveau du pôle santé.

4- ASPECTS TECHNIQUES - TRAVAUX

➤ **Actions 2023**

- Entretien des espaces verts.
- 2 juillet : début des travaux de viabilisation de la phase 2
- Décembre : fin des travaux de viabilisation provisoire de la phase 2

➤ **Perspectives 2024**

- Travaux de reprise des ouvrages (voiries, espaces verts...) d'une partie de la phase 1 (rue Simone Veil – boucle sud- chemin des Varennes, rue Joséphine Baker, parc central et coulée verte) avant la remise des ouvrages à Orléans Métropole et à la Ville.
- Finalisation des travaux d'aménagement provisoire de la phase 2.
- Réflexion sur la création d'un giratoire à la demande de la Ville à l'intersection entre la route de St Jean de Braye et la rue Lucie Aubrac. Prise en charge par l'aménageur d'études de faisabilité (poste aléa).

5- ASPECTS COMMERCIAUX

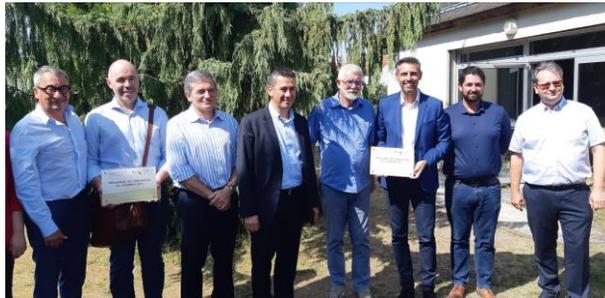
➤ **Actions 2023**

• **Terrains à bâtir :**

- 9 terrains à bâtir réservés (prix moyen de 96,9 K€ TTC) en phase 2
- 6 terrains à bâtir vendus (prix moyen de 101,7 K€ TTC) en phase 1 (1) et 2 (5)

• **Ilots :**

- 12 mai : promesse de vente ilots 8 et 9 avec les Résidences de l'Orléanais.
- 6 juillet : prix de l'Innovation du logement social 2023 d'Orléans Métropole, catégorie innovation technique, décerné au projet de Franceloire sur l'ilot 13



- 30 novembre : acte de vente ilots 02, 03-1, 03-2, 04 et 05 avec les Résidences de l'Orléanais.
- 19 décembre : acte vente ilot 13 avec Franceloire.

➤ **Perspectives 2024**

- Ilots 8 et 9 : Dépôt du PC par les Résidences de l'Orléanais le 20 mars et acte de vente en décembre.
- 25 mars : 1^{ère} pierre ilot 13 Franceloire.
- juin: signature d'une promesse de vente avec les Résidences de l'Orléanais sur le lot 81 pour de l'hébergement destiné à Sésame Autisme.
- 2^{ème} semestre : travail avec la Ville de Semoy sur l'ilot 14a.
- 2^{ème} semestre : lancement d'une consultation sur les ilots 6, 14b et 14c.
- 2^{ème} semestre : vente du terrain et début des travaux de l'ilot 1.
- 2^{ème} semestre : poursuite de la commercialisation des ilots de la phase 2 : ilots 7a et 7b, 10 à 12

5- ASPECTS COMMERCIAUX (suite)



Perspective ilot 1
de Nexity GFI (Architecte Elipse)



Perspective ilots 3 à 5
des Résidences de l'Orléanais (Architecte P. Chemetov)



Perspective ilot 13
de Franceloire (Architecte Créature)



Perspective ilots 8 et 9
des Résidences de l'Orléanais (Architecte Atelier Poinville)

6- ASPECTS RELATIFS AU BIEN VIVRE ENSEMBLE

➤ Actions 2023

- 8 mars : Inauguration de l'Allée des femmes engagées.



