Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-95_26-DE

Semoy

REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 28 SEPTEMBRE 2026

L'an deux mille vingt-six, le lundi vingt-huit 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. Christophe SARRE, Maire.
Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23
Date de la convocation du Conseil Municipal : 22 septembre 2026
Présents : Christophe SARRE – Laetitia MAZINGUE – Frédéric BARBIER – Caroline ORSAT LE FLOCH – Michel MIREUX – Kawther EL MAADANI – Francis RODRIGUES – Marion COULOMB – Frédéric DELPY – Stéphanie HOUDAS – Jocelyn LANGER – Nathalie TRUMEAU – Catherine DEPONT – Nathalie JOURDAIN – Philippe RINGUET – Linda LOISEL – Jean-Louis FERRIER – Ouidad ESSABI ABOUCHDAK
Absents excusés : Robert FENNINGER – Paul DOS SANTOS – Jean-Luc INDIENNA – Chahrazede BENKOU-NAVARRO – Nicolas DUBREUIL
Pouvoirs :
Robert FENNINGER a donné pouvoir à Christophe SARRE
Paul DOS SANTOS a donné pouvoir à Laetitia MAZINGUE
Jean-Luc INDIENNA a donné pouvoir à Frédéric DELPY
Chahrazede BENKOU-NAVARRO a donné pouvoir à Linda LOISEL
Nicolas DUBREUIL a donné pouvoir à Marion COULOMB
Secrétaire de séance : Frédéric BARBIER

Conseillers en exercice :	23
Conseillers présents :	18
Pouvoirs :	5
Ont voté :	
Pour	17
Contre	4
Abstention	2

95/26 – ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU « CHAMP PRIEUR » – APPROBATION D'UN PROTOCOLE TRANSACTIONNEL AVEC LA SOCIÉTÉ FONCIER CONSEIL

Monsieur le Maire rappelle que la Commune de Semoy a confié à la société Foncier Conseil SNC – Nexity Foncier Conseil l'aménagement de la ZAC du Champ Prieur dans le cadre d'un traité de concession conclu en 2017.

Depuis la conclusion de l'avenant n°3 au traité de concession, plusieurs difficultés d'interprétation et d'exécution du contrat sont apparues entre la Commune et l'aménageur.

Ces difficultés ont notamment porté sur :
- le traitement sécuritaire de l'intersection entre la route de Saint-Jean-de-Braye et la rue Lucie Aubrac ;
- les modalités de constitution de la réserve foncière de 5 000 m² prévue au profit de la Commune ;
- le traitement financier et les modalités de rétrocession à la Commune de l'unité foncière d'environ 2 004 m² destinée à des équipements publics ;
- le montant et les modalités de versement de la participation financière de l'aménageur ;
- ainsi que les difficultés de commercialisation de plusieurs îlots et terrains à bâtir de la ZAC.

Afin de trouver une solution amiable à ces différends et de permettre la poursuite de l'opération dans un cadre partenarial, la Commune a proposé la mise en œuvre d'une médiation conventionnelle, acceptée par la société Foncier Conseil SNC.

Monsieur De Monsembernard a été désigné en qualité de médiateur par le Président du Tribunal administratif d'Orléans. Deux réunions de médiation se sont tenues les 6 et 30 juin 2026, à l'issue desquelles les parties sont parvenues à un accord.

Cet accord fait l'objet d'un protocole transactionnel, ayant pour objet de mettre un terme amiable et définitif aux différends identifiés entre les parties et de définir leurs engagements et concessions réciproques.

Aux termes de ce protocole, il est notamment convenu :
- que le traitement sécuritaire de l'intersection route de Saint-Jean-de-Braye / rue Lucie Aubrac sera réalisé et financé par l'aménageur, sans participation financière de la Commune ;

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-95_26-DE

- que la Commune renonce à l'obligation faite à l'aménageur de constituer une réserve foncière de 5 000 m², en contrepartie du versement par celui-ci d'une somme supplémentaire de 70 000 € ;
- que la participation financière de l'aménageur versée en numéraire à la Commune est arrêtée à 774 700 €, dont 261 500 € ont déjà été versés au titre de la phase 1, 343 200 € restent à verser au titre de la phase 2, auxquels s'ajoutent les 70 000 € précités et 100 000 € destinés à la requalification de la place François Mitterrand ;
- que l'unité foncière d'environ 2 004 m², constituée des parcelles cadastrées AE 67, 68, 71, 73, 580, 582 et 1088, sera cédée à la Commune à l'euro symbolique avant le 31 décembre 2026, les frais d'acte étant supportés par l'aménageur ;
- que plusieurs adaptations de la programmation et des conditions de commercialisation seront mises en œuvre afin de tenir compte de l'évolution du marché immobilier et de faciliter l'achèvement de l'opération, notamment sur les îlots 1, 6, 7A, 7B et les lots dits innovants.

