

**REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 29 SEPTEMBRE 2023**



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

L'an deux mille vingt-trois, le vendredi vingt-neuf septembre, 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 : 25 septembre 2023

Présents :

Laurent BAUDE – Patricia BLANC – Jean-Louis FERRIER – Christophe SARRE – Chahrazede BENKOU NAVARRO – Hervé LETOURNEAU – Jean-Paul LEGAL (jusqu'à 21h42) – Philippe RINGUET – Olivier MORAND – Nathalie RODRIGUES – Rabah LOUCIF – Francis RODRIGUES – Stéphanie DARDEAU – Linda LOISEL – Christelle LEGENDRE – Hugo LEMAITRE – Robert FENNINGER – Stéphanie HOUDAS

Absents excusés : Sana CHENET-CHELDA – Elisabeth GUEYTE – Amandine LOUIS – Martine AIME – Anne-Sophie FABRE – Jean-Paul LEGAL (à partir de 21h42)

Pouvoirs :

Élisabeth GUEYTE a donné pouvoir à Jean-Louis FERRIER
Amandine LOUIS a donné pouvoir à Laurent BAUDE
Martine AIME a donné pouvoir à Robert FENNINGER
Anne-Sophie FABRE a donné pouvoir à Stéphanie HOUDAS
Jean-Paul LE GAL a donné pouvoir à Christelle LEGENDRE
Secrétaire de séance : Christelle LEGENDRE

62/23 ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU CHAMP PRIEUR – APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL 2022 À LA COLLECTIVITÉ DE LA CONCESSION À LA SOCIÉTÉ NEXITY FONCIER CONSEIL POUR L'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DU CHAMP PRIEUR

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'éco quartier 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 2022 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 CRAC établi le 31 décembre 2022, version du 26 septembre 2023

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme, ville en transition et travaux du jeudi 14 septembre 2023

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

- **D'APPROUVER le compte-rendu annuel 2022 à la collectivité du traité de concession de la ZAC du Champ Prieur réalisé par Nexity Foncier Conseil**

Fait à Semoy, le 29 septembre 2023

Le président de séance,

Laurent BAUDE
Maire



La secrétaire de séance,

Christelle LEGENDRE
Conseillère municipale



Transmission au contrôle de légalité le :

Publication numérique le :

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



Foncier Conseil
Centre

3 D, rue Pierre-Gilles de Gennes
45000 Orléans

T +33 (0)2 38 56 97 97

Envoyé en préfecture le 10/10/2023

Reçu en préfecture le 10/10/2023

Publié le

ID : 045-214503088-20230929-62_23-DE



Mairie de Semoy

Orléans, le 20 septembre 2023

Objet : note explicative sur le CRAC 2022 de la ZAC du Champ Prieur

1/ Note explicative sur les principaux éléments financiers de l'année 2022

Au niveau des dépenses

Les principaux postes de dépenses ont porté sur :

- des dépenses de travaux (en phase 1, pose des clôtures bois et entretien des espaces verts, travaux et entretien des réseaux ; en phase 2, défrichage préalable au diagnostic archéologique) pour 102,4 K€ HT.
- les honoraires (BET, Visas PC, indemnité des architectes non retenus pour les ilots 1 et 13) pour un montant total de 43,3 K€ HT
- des frais commerciaux de 73,9 K€, portant presque exclusivement sur les honoraires liés aux concours et réservations des ilots de la phase 1, et la commercialisation de 23 lots à bâtir.
- des frais financiers (frais bancaires, garantie financière d'achèvement des travaux....) à hauteur de 70 K€, la trésorerie cumulée de la ZAC étant toujours déficitaire de 435,7 K€ et les travaux n'étant pas achevés. Ils sont conformes aux traités de concession initial.
- Les autres dépenses ont été plus réduites dans cette phase transitoire avec la phase 2 : seulement 7 K€ de frais fonciers, dont l'achat d'une petite parcelle sur la phase 2, taxe foncière....
- Au total, 52% des dépenses prévisionnelles de la ZAC ont été facturées au 31/12/2022

Les principaux postes de recettes ont porté sur :

- La vente de 5 terrains à bâtir pour un montant total de 422,6 K€ HT (507,5 € TTC)
- Quelques recettes exceptionnelles au titre du remboursement de visas architecturaux sur les PC modificatifs de 9 clients.
- Au total, 45% des recettes prévisionnelles de la ZAC ont été facturées au 31/12/2022

Ainsi, le bilan prévisionnel de la ZAC du Champ Prieur au 31/12/2022 se montre à l'équilibre après une participation aux équipements publics prévue à hauteur de 967,7 K€ (conformément à l'avenant n°3



Foncier Conseil
Centre

3 D, rue Pierre-Gilles de Gennes
45000 Orléans

T +33 (0)2 38 56 97 97

Envoyé en préfecture le 10/10/2023

Reçu en préfecture le 10/10/2023

Publié le

ID : 045-214503088-20230929-62_23-DE



au traité de concession approuvé le 30/09/2022) et une marge aménageur provisoire de 754,8 K€ (6,29% cote 6,18% prévue au dernier avenant au traité de concession).