- 10 octobre : réunion d'information auprès des nouveaux habitants du Champ Prieur (rappel des principes de l'écoquartier, du CPAUPE, du traitement végétal des terrains et présentation du compostage par Orléans Métropole), suivi d'un verre de l'amitié.





une belle vie immobilière

Envoyé en préfecture le 29/01/2025

Reçu en préfecture le 29/01/2025

Publié le

ID : 045-214503088-20250124-09_25-DE



ACQUISITIONS ET CESSIONS

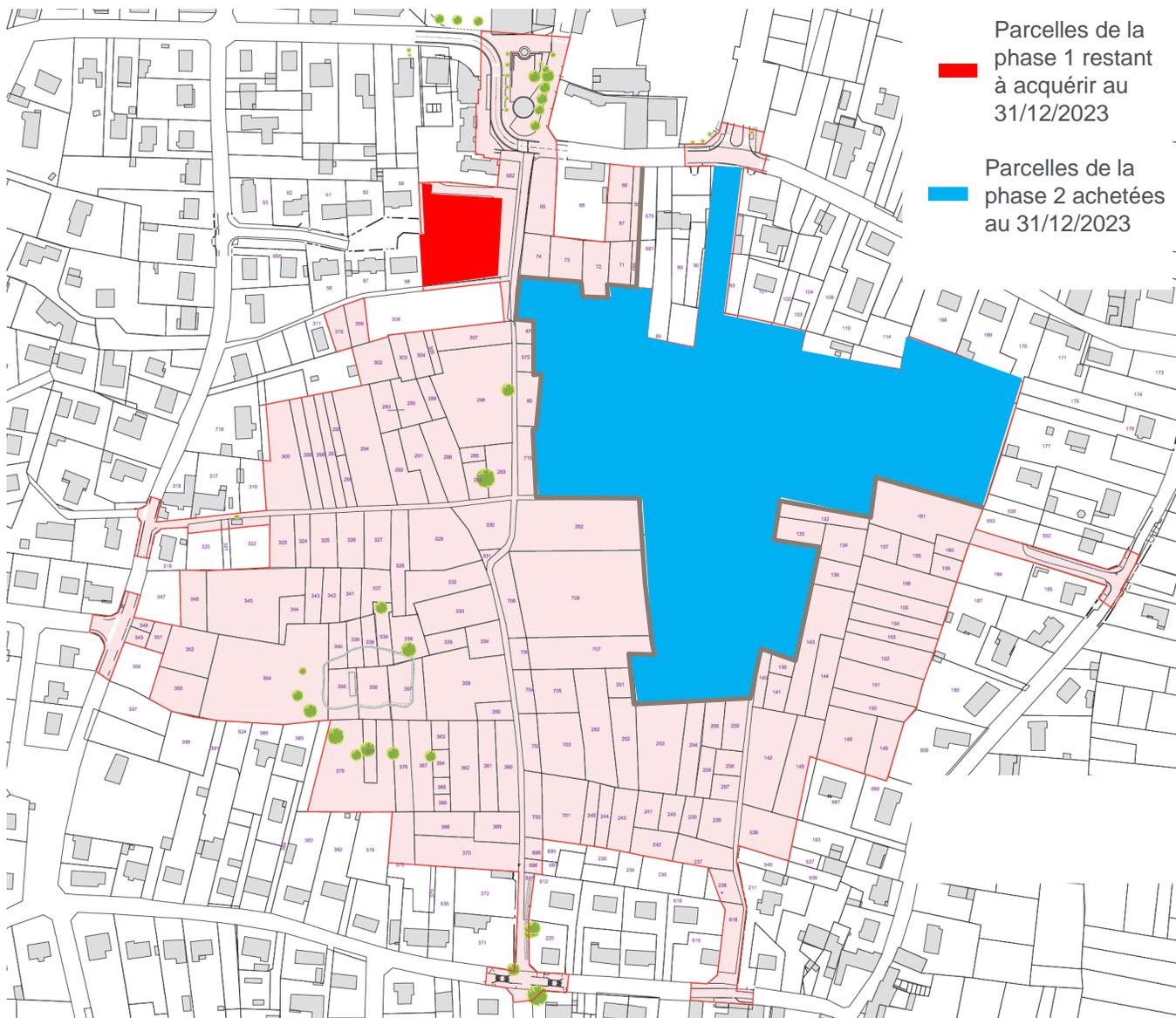
PH 1 & 2

3



1- Acquisitions foncières 2023

AU 31.12.2023	Commune		EPFLI		Privés			TOTAL	
	Aquis	A acquérir	Aquis	A acquérir	Sous PUV	PUV à réaliser	Acquis		A acquérir
TRANCHE 1	18 054	2 262	35 763	0			32 940		89 019
dont acquisition 2022									0
TRANCHE 2	2 415		13 680				14 825	0	30 920
dont acquisition 2023			13 680				14 750		28 430
TOTAL	20 469	2 262	49 443	0	0	0	47 765	0	119 939



2- Réservations terrains 2023

N°lot	Contrat - Date	Prix TTC du lot
73	13/07/2023	102 900,00 €
90	18/09/2023	96 900,00 €
78	27/10/2023	101 900,00 €
79	27/10/2023	96 900,00 €
80	27/10/2023	95 900,00 €
85	17/11/2023	95 000,00 €
86	17/11/2023	107 000,00 €
87	17/11/2023	102 000,00 €
91	08/12/2023	73 900,00 €
Ilots 8 et 9	12/05/2023	389 000,00 €

3- Désistements terrains 2023

Numéro de Lot	Contrat - Date	Désistement - Date
80	21/10/2022	12/06/2023
73	18/11/2022	12/07/2023
90	28/11/2022	18/09/2023
87	18/11/2022	16/11/2023

4- Actes terrains 2023

N°lot	Contrat - Date	Livraison - Date Réelle	Prix TTC du lot
51	19/05/2022	20/01/2023	120 900,00 €
