



**REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 30 SEPTEMBRE 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi trente 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 2025

Présents :

Laurent BAUDE – Jean-Louis FERRIER – Chahrazede BENKOU NAVARRO – Hervé LETOURNEAU – Armandine LOUIS – Philippe RINGUET – Elisabeth GUEYTE – Olivier MORAND – Rabah LOUCIF – Stéphanie DARDEAU – Linda LOISEL – Christelle LEGENDRE – Isabelle LEROUX – Jean-François MENORET – Jany MAUFRAIS – Martine AIME

Absents excusés : Patricia BLANC – Jean-Paul LEGAL – Sana CHELDA-CHENET – Benoît JOUANNETAUD

Absents : Nathalie RODRIGUES (démission reçue le 26 septembre 2025) – Robert FENNINGER – Jean-Luc INDIENNA

Pouvoirs :

Patricia BLANC a donné pouvoir à Hervé LETOURNEAU

Jean-Paul LEGAL a donné pouvoir à Laurent BAUDE

Sana CHELDA-CHENET a donné pouvoir à Philippe RINGUET

Secrétaire de séance : Jean-Louis FERRIER

Conseillers en exercice :	23
Conseillers présents :	16
Pouvoirs :	3
Ont voté :	
Pour	19
Contre	
Abstention	

71/25 – ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU CHAMP PRIEUR – COMPTE-RENDU ANNUEL 2024 À LA COLLECTIVITÉ DE LA CONCESSION À LA SOCIÉTÉ NEXITY FONCIER CONSEIL POUR L'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DU CHAMP PRIEUR - AVIS

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.

Selon les dispositions de l'article 27 du traité 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 2024 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 et des perspectives 2025. Ce document est annexé à la présente délibération.

En vertu de l'article L.300-5, la commune souhaite exercer son droit de contrôle technique financier et comptable.

Après étude du document, la commune émet les réserves et désaccords suivants sur le projet de CRAC :

1) En ce qui concerne le rond-point routes de St Jean de Braye/Lucie Aubrac :

La réalisation de ce rond-point a été acté par les Copils des 11 octobre 2024 et 10 janvier 2025 avec accord sur le financement. Le CRAC 2024 doit acter cette décision et dans les perspectives 2025, indiquer : « Réalisation du rond-point et avenant n°4 au Traité de concession. » et non pas « Poursuite des études de la création d'un giratoire à la demande de la Ville à l'intersection entre la route de Saint- Jean-de-Braye et la rue Lucie Aubrac. Etude de son financement ». De même le bilan financier prévisionnel doit intégrer ce financement, d'autant plus que le bilan des aléas p. 31 fait référence au financement des études.

2) En ce qui concerne la remise à l'euro symbolique d'une parcelle de 5000 m² :

La commune a rappelé à l'aménageur cette obligation inscrite au traité de concession et reprise dans ses avenants. L'aménageur semble vouloir s'exonérer de cette obligation, ce que la commune ne peut accepter. Aussi la commune refuse que dans le bilan financier prévisionnel soit inscrite la

recette de 156K€ par la vente à la commune de la parcelle « ilot santé ». En effet cette parcelle pourrait remplir la condition du traité de concession.

Pour la même raison, la commune refuse que l'acquisition des terrains « Bergère » soit considérée comme remis à l'euro symbolique, puisque c'est la commune qui les a payés par diminution de 233K€ de la participation que l'aménageur doit à la commune (acté dans les modifications du traité de concession). Ou alors, il faut que l'aménageur, dans son bilan financier prévisionnel, réintègre ce montant dans la participation. Le bilan financier prévisionnel est donc erroné à ce sujet.

- 3) La commune émet des réserves sur le montant de travaux supplémentaires que l'aménageur met totalement ou partiellement à la charge de la commune.
- 4) En communication, le CRAC ne fait pas référence à l'exposition « Imagine » réalisée par la commune (du 24 septembre au 19 octobre) dont une bonne part était consacrée à la ZAC du Champ Prieur. Pour cette exposition, la commune a sollicité l'aménageur pour une participation financière, demande restée sans réponse.
- 5) Dans l'annexe 2, point Aléa, il est fait état de dépenses non justifiées (frais financiers, vignes).

Pour toutes ces raisons, il est proposé au Conseil municipal de ne pas approuver le CRAC 2024 présenté par la société Nexity Foncier Conseil pour la ZAC du Champ Prieur.