2/ Note explicative sur les postes de dépense « archéologies »

Concernant la Redevance d'Archéologie Préventive

Cette dernière n'est exigible par les services de l'Etat que lorsque l'aménageur sollicite un diagnostic archéologique anticipé au titre de l'article R.523-14 du code du patrimoine, c'est-à-dire avant l'approbation du dossier de création de la ZAC. Cette demande a été faite en cours de montage par Foncier Conseil le 26 octobre 2018 sur la phase 1. Le diagnostic a été réalisé au 1^{er} semestre 2019, conduisant à une libération de la contrainte archéologique de la phase 1 par courrier du Service Régional de l'Archéologie (SRA) le 21 août 2019. La Redevance d'Archéologie Préventive payée s'est élevée à 41 575 € (facture du 14/12/2019). Ainsi, aucune Redevance d'Archéologie Préventive n'est exigible auprès des bénéficiaires de permis de construire sur cette phase 1.

Concernant la phase 2, le diagnostic anticipé ne donne pas lieu au paiement de la redevance d'archéologie préventive par l'aménageur, le diagnostic ayant été sollicité le 21 juillet 2021 auprès du Service régional de l'Archéologie Préventive (soit après l'approbation des dossiers de création et de réalisation). Elle sera recouverte par les services fiscaux auprès des titulaires des permis de construire comme dans le droit commun.

Concernant les fouilles d'archéologie préventive

Rappel du calendrier

- Du 10 au 21 janvier : diagnostic archéologique de l'INRAP sur 26 434 m²
- Le 9 mai : réception du rapport confirmant la découverte de traces de vestiges d'habitat gallo-romain.
- Le 13 juin : arrêté préfectoral n°22/0403 portant prescription d'une fouille d'archéologie préventive, modifié par l'arrêté n°22/0466 du 24 juin 2022, sur 6 800 m².
- Le 21 juin : consultation de 3 opérateurs pour la réalisation des fouilles (Archéodunum, EVEHA, INRAP et Conseil départemental du Loiret). Envoi des 2 offres recevables (EVEHA et INRAP) au Service Régional de l'Archéologie,
- Le 18 octobre : conformité des offres reçues délivrée par le SRA.
- Le 21 novembre : signature de la convention de fouilles avec l'INRAP.



Foncier Conseil
Centre

3 D, rue Pierre-Gilles de Gennes
45000 Orléans

T +33 (0)2 38 56 97 97

Envoyé en préfecture le 10/10/2023

Reçu en préfecture le 10/10/2023

Publié le

ID : 045-214503088-20230929-62_23-DE



- Le 3 février : arrêté préfectoral n°23/0113 portant autorisation de fouilles d'archéologie préventive.
- Du 6 mars au 2 mai : fouilles d'archéologie préventive par l'INRAP.
- Le 15 mai 2023 : libération administrative de la contrainte archéologique

Explication financière

- Montant total du devis INRAP (HT) :
 - Tranche Ferme : 228 022,41 €
 - Tranche optionnelle n°1 (vestiges complexes) : 36 035,54 €
 - Tranche optionnelle n°2 (puits) : 11 645,67 €
 - Tranche optionnelle n°3 (remblaiement) : 21 114 €
- Montant total prévisionnel
 - Tranche Ferme : 228 022,41 €
 - Tranche optionnelle n°1 pour partie à hauteur de 2 760 € (demande de l'INRAP du 19/4/2023 validée par le SRA le 21/4/2023)
 - Tranche optionnelle n°3 : 21 114 €
 - Total : 251 896,41 € HT
- La prise en charge par le Fond National pour l'Archéologie Préventive se monte à 50% de la dépense éligible de l'opération définie par arrêté préfectoral. L'arrêté préfectoral n°23/0131 du 9 février 2023 n'a reconnu que la phase 2 de la ZAC comme assiette du calcul de la dépense éligible. Au regard de la programmation prévisionnelle de la ZAC inscrite dans le dossier de réalisation, le SRA n'a considéré que seuls 53,90% de la dépense des fouilles est éligibles à la prise en charge (exclusion des locaux de santé et des immeubles collectifs en accession).
- Soit pris en charge prévisionnelle par le FNAP : $251\,896,41 \times 53,90\% / 2 = 67,9\text{ K€}$



Envoyé en préfecture le 10/10/2023

Reçu en préfecture le 10/10/2023

Publié le

ID : 045-214503088-20230929-62_23-DE



COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE



31/12/2022

Version du 20/9/2023



Envoyé en préfecture le 10/10/2023

Reçu en préfecture le 10/10/2023

Publié le

ID : 045-214503088-20230929-62_23-DE



SOMMAIRE

- 1 PREAMBULE**
- 2 NOTE DE CONJONCTURE 2022**
- 3 ACQUISITIONS ET CESSIONS 2022**
- 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 10/10/2023