92	02/12/2022	08/08/2023	96 900,00 €
93	24/10/2022	24/08/2023	108 900,00 €
74	21/10/2022	18/12/2023	110 900,00 €
84	02/12/2022	19/12/2023	81 900,00 €
95	21/10/2022	28/12/2023	90 900,00 €

N°ilot	Livraison - Date Réelle	Prix HT
2 à 5	19/12/2023	792 000
13	30/11/2023	388 000



une belle vie immobilière

Envoyé en préfecture le 29/01/2025

Reçu en préfecture le 29/01/2025

Publié le

ID : 045-214503088-20250124-09_25-DE



POINT FINANCIER

4



4.1 – Recettes 2023

Terrains à bâtir actés en 2023 : 6

N°lot	Contrat - Date	Livraison - Date Réelle	Prix TTC du lot
51	19/05/2022	20/01/2023	120 900,00 €
92	02/12/2022	08/08/2023	96 900,00 €
93	24/10/2022	24/08/2023	108 900,00 €
74	21/10/2022	18/12/2023	110 900,00 €
84	02/12/2022	19/12/2023	81 900,00 €
95	21/10/2022	28/12/2023	90 900,00 €

Ilots actés en 2023 :

N°ilot	Livraison - Date Réelle	Prix HT
2 à 5	19/12/2023	792 000
13	30/11/2023	388 000

Recettes exceptionnelles :

- 250 € HT pour les visas PC des permis de construire modificatifs des clients (facturés 300 € TTC par l'architecte conseil de la ZAC)
- 49 161,64 € pour l'acompte du Fonds National d'Archéologie Préventive (FNAP)



4.2 – Dépenses 2023

1 – DEPENSES FONCIERES

Dépense	Montant facturé en 2023	Remarques
Foncier	564 717,00 €	Achat terrains phase 2 (dont achat terrain communal phase 1 non réalisé)
Trésor Public	2 550,30 €	Frais de portage EPFLi
Frais de Notaires	42 153 €	Frais de notaire achat terrains phase 2 + dépôt de pièces
INRAP	251 896,46 €	Facture fouilles d'archéologie préventive phase 2
TOTAL	861,4 K€	