Ceci étant exposé,

**Vu le traité de concession initial et ses 3 modificatifs,
Vu l'article 27 du traité de concession,
Vu le CRAC établi le 31/12/2024, version du 12/05/2025,
Vu l'avis favorable de la commission urbanisme, ville en transition et travaux du jeudi 18 Septembre 2025**

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- **DE NE PAS APPROUVER le compte-rendu annuel 2024 à la collectivité du traité de concession de la ZAC du Champ Prieur réalisé par Nexity Foncier Conseil**

Fait à Semoy, le 30 septembre 2025

Le président de séance,

Laurent BAUDE

Maire



Le secrétaire de séance,

Jean-Louis FERRIER

Adjoint au Maire



Transmission au contrôle de légalité le : 03 OCT. 2025

Publication numérique le : 03 OCT. 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 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le

ID : 045-214503088-20250930-71_25-DE

S²LOW



Semoy

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE



31/12/2024

Version du 12/05/2025



SOMMAIRE

- 1 PREAMBULE**
- 2 NOTE DE CONJONCTURE 2024**
- 3 ACQUISITIONS ET CESSIONS 2024**
- 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

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.
- ❖ Janvier-février 2024 : début des travaux des 1ers ilots de la ZAC



une belle vie immobilière

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le

ID : 045-214503088-20250930-71_25-DE

S²LOW

NOTE DE CONJONCTURE 2024

2



1- ASPECTS ADMINISTRATIFS

➤ Actions 2024

- 9 février 2024 : numérotage postal des terrains de la phase 2.
- 5 avril 2024, délibération du conseil municipal approuvant le modificatif n°5 du dossier de réalisation (modifications et précisions de certaines règles de portée générale ou pour les lots innovants).
- 8 novembre 2023, délibérations du conseil municipal approuvant la modification n°1 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (adaptation de certaines clauses pour les ilots et mise à jour de l'identité de l'architecte conseil de la Zac en charge des visas pc).

➤ Perspectives 2025

- Janvier : adaptations du CPAUPE aux projets des ilots et aux lots innovants et du compte-rendu annuel d'activité 2023.
- Février : versement de la participation de la phase 1 après acquisition des derniers terrains communaux de la phase 1 fin 2024.
- 2^{ème} semestre : remise partielle des ouvrages de la phase 1 après travaux de finition (rétrocession après remise des ouvrages de la totalité de la phase 1),

2- NEGOCIATION ET MAITRISE FONCIERE

➤ Actions 2024

- Finalisation des acquisitions foncières de la tranche 1 :
 - 26 novembre 2024 : achat des parcelles communales AE1012 et AE1013 totalisant 2262 m²

➤ Perspectives 2025

- Sans objet, 100% du foncier cessible de la ZAC ayant été acheté par l'aménageur.

3- EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE / LEGISLATIONS CONNEXES

➤ Actions 2024

- 4 Réunions de Pilotage de la ZAC : 15 janvier, 8 avril, 23 mai, 11 octobre.
- 21 mars 2024 : Réunion de travail avec les services de la Ville et d'Orléans Métropole afin de préparer la remise des ouvrages de la phase 1 puis la rétrocession des emprises publiques.

➤ Actions 2025

- Remise du rapport des fouilles archéologiques de la phase 2 et sollicitation du solde de FNAP (environ 18 K€)

4- ASPECTS TECHNIQUES - TRAVAUX

➤ Actions 2024

- Entretien des espaces verts de la phase 1.

➤ Perspectives 2025

- 7 janvier 2025 ; visite du site avec la Ville sur la définition des travaux de reprise de la phase 1.
- A partir du printemps, travaux de reprise des ouvrages (voiries, espaces verts...) de la totalité de la phase 1 avant la remise des ouvrages à Orléans Métropole et à la Ville fin 2025.
- Finalisation des travaux d'aménagement provisoire de la phase 2.
- Poursuite des études de 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. Etude de son financement.