Reçu en préfecture le 10/10/2023

Publié le

ID : 045-214503088-20230929-62_23-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.



une belle vie immobilière

Envoyé en préfecture le 10/10/2023

Reçu en préfecture le 10/10/2023

Publié le

ID : 045-214503088-20230929-62_23-DE



NOTE DE CONJONCTURE 2022

2



1- ASPECTS ADMINISTRATIFS

➤ Actions 2022

- 30 septembre 2022, délibérations du conseil municipal approuvant:
 - le Compte Rendu Annuel d'Activité 2021.
 - le modificatif n°3 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).
 - le modificatif n°2 du CPAUPE
 - l'avenant n°3 au Traité de concession

➤ Perspectives 2023

- Versement de la participation de la phase 1 après acquisition des derniers terrains communaux de la phase 1.

2- NEGOCIATION ET MAITRISE FONCIERE

➤ Actions 2022

- Acquisition du foncier de la tranche 1 :
 - Communal : - m².
 - EPFLi : - m²
 - Privé : - m²
- Acquisition anticipée du foncier de la tranche 2 : parcelle privée de 75 m² (AE 280) en raison de l'état de santé de la propriétaire.
- Poursuite des négociations foncières avec les propriétaires fonciers de la tranche 2.
- Procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur les terrains de la phase 2
 - Du 3 janvier au 3 février : enquête publique
 - Le 27 juin: délibération du Conseil Municipal sur la déclaration de projet d'intérêt général de la ZAC du Champ Prieur.
 - Le 23 août 2022 : arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique des opérations d'aménagement nécessaires à la réalisation de la 2d phase opérationnelle de la ZAC du Champ Prieur.
- 30 septembre 2022 : délibération du conseil municipal approuvant la cession des parcelles AE n°921p et 922p (nouvelles AE 983 et 984) pour 2262 m² au profit de Foncier Conseil (ilot 1)

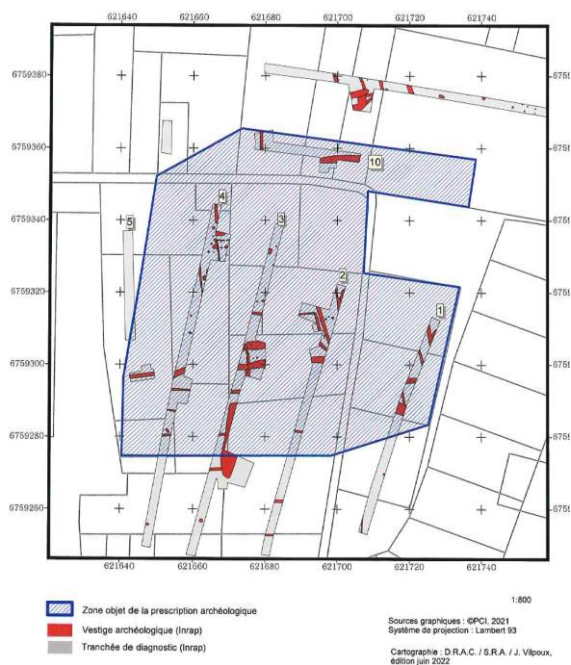
➤ Perspectives 2023

- Finalisation des acquisitions foncières de la tranche 1 :
 - Parcelles communales AE921p et AE922p totalisant 2262 m²
- Poursuite des négociations foncières de la tranche 2 et acquisition des terrains à l'été après la libération des fouilles archéologiques.

3- EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE / LEGISLATIONS CONNEXES

➤ Actions 2022

- 4 Réunions de Pilotage de la ZAC : 3 mars, 13 juin, 30 août et 2 décembre.
- Le 11 mars : visite de l'Ecoquartier par 4 étudiantes de Science Po Paris.
- Le 27 décembre : rappel de la demande de la Ville de réserver certains des lots et ilots disponibles pour des projets de logements innovants sur le plan environnemental.
- Archéologie préventive de la phase 2:
 - Du 10 au 21 janvier : diagnostic archéologique de l'INRAP sur 26 434 m²
 - Le 9 mai : réception du rapport confirmant la découverte de traces de vestiges d'habitat gallo-romain.
 - Le 13 juin : arrêté préfectoral n°22/0403 portant prescription d'une fouille d'archéologie préventive, modifié par l'arrêté n°22/0466 du 24 juin 2022, sur 6 800 m².
 - Le 21 juin : consultation de 3 opérateurs pour la réalisation des fouilles (Archéodunum, EVEHA, INRAP et Conseil départemental du Loiret). Envoi des 2 offres recevables (EVEHA et INRAP) au Service Régional de l'Archéologie,
 - Le 18 octobre : conformité des offres reçues délivrée par le SRA.
 - Le 21 novembre : signature de la convention de fouilles avec l'INRAP.