2 – TAXES ET REDEVANCES

Dépense	Montant facturé en 2023
Taxe foncière	3 301,00 €
TOTAL	3,3 K€

3 – DEPENSES HONORAIRES (base factures reçues)

Fournisseur	Factures 2023	Observations
Paul Chemetov	4 386,63 €	Visa PC et modificatifs phase 2
AXIS CONSEILS	9 183,00 €	Géomètre phase 2
IEA	1 087,50 €	Porter à connaissance DLE
LANISOL	7 520,00 €	Etudes de sol complémentaires
INCA	15 140,00 €	Suivi chantier VRD phase 2
ECS	1 500,00 €	Contrôle Chantier phase 2
SCP Vigny	277,67 €	Constat huissier

TOTAL	39,1 K€
--------------	----------------



4 – DEPENSES V.R.D. (base factures reçues)

Fournisseur	Montant HT (€)	Observations
GOUEFFON	11 450,00 €	Défrichage phase 2
VEOLIA	7,72 €	Abonnement eau borne verte
STPA	729 635,16 €	Travaux phases 2 (acompte)
ORANGE	1 631,40 €	Travaux raccordement
Richard	25 066,88 €	Espaces verts phases 1 et 2
ENEDIS	10 584,58 €	Raccordement électricité
BOUYGUES ENERGIE	140 234,39 €	Raccordements VRD
SARC	397,50 €	Débouchage
EDF	2 386,42	Consommations électricité phase 1

TOTAL

921,4 K€



5 – FRAIS COMMERCIAUX (base factures reçues)

Fournisseur	Factures 2023	Observations
FRAIS NOTAIRES CLIENTS	1 635,89 €	Avantage fidélité
LANQUETIN	2 601 €	Plans insertion 3D
GRAFITY	154 €	Visuels communication