5- ASPECTS COMMERCIAUX

➤ Actions 2024

• Ilots :

- 20 mars : dépôt des PC pour les ilots 8 et 9 par les Résidences de l'Orléanais prévoyant un total de 17 logements locatifs sociaux.
- 25 mars : 1^{ère} pierre ilot 13 par Franceloire.
- 23 mai : 1^{ère} pierre ilots 3 à 5 par les Résidences de l'Orléanais.
- 18 juillet 2024 : signature de la promesse de vente avec Linkcity sur les ilots 7a et 7b, prévoyant la construction de 2 immeubles totalisant 41 logements en Usufruit Locatif Social.
- 3 octobre 2024 : acte de vente pour les ilots 8 et 9 aux Résidences de l'Orléanais.
- 30 décembre 2024 : dépôt des PC pour les ilots 7a et 7b par Linkcity.





5- ASPECTS COMMERCIAUX (suite)

➤ Actions 2024 (suite)

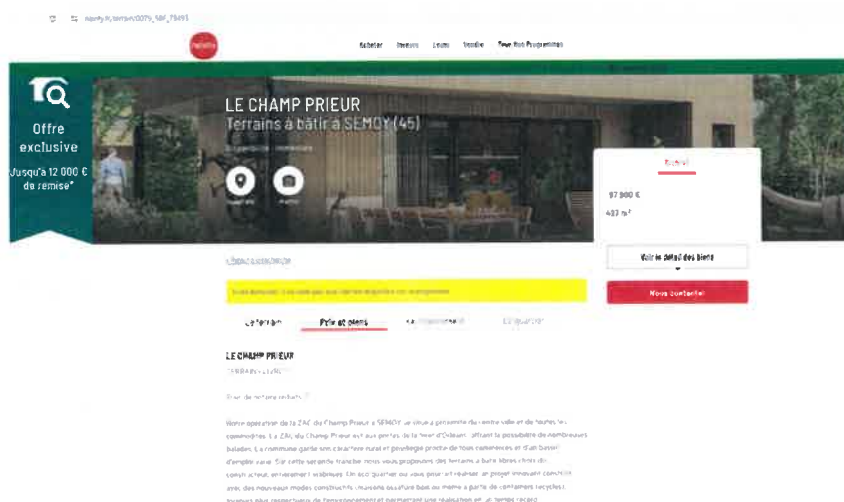
• Terrains à bâtir :

- 3 terrains à bâtir réservés (prix moyen de 87,6 K€ TTC) en phase 2, dont le lot 81 pour de l'hébergement destiné à Sésame Autisme
- 7 terrains à bâtir vendus (prix moyen de 94,1 K€ TTC) en phase 2

• Point sur les 9 lots innovants (issu du COPIL du 10/1/2025)

- Actions de communication mises en place :
 - Depuis octobre 2023 : mise en ligne avec récurrence sur Nexity.fr,
 - Facebook, Instagram : 100% des lots disponibles = lots innovants.
 - Fin 2023 : partenariats avec Maisons Bac et Green Habitat
 - 2024 :
 - Campagne radio semaine 19 (mai)
 - 7 juin 2024 : Organisation d'un événement avec les partenaires MAISONS BAC et GREEN HABITAT afin de promouvoir les projets d'habitat innovant sur l'Ecoquartier.
 - Absence finalement de possibilité de grands panneaux sur la commune en dehors de la ZAC
- Retour des opérateurs MAISONS BAC et GREEN HABITAT
 - Maisons Bac : communication sur les Réseaux Sociaux, leur site Internet, panneaux sur site, portes ouvertes... : « un volume d'activité divisé par deux – 10 maisons- mais 100% hors lotissement ou ZAC : A ce jour, quelques contacts (<5 sur 1 an) et aucun n'a pu aboutir (hors 1 professionnel sur 1 lot d'activité en cours d'étude), frein façade bois visible...
 - 2 contacts dont 1 intéressé n'a pas abouti (problème de moyens)
 - Ecolodge : aucun retour après envoi de documentation + échange
 - Caducité des PV (1 an) avec Green Habitat et Maisons Bac fin 2024.
- 3 lots innovants non fléchés disponibles ! 90, 91 et 94
 - 1 contact maison bois qui a préféré du diffus à Semoy.
 - 1 porteur de projet qui a renoncé après refus de son PC (motif = façade)

→ Malgré ces différentes actions, aucun des 9 lots innovants n'a été réservé fin 2024.