➤ Perspectives 2023

- Travail Ville/Aménageur sur la définition de projets d'habitat innovants en matière environnementale, des partenaires mobilisables et identification des lots/ilots concernés. Modification du CPAUPE qui en découle.
- Le 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.
- Le 3 février : arrêté préfectoral n°23/0113 portant autorisation de fouilles d'archéologie préventive.
- Du 6 mars au 2 mai : fouilles d'archéologie préventive par l'INRAP.
- Le 15 mai 2023 : libération administrative de la contrainte archéologique

4- ASPECTS TECHNIQUES - TRAVAUX

➤ **Actions 2022**

- Pose de la clôture en bois à l'arrière des lots bordant le parc.
- Plantation des vignes.
- Entretien des espaces verts.

➤ **Perspectives 2023**

- Juillet : démarrage prévisionnel de travaux fin d'année après libération de la contrainte archéologique, pré-commercialisation et acquisitions foncières.

5- ASPECTS COMMERCIAUX

➤ **Actions 2022**

- Réservation de 5 terrains à bâtir sur la phase 1, dont 4 désistements et le dernier lot disponible.
- Versement de l'indemnité de 3000 € HT / candidat non retenu sur l'ilot 1 (architecte Creature) et l'ilot 13 (architecte Ellypse).
- 21 octobre : lancement commercial de la phase 2
- 17 terrains à bâtir réservés (prix moyen de 96,9 K€ TTC)
- 24 novembre : Promesse de vente avec Franceloire sur l'ilot 13
- 13 décembre : Promesse de vente avec les Résidences de l'Orléanais sur les ilots 02, 03-1, 03-2, 04 et 05.

➤ **Perspectives 2023**

- Dépôts des PC des groupés de la phase 1 d'ici le 30 juin.
- Commercialisation des ilots de la phase 2



Perspective ilot 1
de Nexity GFI

PERSPECTIVE DEPUIS LE LOT 06



Perspective ilot 5
des Résidences de l'Orléanais

6- ASPECTS RELATIFS AU BIEN VIVRE ENSEMBLE

➤ Actions 2022

- 10 mai : inauguration de la rue Joséphine Baker avec les nouveaux habitants du quartier et en présence de Brian Bouillon-Baker, fils de la chanteuse. Œuvres de l'artiste Sophie Degano. Mécénat du Groupe NEXITY à hauteur de 11 105,12 € HT pour la manifestation.



➤ Perspectives 2023

- Inauguration des portraits des femmes illustres ayant inspiré la dénomination des rues de l'Ecoquartier du Champ Prieur.