TOTAL	4,4 K€ (hors honoraires)
--------------	---------------------------------



4.3 - Bilan financier actualisé



Commune de SEMOY ZAC du Champ Prieur		BILAN PREVISIONNEL (en K€ HT)		RECAPITULATIF		RECAPITULATIF	
DÉPENSES PREVISIONNELLES		RECAPITULATIF		RECAPITULATIF		RECAPITULATIF	
1ère phase	2ème phase	TOTAL prévisionnel	1ère phase	2ème phase	TOTAL	1ère phase	2ème phase
RECAPITULATIF							
ACQUISITIONS FONCIERES		2 404,3	849,3	1 555,0	3 963,6	2 970,1	887,0
* Charges foncières (dont COTER échange)		1 043,1	589,0	554,1	1 602,1	31,1	9,0
* Frais de notaire		91,0	36,0	57,0	148,0	89,7	9,0
* Pensions pour débiteurs de pénalités (PFI)		60,0	17,0	43,0	107,0		
* Pensions pour créanciers		15,0	1,0	14,0	29,0		
* Opérations financières		3,0	3,0		6,0		
* Frais de gestion		232,0	292,0		464,0		
TAXES - REVENUES - FRAIS DIVERS		82,5	16,0	66,5	149,0	249,3	108,0
* Taxe foncière		26,0	13,0	13,0	39,0		
* Résultat de la taxe d'habitation		41,5	3,0	38,5	80,0		
TRAVAUX DE VALÉRIATION ET D'AMÉNAGEMENT		4 905,6	1 196,3	3 709,3	8 351,9	460,9	409,9
* Travaux de voirie divers (VVD), mise en lumière		2 041,0	1 465,0	576,0	3 506,0	22,1	37,1
* Espaces verts - parc urbain - mobilier - aménagement 2ème		200,0	300,0	100,0	500,0	127,6	214,6
* Travaux divers - raccordements canalisation		20,0	10,0	10,0	30,0	36,1	28,0
* Opérations diverses		89,3	63,0	26,3	152,3		
* Travaux de voirie divers (VVD)		21,0	6,0	15,0	36,0		
* Pose de béton perméable (accès véhicules)		29,3	42,0	12,7	71,3		
* Pose de béton perméable (accès véhicules)		39,0	13,0	26,0	54,0		
* Plantation d'arbres sur le 2ème coté de la voirie (pose)		57,3	57,3		114,6		
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS		967,7	440,2	527,5	1 407,9	967,7	440,2
* Participation en numéraire pour le rattachement de la place F. Mitterrand		100,0	100,0		200,0		
* Participation en travaux (réhabilitation trottoir) (Commune)		30,0	30,0		60,0		
* Participation en numéraire		20,0	20,0		40,0		
* Collocement boules phase 2		75,0	75,0		150,0		
* Participation par réfection de poteaux		35,0	35,0		70,0		
* Participation par réfection de mobilier d'éclairage		23,0	23,0		46,0		
HONORAIRES EQUIPE FUNDICIONNAIRE		599,8	184,0	415,8	1 013,8	832,0	832,0
* Bureau d'Etudes Techniques VED		80,0	50,0	30,0	130,0		
* Urbisme - Paysage - Architecture - Vies PC		20,0	40,0	20,0	60,0		
* Concours		6,0	3,0	3,0	9,0		
* Géomètre		75,0	40,0	35,0	110,0		
* Bureau d'études en charge du projet de surface commerciale		10,0	10,0		20,0		