5- ASPECTS COMMERCIAUX (suite)

➤ Actions 2024 (suite)

Evènement du 7 juin 2024



➤ Perspectives 2025

- Février : signature d'une promesse de vente avec les Résidences de l'Orléanais pour les ilots 10 à 12.
- 1^{er} semestre : travail avec la Ville de Semoys sur l'ilot 14a.
- 1^{er} 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.
- **Mi 2025 : adaptation des prix de vente des lots et ilots disponibles:**
 - Baisse prévisionnelle des prix de vente des 9 lots innovants de 3 K€ HT/lot afin de faciliter leur commercialisation.
 - Baisse prévisionnelle de l'ilot 6 de 1,5 K€ HT / MIG afin de faciliter la vente d'un programme destiné à du logement senior en béguinage.

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)

5- ASPECTS COMMERCIAUX (suite)



Perspective ilot 7a
de Linkcity (Architectes Paul Chemetov et Julien Rinter)



Perspective ilot 7b
de Linkcity (Architectes Paul Chemetov et Julien Rinter)



Perspective lot 81
des Résidences de l'Orléanais (Architecte LR
Architecture)

6- ASPECTS RELATIFS AU BIEN VIVRE ENSEMBLE

➤ Actions 2024

- Septembre 2024 : organisation par la Ville de Semoy d'une exposition d'urbanisme « Semoy Imagine » au sein de la bibliothèque municipale et sur l'allée des Femmes Engagées de l'ÉcoQuartier du Champ Prieur





une belle vie immobilière

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le

ID : 045-214503088-20250930-71_25-DE

S²LOW

ACQUISITIONS ET CESSIONS

PH 1 & 2

3



1- Acquisitions foncières 2023

AU 31.12.2024	Commune		EPFLI		Privés				TOTAL
	Aquis	A acquérir	Aquis	A acquérir	Sous PUV	PUV à réaliser	Acquis	A acquérir	
TRANCHE 1	20 316		35 763	0			32 940		89 019
dont acquisition 2024									0
TRANCHE 2	2 415		13 680				14 825	0	30 920
TOTAL	22 731	0	49 443	0	0	0	47 765	0	119 939



2- Réservations terrains 2024

N°lot	Contrat - Date	Prix TTC du lot
97	17/05/2024	80 900,00 €
81	28/05/2024	86 900,00 €
77	07/06/2024	95 000,00 €

N°ilot	Contrat - Date	Prix HT
7a et b	18/07/2024	756 000,00 €

3- Désistements terrains 2024

Numéro de Lot	Contrat - Date	Désistement - Date
76	18/11/2022	25/03/2024
90	18/09/2023	26/03/2024
97	02/12/2022	22/04/2024
77	21/10/2022	03/06/2024

4- Actes terrains 2024

N°lot	Contrat - Date	Livraison - Date	Prix TTC du lot
89	14/12/2022	17/01/2024	105 900,00 €
82	11/11/2022	15/02/2024	87 900,00 €
96	25/11/2022	22/02/2024	86 900,00 €
73	13/07/2023	03/04/2024	97 900,00 €
88	28/10/2022	12/04/2024	88 900,00 €
75	22/12/2022	12/04/2024	97 900,00 €
76	18/09/2023	29/10/2024	93 900,00 €

N°ilot	Livraison - Date	Prix HT
8 et 9	03/10/2024	389 000,00 €



une belle vie immobilière

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le

ID : 045-214503088-20250930-71_25-DE

S²LOW

POINT FINANCIER

4





4.1 – Recettes 2024

Terrains à bâtir actés en 2024 : 7

N°lot	Contrat - Date	Livraison - Date	Prix TTC du lot
89	14/12/2022	17/01/2024	105 900,00 €
82	11/11/2022	15/02/2024	87 900,00 €
96	25/11/2022	22/02/2024	86 900,00 €
73	13/07/2023	03/04/2024	97 900,00 €
88	28/10/2022	12/04/2024	88 900,00 €
75	22/12/2022	12/04/2024	97 900,00 €
76	18/09/2023	29/10/2024	93 900,00 €

Ilots actés en 2024 :

N°ilot	Livraison - Date	Prix HT
8 et 9	03/10/2024	389 000,00 €

Recettes exceptionnelles :

- 1100 € HT pour les visas PC des permis de construire modificatifs des clients (facturés 300 € TTC par l'architecte conseil de la ZAC)



4.2 – Dépenses 2024

1 – DEPENSES FONCIERES

Dépense	Montant facturé en 2024	Remarques
Foncier	33 930 €	Solde achat terrains phase 1
Travaux clôtures riverains	8 983 €	Engagement négociation foncière
Frais de Notaires	2 030 €	Frais de notaire achat terrains phase 1
TOTAL	45 K€	