une belle vie immobilière

Envoyé en préfecture le 10/10/2023

Reçu en préfecture le 10/10/2023

Publié le

ID : 045-214503088-20230929-62_23-DE



ACQUISITIONS ET CESSIONS

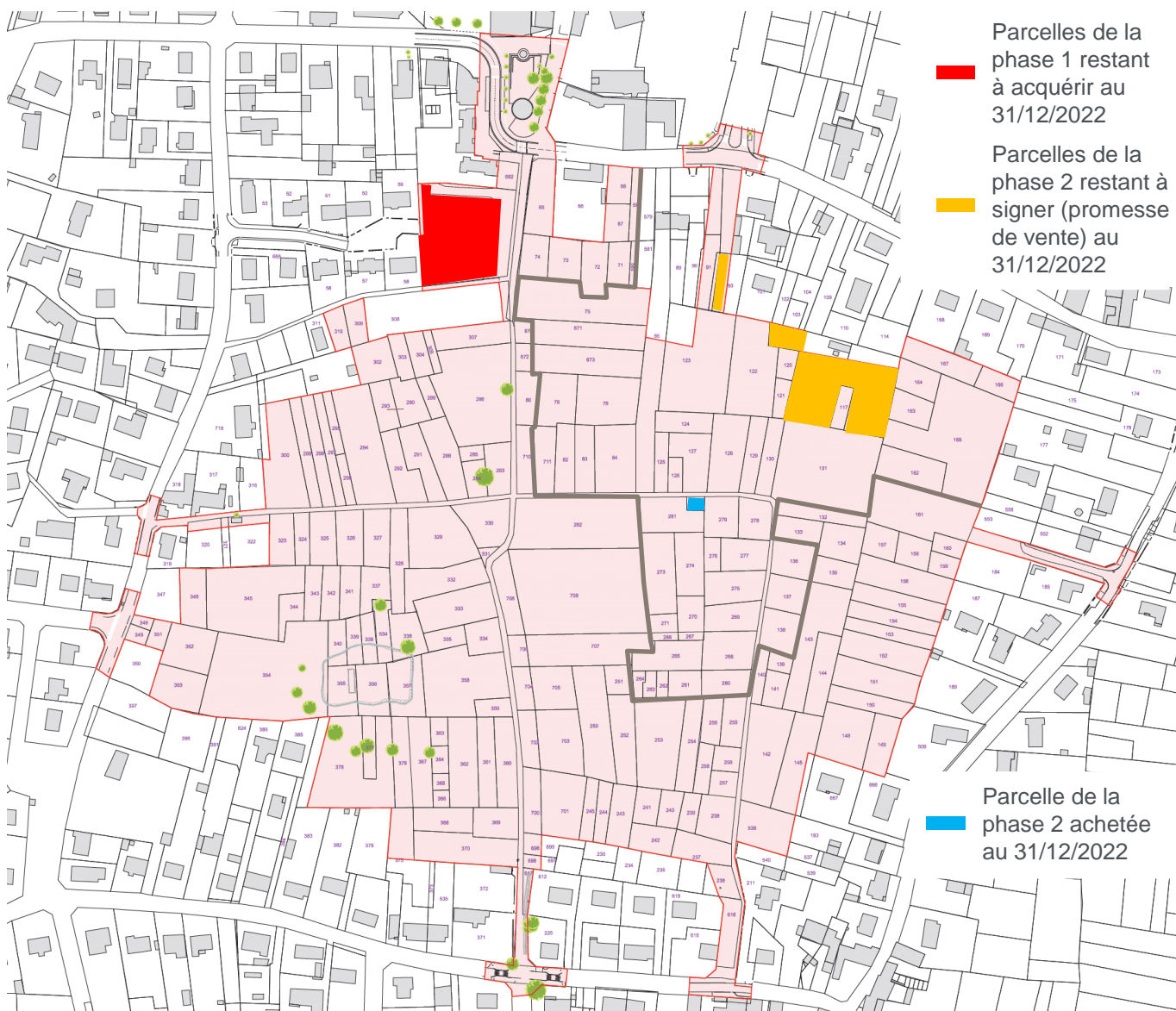
PH 1 & 2

3



1- Acquisitions foncières 2022

AU 31.12.2022	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	0	32 940	0	89 019
dont acquisition 2022									0
TRANCHE 2		2 415		13 680	12 238	2 521	75	14 759	30 929
dont acquis 2022							75		75
dont signature PV 2022					1 459				1 459
TOTAL	18 054	4 677	35 763	13 680	45 178	2 521	33 015	14 759	119 948
	15%	4%	30%	11%	38%	2%	28%	12%	100%



2- Réservations terrains 2022

N°lot	Contrat - Date	Prix TTC du lot
20*	18/01/2022	100 900,00 €
66	04/02/2022	99 900,00 €
51*	19/05/2022	120 900,00 €
64*	09/07/2022	99 900,00 €
74	21/10/2022	110 900,00 €
77	21/10/2022	103 900,00 €
80	21/10/2022	105 900,00 €
95	21/10/2022	90 900,00 €
93	24/10/2022	108 900,00 €
88	28/10/2022	88 900,00 €
82	11/11/2022	87 900,00 €
73	18/11/2022	102 900,00 €
76	18/11/2022	95 900,00 €
87	18/11/2022	102 900,00 €
96	25/11/2022	86 900,00 €
90	28/11/2022	93 900,00 €
84	02/12/2022	81 900,00 €
92	02/12/2022	96 900,00 €
97	02/12/2022	80 900,00 €
89	14/12/2022	105 900,00 €
75	22/12/2022	102 900,00 €

* Lots phase 1 – réservation suite à désistement en 2022 ou 2021

3- Désistements terrains 2022

Numéro de Lot	Contrat - Date	Désistement - Date
20	23/01/2021	17/01/2022
51	09/04/2021	06/05/2022
64	17/01/2021	06/05/2022
92	04/11/2022	17/11/2022
75	11/11/2022	19/12/2022



une belle vie immobilière

Envoyé en préfecture le 10/10/2023

Reçu en préfecture le 10/10/2023

Publié le

ID : 045-214503088-20230929-62_23-DE



POINT FINANCIER

4



4.1 – Recettes 2022

Terrains à bâtir actés en 2022 : 5

N°lot	Contrat - Date	Livraison - Date Réelle	Prix TTC du lot
31	21/05/2021	06/01/2022	93 900,00 €
32	14/12/2021	25/07/2022	112 900,00 €
20	18/01/2022	09/09/2022	100 900,00 €
66	04/02/2022	07/10/2022	99 900,00 €
64	09/07/2022	21/12/2022	99 900,00 €

Ilots actés en 2022 : néant

Recettes exceptionnelles : 1800 € HT pour les visas PC des permis de construire modificatifs des clients (facturés 250 € TTC par l'architecte conseil de la ZAC)



4.2 – Dépenses 2022



1 – DEPENSES FONCIERES

Dépense	Montant facturé en 2022	Remarques
Foncier	1 125 €	Achat anticipé 1 parcelle de la phase 2
Trésor Public	2 550,33	Frais de portage EPFLi
Frais de Notaires	3 302,06	Promesses de vente phase 2
TOTAL	7 K€	