* Assistance à maîtrise d'ouvrage		60,0	10,0	50,0	70,0		
* Paiement "contribution publique"		30,0	30,0		60,0		
* Budes divers (étude d'impact, la voirie, études de sol, lumière)		45,6	8,0	37,6	53,6		
* Budes divers (étude d'impact, la voirie, études de sol, lumière)		25,0	9,0	16,0	34,0		
* Coordinateur de sécurité		18,2	18,2		36,4		
* Coordinateur de sécurité		18,2	18,2		36,4		
ALIAS - ACTUALISATION - TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES		145,5	119,8	265,3	525,3	240,7	24,6
* Alias travaux et honoraires (S du montant des travaux)		145,5	119,8		265,3		
FRAIS GÉNÉRAUX - HONORAIRES - ASSURANCE		427,5	286,4	141,1	813,9	687,1	-4,2
* Assurance		60,0	30,0	30,0	90,0		
* Honoraires de montage et de suivi (S CA HT)		387,5	256,4	131,1	518,6		
FRAIS COMMERCIAUX		349,0	208,3	140,7	557,7	577,7	-3,4
* Budget communication/marketing/publicité		75,0	25,0	50,0	100,0		
* Honoraires de commercialisation (S du CA HT)		294,0	180,3	113,7	407,7		
FRAIS BANCAIRES		347,5	226,4	121,1	573,9	577,7	-4,8
* Frais bancaires (S du CA HT)		347,5	226,4	121,1	573,9		
TOTAL DÉPENSES		6 915,6	4 303,8	2 611,8	11 219,4	11 204,7	14,7
RÉSULTAT AMÉNAGER AVANT IMMO		434,2	204,8	229,4	644,0	738,3	-99,3
* Résultat avant imputation		5,9%	4,8%	3,3%	9,3%	6,18%	-1,2%
TOTAL DÉPENSES		7 349,8	4 508,6	2 841,2	11 858,4	11 943,0	-84,6
RÉSULTAT AVANT IMMO		434,2	204,8	229,4	644,0	738,3	-99,3
* Résultat avant imputation		5,9%	4,8%	3,3%	9,3%	6,18%	-1,2%
TOTAL DÉPENSES		7 349,8	4 508,6	2 841,2	11 858,4	11 943,0	-84,6
RÉSULTAT AVANT IMMO		434,2	204,8	229,4	644,0	738,3	-99,3
* Résultat avant imputation		5,9%	4,8%	3,3%	9,3%	6,18%	-1,2%
TOTAL DÉPENSES		7 349,8	4 508,6	2 841,2	11 858,4	11 943,0	-84,6
RÉSULTAT AVANT IMMO		434,2	204,8	229,4	644,0	738,3	-99,3
* Résultat avant imputation		5,9%	4,8%	3,3%	9,3%	6,18%	-1,2%
TOTAL DÉPENSES		7 349,8	4 508,6	2 841,2	11 858,4	11 943,0	-84,6
RÉSULTAT AVANT IMMO		434,2	204,8	229,4	644,0	738,3	-99,3
* Résultat avant imputation		5,9%	4,8%	3,3%	9,3%	6,18%	-1,2%
TOTAL DÉPENSES		7 349,8	4 508,6	2 841,2	11 858,4	11 943,0	-84,6
RÉSULTAT AVANT IMMO		434,2	204,8	229,4	644,0	738,3	-99,3
* Résultat avant imputation		5,9%	4,8%	3,3%	9,3%	6,18%	-1,2%
TOTAL DÉPENSES		7 349,8	4 508,6	2 841,2	11 858,4	11 943,0	-84,6
RÉSULTAT AVANT IMMO		434,2	204,8	229,4	644,0	738,3	-99,3
* Résultat avant imputation		5,9%	4,8%	3,3%	9,3%	6,18%	-1,2%
TOTAL DÉPENSES		7 349,8	4 508,6	2 841,2	11 858,4	11 943,0	-84,6
RÉSULTAT AVANT IMMO		434,2	204,8	229,4	644,0	738,3	-99,3