2 – TAXES ET REDEVANCES

Dépense	Montant facturé en 2024
Taxe foncière	8 643 €
TOTAL	8,7 K€

3 – DEPENSES HONORAIRES (base factures reçues)

Fournisseur	Factures 2024	Observations
Paul Chemetov	10 810	Visa PC et modificatifs phase 2
AXIS CONSEILS	3 264	Géomètre phase 2
LANISOL	1 125	Etudes de sol complémentaires
INCA	9 480 €	Suivi chantier VRD phase 2
ECS	1 500	Contrôle Chantier phase 2
COMPTOIR DES PROJETS	4 865	Suivi chantier phase 1
TOTAL	31,1 K€	

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

Fournisseur	Montant HT (€)	Observations
VEOLIA	66 936,25	Réseau eau phase 2
STPA	214 989,35	Travaux phases 2 (acompte)
Richard	101 433,09	Espaces verts phases 1 et 2, dont entretien phase 1
ENEDIS	61 912,51	Raccordement électricité phase 2
BOUYGUES ENERGIE	60 801,01	Raccordements VRD
EDF	2 659,92	Consommations électricité phase 1
TOTAL		508,8 K€



5 – FRAIS COMMERCIAUX (base factures reçues)

Fournisseur	Factures 2024	Observations
LES PLAISIRS DE LA TABLE	2 194 €	Evènement lots innovants
GRAFITY	1 325 €	Panneaux ilots innovants
TOTAL	3,5 K€ (hors honoraires)	



4.3 - Bilan financier actualisé

[illegible]



4.4 - Plan de trésorerie actualisé



ZAC du Champ Prieur – Commune de SEMOY

Commune de SEMOY

ZAC du Champ Prieur

PLANNING PRÉVISIONNEL DE TRESORERIE (en KE HT)

31-12-2024

Réalisé															Prévisionnel									
DÉPENSES	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029											
	Montant	% commande publique	Montant	% commande publique	Montant	% commande publique	Montant	% commande publique	Montant	% commande publique	Montant	% commande publique	Montant	% commande publique										
ACQUISITIONS FONCIERES	2411,5	0%	1158,0	50%	287,7	61%	861,4	2346,6	45,0	2411,5	100%	5,3	6,0											
IMAGES - REDEVANCES - FRAS DIVERS	82,5	0%	42,6	50%	52,1	66%	4,8	59,7	7,7	63,0	87%	1,4	250,0	6,0										
TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENT	4963,6	0%	11,2	0%	1470,9	30%	791,8	3299,8	66%	508,8	76%	365,4	263,0											
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	967,7	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	281,5	443,2											
HONORAIRES EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE	743,8	14,1	168,6	45%	61,8	51%	119,5	67%	43,3	65,2	75%	39,1	60,0											
AIDES - ACTUALISATION - TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES	132,4	0%	0%	0%	13,4	10%	13,4	10%	13,4	10%	13,4	114,8	7,3											
FRAS GÉNÉRAUX - HONORAIRES - ASSURANCE	687,1	0%	103,1	32%	61,1	41%	61,1	50%	64,3	40,6	70%	60,0	57,8	12,5										
FRAS COMMERCIAUX	622,2	0%	202,5	33%	87,9	47%	76,8	59%	73,9	44,1	71%	95,1	536,2											
FRAS BANCAIRES	649,8	5,0	106,0	27%	184,0	49%	62,0	59%	70,0	45,7	70%	73,0	613,0											
TOTAL DÉPENSES	11280,5	19,1	1808,8	19%	2153,8	38%	1151,5	48%	345,8	5821,5	52%	2113,5	7935,0	18,5										
RECETTES	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029											
	Montant	% commande publique	Montant	% commande publique	Montant	% commande publique	Montant	% commande publique	Montant	% commande publique	Montant	% commande publique	Montant	% commande publique										
PARCELLES A BATIR	7359,6				3812,7	67%	422,6	5382,0	73%	409,4	5791,4	79%	582,5											
En moyenne 500 m²	3510,9				2047,7	72%	254,2	3030,0	84%	254,6	326,3	326,3	689,4											
En moyenne 425 m²	3748,7				184,7	68%	2845,3	2761,4	74%	297,9	326,3	326,3	689,4											
MIG PROMOTEURS ACCESSION	793,0				1738,0	63%	165,4	2536,7	68%	0,0	0,0	0,0	793,0											
SURFACES COMMERCIALES	336,0									0,0	0,0	0,0	336,0											
COLLECTIFES ACCESSION	1216,0									0,0	0,0	0,0	1216,0											
MIG POUR SOCIAL	1319,0									792,0	792,0	60%	224,0											
LOGEMENTS INTERMEDIAIRE SOCIAL	165,0									0,0	0,0	0,0	165,0											
LOGEMENTS COLLECTIFS ISLA	0,0									0,0	0,0	0,0	0,0											
LOGEMENTS COLLECTIFS SOCIAL DONT REGUINAGE	388,0									388,0	388,0	100%	3,9											
RECETTES EXCEPTIONNELLES	364,7									103,5	107,3	29%	233,0											
TOTAL RECETTES	11941,3	0,0	0,0	1146,7	32%	424,4	1692,9	7078,7	59%	945,4	20,5	233,0	2354,4	0,0										
TRESORERIE	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029											
	Montant	% commande publique	Montant	% commande publique	Montant	% commande publique	Montant	% commande publique	Montant	% commande publique	Montant	% commande publique	Montant	% commande publique										
TRESORERIE ANNUELLE	-19,1	-322,5	-1808,8	-1007,1	2663,2	58,6	-420,6	171,0	-485,3	202,4	-435,7	58,6	-485,3	-18,5										
TRESORERIE CUMULEE																								