2 – TAXES ET REDEVANCES

Dépense	Montant facturé en 2022
Taxe foncière	4 842€
TOTAL	4,8 K€

3 – DEPENSES HONORAIRES (base factures reçues)

Fournisseur	Factures 2022	Observations
Paul Chemetov	19 524,42 €	Visa PC et modificatifs phase 2
AXIS CONSEILS	11 055 €	Géomètre
COMPTOIR DES PROJETS	3 600 €	Reprise espaces publics phase 2
SIAM	1662,50	Finalisation étude DUP
INCA	1 500 €	Reprise études VRD phase 2
ELLIPSE	3 000 €	Indemnité concours ilot 13
CREATURE	3 000 €	Indemnité concours ilot 1

TOTAL**43,3 K€**

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

Fournisseur	Montant HT (€)	Observations
GOUEFFON	18 736 €	Défrichage avant diagnostic archéologique phase 2
VEOLIA	17,37 €	Frais divers mise en service
STPA	150 €	Intervention regard bouché
ORANGE	14 511,60 €	Travaux réseaux
Richard	67 589,52 €	Clôtures bois et entretien
EDF	1 443,45 €	Consommations phase 1
SARC	247,50	Débouchage réseau assainissement

TOTAL**102,4 K€**



5 – FRAIS COMMERCIAUX (base factures reçues)

Fournisseur	Factures 2022	Observations
FRAIS NOTAIRES CLIENTS	1 635,89 €	Dédommagements divers