* Résultat avant imputation		5,9%	4,8%	3,3%	9,3%	6,18%	-1,2%
TOTAL DÉPENSES		7 349,8	4 508,6	2 841,2	11 858,4	11 943,0	-84,6
RÉSULTAT AVANT IMMO		434,2	204,8	229,4	644,0	738,3	-99,3
* Résultat avant imputation		5,9%	4,8%	3,3%	9,3%	6,18%	-1,2%
TOTAL DÉPENSES		7 349,8	4 508,6	2 841,2	11 858,4	11 943,0	-84,6
RÉSULTAT AVANT IMMO		434,2	204,8	229,4	644,0	738,3	-99,3
* Résultat avant imputation		5,9%	4,8%	3,3%	9,3%	6,18%	-1,2%
TOTAL DÉPENSES		7 349,8	4 508,6	2 841,2	11 858,4	11 943,0	-84,6
RÉSULTAT AVANT IMMO		434,2	204,8	229,4	644,0	738,3	-99,3
* Résultat avant imputation		5,9%	4,8%	3,3%	9,3%	6,18%	-1,2%
TOTAL DÉPENSES		7 349,8	4 508,6	2 841,2	11 858,4	11 943,0	-84,6
RÉSULTAT AVANT IMMO		434,2	204,8	229,4	644,0	738,3	-99,3
* Résultat avant imputation		5,9%	4,8%	3,3%	9,3%	6,18%	-1,2%
TOTAL DÉPENSES		7 349,8	4 508,6	2 841,2	11 858,4	11 943,0	-84,6
RÉSULTAT AVANT IMMO		434,2	204,8	229,4	644,0	738,3	-99,3
* Résultat avant imputation		5,9%	4,8%	3,3%	9,3%	6,18%	-1,2%
TOTAL DÉPENSES		7 349,8	4 508,6	2 841,2	11 858,4	11 943,0	-84,6
RÉSULTAT AVANT IMMO		434,2	204,8	229,4	644,0	738,3	-99,3
* Résultat avant imputation		5,9%	4,8%	3,3%	9,3%	6,18%	-1,2%
TOTAL DÉPENSES		7 349,8	4 508,6	2 841,2	11 858,4	11 943,0	-84,6
RÉSULTAT AVANT IMMO		434,2	204,8	229,4	644,0	738,3	-99,3
* Résultat avant imputation		5,9%	4,8%	3,3%	9,3%	6,18%	-1,2%
TOTAL DÉPENSES		7 349,8	4 508,6	2 841,2	11 858,4	11 943,0	-84,6
RÉSULTAT AVANT IMMO		434,2	204,8	229,4	644,0	738,3	-99,3
* Résultat avant imputation		5,9%	4,8%	3,3%	9,3%	6,18%	-1,2%
TOTAL DÉPENSES		7 349,8	4 508,6	2 841,2	11 858,4	11 943,0	-84,6
RÉSULTAT AVANT IMMO		434,2	204,8	229,4	644,0	738,3	-99,3
* Résultat avant imputation		5,9%	4,8%	3,3%	9,3%	6,18%	-1,2%
TOTAL DÉPENSES		7 349,8	4 508,6	2 841,2	11 858,4	11 943,0	-84,6
RÉSULTAT AVANT IMMO		434,2	204,8	229,4	644,0	738,3	-99,3
* Résultat avant imputation		5,9%	4,8%	3,3%	9,3%	6,18%	-1,2%
TOTAL DÉPENSES		7 349,8	4 508,6	2 841,2	11 858,4	11 943,0	-84,6
RÉSULTAT AVANT IMMO		434,2	204,8	229,4	644,0	738,3	-99,3
* Résultat avant imputation		5,9%	4,8%	3,3%	9,3%	6,18%	-1,2%
TOTAL DÉPENSES		7 349,8	4 508,6	2 841,2	11 858,4	11 943,0	-84,6
RÉSULTAT AVANT IMMO		434,2	204,8	229,4	644,0	738,3	-99,3
* Résultat avant imputation		5,9%	4,8%	3,3%	9,3%	6,18%	-1,2%
TOTAL DÉPENSES		7 349,8	4 508,6	2 841,2	11 858,4	11 943,0	-84,6
RÉSULTAT AVANT IMMO		434,2	204,8	229,4	644,0	738,3	-99,3
* Résultat avant imputation		5,9%	4,8%	3,3%	9,3%	6,18%	-1,2%
TOTAL DÉPENSES		7 349,8	4 508,6	2 841,2	11 858,4 </		