Ce prévisionnel, établi à la date du 31/12/2024, ne tient pas compte d'évolutions économiques telles que :

- Travaux complémentaires demandés par les collectivités locales dans le cadre de la rétrocession futures des ouvrages ou de besoins nouveaux.
- Diminution supplémentaire des prix de vente de certains ilots à confirmer courant 2025.



une belle vie immobilière

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le

ID : 045-214503088-20250930-71_25-DE



EQUIPEMENTS PUBLICS

2024 – sans objet.

5





nexity une belle vie immobilière

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le

ID : 045-214503088-20250930-71_25-DE

S²LOW

Annexe

2024

6





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

Tranches travaux	1					2						
Années commerciales	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
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%



Annexe 2 : POINT SUR LE POSTE ALEAS

Extrait réponse au concours :

ALÉAS - ACTUALISATION - TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES

PROGRAMME DE BASE	PROGRAMME VARIANTE PROPOSÉ PAR NEXITY FONCIER CONSEIL
210 K€	210 K€

En complément du coût des travaux, nous provisionnons une somme de 5 % correspondant aux aléas divers et aux travaux supplémentaires qui ne manqueront pas d'intervenir, ainsi qu'aux actualisations à prévoir sur les marchés signés avec les entreprises. Cela représente une somme d'environ **210 K€ HT** : au regard des six tranches de travaux, et de la durée de portage de l'opération sur une douzaine d'années, cette somme n'est pas surévaluée.

Montant poste "aléas"	
Poste aléas TC initial (2017)	212 500 €
Poste aléas TC avenant n°1 du TC (20	222 600 €
Poste aléas avenant n°3 du TC (2022)	240 700 €

Consommation poste "Aléas"			
NDA fermeture	Mur cimetière	13 400 €	2021
Hausse frais financiers		20 100 €	2024
INCA	AVP giratoire	4 200 €	2024
Total		37 700 €	

Prévisionnels poste "Aléas" 2025-2029			
Frais financiers (décalage recettes)		36 800 €	2025
Aménagement provisoire giratoire		5 000 €	2025
2ème passage camera phase 1	SARC	24 000 €	2025
Actualisation travaux phase 2	STPA	60 000 €	2028
Entretien Espaces Verts		25 800 €	2027-2028
Total		151 600 €	

Hausse Poste "Travaux" entre CRAC 2023 et CRAC 2024			
Actualisation phase 1		70 000 €	2024-2025
Entretien Espaces verts		20 000 €	
Arrosage vignes		2 100 €	
2ème plantation vignes		1 820 €	
Total		93 920 €	

Soit un total de 283 K€ de dépenses supplémentaires, financées à 85% par le budget « Aléas » de 240 K€ et 15% (43 K€) par le poste travaux en hausse (soit le bilan de la ZAC).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le

ID : 045-214503088-20250930-71_25-DE