TOTAL	1,7 K€ (hors honoraires)
--------------	---------------------------------



4.3 - Bilan financier actualisé



Commune de SEMOY ZAC du Champ Prieur		BILAN PREVISIONNEL (en K€ HT)		RECETTES PREVISIONNELLES		LOGEMENTS EN ACCESSION		255 logements	
31-12-2022		1ère phase		2ème phase		TOTAL		Ecart prévisionnel / traité de concession	
DÉPENSES PREVISIONNELLES		Rappel traité de concession (avenant n°3 du 30/09/2022)		Ecart prévisionnel / traité de concession		Rappel traité de concession (avenant n°3 du 30/09/2022)		Ecart prévisionnel / traité de concession	
1ère phase		2ème phase		TOTAL		1ère phase		2ème phase	
ACQUISITIONS FONCIERES	2 424,2	880,2	1 544,0	-102,1	1 441,9	2 424,2	880,2	1 544,0	-102,1
- Charges foncières	1 941,0	520,0	1 421,0	-4%	96,0	1 941,0	520,0	1 421,0	-4%
- Frais de notaire	650,0	36,0	686,0		77,0	650,0	36,0	686,0	
- Provision pour indemnité de portage BPU	550,0	22,0	572,0		52,0	550,0	22,0	572,0	
- Provision pour clôtures	350,0	3,0	353,0		6,2	350,0	3,0	353,0	
- Cotisations	30,0	3,0	33,0		232,0	30,0	3,0	33,0	
- Frais phase 2 (hypothèques & 300 m² à 32€/m²) - à confirmer selon options, actualisations et avis BA.									
TAXES - REDEVANCES - FRAIS DIVERS	82,5	15,0	67,5	5,0	41,5	82,5	15,0	67,5	5,0
* Taxes foncières	240,0	15,0	255,0	6%	41,5	240,0	15,0	255,0	6%
* Redevance pour l'Académie Préventive (RAP)	41,5		41,5			41,5		41,5	
TRAVAUX DE VALABILISATION ET D'AMÉNAGEMENT	4 905,6	1 953,3	2 952,3	91,0	2%	4 905,6	1 953,3	2 952,3	91,0
* Travaux Voies Réseaux Divers (VRD), mise en lumière	3 786,0	1 445,0	2 341,0			3 786,0	1 445,0	2 341,0	
* Espaces verts - parc urbain - mobilier - entretien 2 ans	400,0	330,0	730,0			400,0	330,0	730,0	
* Travaux divers - raccordements, conceptions	2 100,0	100,0	2 200,0			2 100,0	100,0	2 200,0	
* Options mât	893,0	63,0	956,0			893,0	63,0	956,0	
* Pavés bitume perméables (accès véhicules)	210,0	6,0	216,0			210,0	6,0	216,0	
* Portage perméable à hauteur de 25% surcoupe et hameaux	293,0	42,0	335,0			293,0	42,0	335,0	
* plantation d'arbres sur le 2ème côté de la voirie (pave)	390,0	15,0	405,0			390,0	15,0	405,0	
* Saccouf piste santé	57,3	57,3	114,6			57,3	57,3	114,6	
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	967,7	443,2	524,5	0,0	0%	967,7	443,2	524,5	0,0
* Participation en numéraire pour la requalification de la place F. Mitterrand	100,0	100,0	200,0	0%		100,0	100,0	200,0	0%
* Participation en travaux (valorisation lot(s) Commune)	30,0	714,7	744,7			30,0	714,7	744,7	
* Participation en numéraire	261,5	453,2	714,7			261,5	453,2	714,7	
* Cotisation aux buies phase 2	-75,0	-75,0	-150,0			-75,0	-75,0	-150,0	
* Forçage ou équilibre piste santé	-35,0	-35,0	-70,0			-35,0	-35,0	-70,0	
* Participation par rétrocession de foncier et vers symbolique	233,0	233,0	466,0			233,0	233,0	466,0	
HONORAIRES EQUIPE FURBIDICPINAIRE	1 144,0	599,8	744,2	28,0	4%	1 144,0	599,8	744,2	28,0
* Honoraires études techniques VRD	800,0	50,0	850,0	4%		800,0	50,0	850,0	4%
* Honoraires - topographique - Architecture - urbanisme	210,0	64,0	274,0			210,0	64,0	274,0	
* Honoraires - Conception lots	60,0	3,0	63,0			60,0	3,0	63,0	
* Honoraires - Climat/air	750,0	40,0	790,0			750,0	40,0	790,0	
* Honoraires études en charge du projet de surface commerciale	100,0	10,0	110,0			100,0	10,0	110,0	
* Honoraires à l'initiative d'Urbanisme	400,0	10,0	410,0			400,0	10,0	410,0	
* Honoraires "concertation publique"	300,0	30,0	330,0			300,0	30,0	330,0	
* Honoraires études (étude d'impact, la sur face, étude de sol, lumière)	454,0	8,0	462,0			454,0	8,0	462,0	
* Honoraires des études	250,0	9,0	259,0			250,0	9,0	259,0	
* Honoraires à l'initiative de la Commune de Semoz	182,0	182,0	364,0			182,0	182,0	364,0	
ALIAS - ACTUALISATION - TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES	245,3	99,8	345,1	4,4	2%	245,3	99,8	345,1	4,4
* Alias travaux et honoraires (25% du montant des travaux)	145,5	99,8	245,3	2%		145,5	99,8	245,3	2%
FRAIS GÉNÉRAUX - HONORAIRES - ASSURANCE	687,1	242,2	929,3	2,5	0%	687,1	242,2	929,3	2,5
* Assurances	407,0	30,0	437,0	0%		407,0	30,0	437,0	0%
* Honoraires de commercialisation (IR de CA HT)	60,0	30,0	90,0	0%		60,0	30,0	90,0	0%
* Honoraires de montage et de site (IR de CA HT)	387,5	282,2	669,7	0%		387,5	282,2	669,7	0%
FRAIS COMMERCIAUX	347,0	210,7	557,7	2,0	0%	347,0	210,7	557,7	2,0
* Budget communication/marketing/publicité	730,0	25,0	755,0	0%		730,0	25,0	755,0	0%
* Honoraires de commercialisation (IR de CA HT)	294,0	185,7	479,7	0%		294,0	185,7	479,7	0%
FRAIS BANCAIRES	317,5	232,2	549,7	1,9	0%	317,5	232,2	549,7	1,9
* Frais bancaires (ES de CA HT)	317,5	232,2	549,7	0%		317,5	232,2	549,7	0%
TOTAL DÉPENSES	6 945,6	4 292,5	11 238,1	33,4		6 945,6	4 292,5	11 238,1	
RECETTES PREVISIONNELLES	404,2	350,6	754,8	16,5	2%	404,2	350,6	754,8	16,5
* Résultat AMRAGBIA avant IMPOT	6,27%	7,53%	13,80%	2%		6,27%	7,53%	13,80%	2%
TOTAL RECETTES	7 349,8	4 643,1	11 992,9	49,9	0%	7 349,8	4 643,1	11 992,9	49,9
ÉCART PRÉVISIONNEL / TRAITÉ DE CONCESSION	4 643,1	4 643,1	9 286,2	49,9	0%	4 643,1	4 643,1	9 286,2	49,9