4.4 - Plan de trésorerie actualisé



		Prévisionnel												
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
		Montant												
		% compta. poste compta.												
		Montant												
DÉPENSES														
ACQUISITIONS FONCIÈRES	2404,3	0%	37,2	2%	287,7	62%	1505,1	63%	861,4	2366,5	78%	37,8		
TAXES - REDEVANCES - FRAIS DIVERS	82,5	0%	0%	0%	42,5	52%	4,8	59,7	7,2	3,3	63,0	7,6%	7,0	
TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMÉNAGEMENT	4905,6	0%	2,0	0%	1470,9	30%	2378,4	48%	921,4	3279,8	67%	1338,6	40,0	7,2
PARTICIPATION AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS	967,7	0%	0%	0%	0%	0%	0,0	0,0	0,0	0,0	0%	524,5		
HONORAIRES EQUIPE FLUIDISCIPLINAIRE	743,8	14,1	2%	168,6	45%	61,5	557,2	73%	39,1	596,3	80%	58,6	18,9	
ALES - ACTUALISATION - TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES	265,3	0%	0%	0%	0%	0%	13,4	5%	13,4	13,4	5%	150,0		
FRAIS GÉNÉRAUX - HONORAIRES - ASSURANCE	682,9	0%	103,1	15%	120,0	33%	409,6	60%	110,2	519,8	76%	60,0	20,0	13,1
FRAIS COMMERCEAUX	574,3	0%	0%	0%	87,9	51%	73,9	44,1	77%	95,1	534,2	93%	28,4	
FRAIS BANCAIRES	592,9	5,0	30,0	5%	106,0	24%	467,0	77%	83,0	540,0	91%	52,9		
TOTAL DÉPENSES	11219,4	19,1	322,5	19%	2153,8	38%	5821,5	52%	2113,5	7935,0	71%	2257,8	40,0	20,3
RECETTES														
PARCELLES A BATIR	7392,8				1146,7	16%	5382,0	73%	409,4	5791,4	78%	631,8		
En moyenne 350 m²	3618,1				514,4	14%	2845,3	79%	184,7	3030,0	84%	381,8		
En moyenne 425 m²	3774,7				632,3	17%	1536,7	67%	224,7	2761,4	73%	250,0		
MIG PROMOTEURS ACCESION	832,0										0%		832,0	
SURFACES COMMERCIALES	336,0										0%		336,0	
COLLECTIFS ACCESION	1080,9										0%		600,9	
MIG POUR SOCIAL	1319,0										0%		303,0	
LOGEMENTS INTERMEDIAIRE SOCIAL	165,0										0%			
LOGEMENTS COLLECTIFS PSLA	0,0										0%			
LOGEMENTS COLLECTIFS SOCIAL DONT BEGUINAGE	388,0										100%			
RECETTES EXCEPTIONNELLES	364,7										29%	234,9		
TOTAL RECETTES	11859,4	0,0	0,0	0,0	1146,7	10%	5885,8	45%	1692,9	7078,7	60%	1717,7	0,0	0,0
TRESORERIE														
TRESORERIE ANNUELLE	-19,1	-322,5	-1808,8	-1007,1	-2663,2	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
TRESORERIE CUMULEE	-19,1	-341,6	-2150,4	-3157,5	-494,3	-856,3	-1394,4	-540,1	-101,0	2417,1	1020,7	-200,3	-60,0	-20,3

Ce prévisionnel, établi à la date du 31/12/2023, ne tient pas compte d'évolutions économiques telles que :

- Hausse significative des frais financiers attendus à compter de début 2024
- Travaux complémentaires demandés par les collectivités locales dans le cadre de la rétrocession futures des ouvrages ou de besoins nouveaux.
- Diminution des prix de vente de certains ilots à confirmer courant 2024.



une belle vie immobilière

Envoyé en préfecture le 29/01/2025

Reçu en préfecture le 29/01/2025

Publié le

ID : 045-214503088-20250124-09_25-DE



EQUIPEMENTS PUBLICS

2023 – sans objet.

5



une belle vie immobilière

Envoyé en préfecture le 29/01/2025

Reçu en préfecture le 29/01/2025

Publié le

ID : 045-214503088-20250124-09_25-DE



Annexe

2023

6





Annexe 1 : Rappel contingentement annuel des réservations (prévisionnel arrêté en 2022)

Tranches travaux	Années commerciales	1				2						
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Logements Individuels Accession												
Réservations		40	17	15	20	6	5					103
Ventes			40	17	15	20	6	5				103
Achèvement constructions				40	17	15	20	6	5			103
Maisons individuelles Groupées Accession												
Réservations						24						24
Ventes							24					24
Achèvement constructions								24				24
Maisons individuelles Groupées Social												
Réservations					22	17						39
Ventes						22	17					39
Achèvement constructions							22		17			39
Logements Collectifs Accession												
Réservations		22				8						30
Ventes						22	8					30
Achèvement constructions							22	8				30
Logements Collectifs et Intermédiaires Social												
Réservations						26	33					59
Ventes							26	33				59
Achèvement constructions								33	26			59
TOTAL réservations/an			62	17	15	68	88	5				255
dont % logements sociaux réservés/an						70,6%	56,8%					38%
TOTAL nouveaux logts/an					40	17	15	97	81	5		255
dont logements sociaux								55	43			98
% de logements sociaux								57%	53%			38%