4.4 - Plan de trésorerie actualisé



ZAC du Champ Prieur – Commune de SEMOY

Envoyé en préfecture le 10/10/2023

Reçu en préfecture le 10/10/2023

Publié le



ID : 045-214503088-20230929-62_23-DE

		Prévisionnel																									
		Réalisé																									
Dépenses / Recettes	2017	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029			
		Montant	% Commune	Montant	% Commune	Montant	% Commune	Montant	% Commune	Montant	% Commune	Montant	% Commune	Montant	% Commune	Montant	% Commune	Montant	% Commune	Montant	% Commune	Montant	% Commune	Montant	% Commune		
DÉPENSES																											
ACQUISITIONS FONCIERES	242,2	0%	37,2	2%	1158,0	49%	287,7	61%	15,3	62%	7,0	1505,1	62%	919,1	62%	5,0	3,0	3,0	3,0	1,4	1,4						
TAXES - REDEVANCES - FRAIS DIVERS	82,5	0%	0%	42,5	0%	0%	0,7	52%	11,6	66%	4,8	59,7	72%	10,4	10,4	500,0	500,0	500,0	10,0	160,0	40,0	40,0			7,2		
TRAVAUX DE VIBRILATION ET D'AMNAGEMENT	4905,6	0%	2,0	0%	112,0	0%	1470,9	30%	791,8	46%	102,4	2378,4	48%	1760,0	48%	243,0	443,2	443,2	10,0	160,0							
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	96,7	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
HONORAIRES EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE	743,8	2%	150,2	20%	148,6	45%	61,5	51%	119,5	67%	43,3	557,2	75%	100,0	100,0	40,0	21,6	21,6	5,0	91,9	20,0	20,0					
AIEAS - ACTUALISATION - TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES	245,3	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	13,4	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
FRAIS GENERAUX - HONORAIRES - ASSURANCE	489,6	0%	103,1	15%	120,0	32%	61,1	41%	61,1	50%	64,3	409,6	59%	90,0	59%	80,0	30,0	30,0	20,0	20,0	20,0	20,0			20,0		
FRAIS COMMERCIAUX	579,7	0%	0%	202,5	35%	87,9	50%	76,8	63%	75,9	441,1	7,6%	85,0	43,6	43,6	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0					
FRAIS BANCAIRES	599,6	5%	30,0	5%	106,0	24%	184,0	53%	62,0	64%	70,0	457,0	7,6%	138,0	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6					
TOTAL DÉPENSES	11238,1	19,1	322,5	3%	1808,8	19%	2153,8	38%	1151,5	49%	365,8	5821,5	52%	3444,0	52%	996,2	557,8	557,8	129,9	181,4	60,0	60,0				27,2	
RECETTES																											
PARCELLES A BATIR	7404,8																										
En moyenne 530 m²	3627,1						1146,7	15%	3812,7	67%	402,4	5382,0	73%	800,0	73%	631,8	591,0	591,0									
En moyenne 425 m²	3777,7						514,4	14%	2074,7	71%	256,2	2845,3	78%	400,0	78%	381,8	381,8	381,8									
MIG PROMOTEURS ACCESION	962,0						632,3	17%	1738,0	63%	166,4	2536,7	67%	400,0	67%	250,0	250,0	250,0									
SURFACES COMMERCIALES	336,0																										
COLLECTIFS ACCESION	1080,9																										
MIG POUR SOCIAL	1319,0																										
LOGEMENTS INTERMEDIAIRE SOCIAL	165,0																										
LOGEMENTS COLLECTIFS SOCIAL	0,0																										
LOGEMENTS COLLECTIFS SOCIAL DONT BEQUINAGE	388,0																										
RECETTES EXCEPTIONNELLES	357,2																										
TOTAL RECETTES	11992,9	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0%	1146,7	1,0%	3814,7	32%	424,4	5385,8	45%	2087,3	45%	3579,7	940,0	940,0	0,0	0,0	0,0	0,0				0,0	
TRESORERIE																											
TRESORERIE ANNUELLE	-19,1		-322,5		-1808,8		-1007,1		2663,2		58,6		-1376,7		2583,5		382,2		-129,9		-181,4		-60,0				-272,2
TRESORERIE CUMULEE	-19,1		-341,6		-2150,4		-3157,5		-494,3		-435,7		-1812,4		771,1		1153,3		1023,4		842,0		782,0				754,8

31-12-2022



une belle vie immobilière

Envoyé en préfecture le 10/10/2023

Reçu en préfecture le 10/10/2023

Publié le

ID : 045-214503088-20230929-62_23-DE



EQUIPEMENTS PUBLICS

2022 – sans objet.

5



une belle vie immobilière

Envoyé en préfecture le 10/10/2023

Reçu en préfecture le 10/10/2023

Publié le

ID : 045-214503088-20230929-62_23-DE



Annexe

2022

6





Annexe 1 : Rappel contingentement annuel des réservations

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				
Ventes			40	17	15	20	6	5			
Achèvement constructions				40	17	15	20	6	5		
Maisons individuelles Groupées Accession											
Réservations						24					
Ventes							24				
Achèvement constructions								24			
Maisons individuelles Groupées Social											
Réservations					22	17					
Ventes						22	17				
Achèvement constructions							22		17		
Logements Collectifs Accession											
Réservations		22				8					
Ventes						22	8				
Achèvement constructions							22	8			
Logements Collectifs et Intermédiaires Social											
Réservations					26	33					
Ventes						26	33				
Achèvement constructions							33	26			
TOTAL réservations/an		62	17	15	68	88	5				
dont % logements sociaux réservés/an					70,6%	56,8%					
TOTAL nouveaux logts/an				40	17	15	97	81	5		
dont logements sociaux							55	43			
% de logements sociaux							57%	53%			