Ces évolutions conduisent à retenir un programme prévisionnel de 257 logements, tout en maintenant une proportion proche de 30 % de logements sociaux à l'échelle de la ZAC.
Le protocole prévoit enfin que, sous réserve de la bonne exécution des engagements souscrits par chacune des parties, les différends qu'il vise seront définitivement réglés et les parties renonceront à toute prétention portant sur ces mêmes différends.

Le présent protocole transactionnel constitue une transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil.

Les modifications du traité de concession découlant de cet accord feront l'objet d'un avenant n°4 au traité de concession d'aménagement, soumis parallèlement à l'approbation du Conseil Municipal.

Ceci étant exposé,

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code civil, notamment ses articles 2044 et suivants relatifs aux transactions ;
Vu le traité de concession d'aménagement de la ZAC du Champ Prieur conclu entre la Commune de Semoy et la société Foncier Conseil SNC, ainsi que ses avenants successifs ;
Vu le projet de protocole transactionnel entre la Commune de Semoy et la société Foncier Conseil SNC, dans sa version du 24 septembre 2026, annexé à la présente délibération ;
Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme, Travaux en date du 17 septembre 2026 ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité (4 votes contre, 2 abstentions) :

- **D'APPROUVER les termes du protocole transactionnel à conclure entre la Commune de Semoy et la société FONCIER CONSEIL SNC, tel qu'annexé à la présente délibération ;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer ledit protocole transactionnel au nom et pour le compte de la Commune de Semoy ;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire à prendre toutes mesures et à signer tout document nécessaire à la bonne exécution du protocole transactionnel.**

Fait à Semoy, le 28 septembre 2026

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-95_26-DE

Le président de séance,
Christophe SARRE
Maire

MAIRIE DE SEMOY (LOIRET)

Le secrétaire de séance,
Frédéric BARBIER
Conseiller municipal

Transmission au contrôle de légalité le : 01 OCT. 2026

Publication numérique le : 01 OCT. 2026

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 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-95_26-DE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-95_26-DE

COMMUNE DE SEMOY

ZAC « Le Champ Prieur »

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Version du 10/9/2026

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-95_26-DE

Entre d'une part :

La Commune de Semoy, représentée par Monsieur Christophe SARRE, son Maire en exercice, habilité à cet effet par délibération du conseil Municipal en date du 28 septembre 2026.

Ci-après dénommée la Commune de Semoy ou le Concédant ;

Et d'autre part :

La société FONCIER CONSEIL SNC, société en Nom Collectif au capital de 5 100 000 €, dont le siège social est 67 rue Arago, CS 70058, 93585 Saint-Ouen-sur-Seine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 732 014 964 RCS Bobigny.

Représentée par Monsieur Pascal CHAIGNEAU, Directeur Général Adjoint Centre Poitou, Nexity Foncier Conseil Centre, interlocuteur principal et permanent de la Ville ayant reçu pouvoir aux fins des présentes de Monsieur Amaury VALLE,

Amaury VALLE, domicilié professionnellement 12 rue Jacques Petitjean, TOURS (37000), ayant tous pouvoirs à l'effet d'agir au nom et pour le compte de la société dénommée FONCIER CONSEIL, société en Nom Collectif au capital de 5 100 000 €, dont le siège social est 67 rue Arago, CS 70058, 93585 Saint-Ouen-sur-Seine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 732 014 964 RCS Bobigny,

Aux termes d'une délégation de signature qui lui a été consentie par Monsieur Roch ANGELOTTI, agissant en qualité de Gérant de la société NEXITY REGIONS 13, Société en Nom Collectif au capital de 100 000€, dont le siège social est 67 rue Arago, CS 70058, 93585 Saint-Ouen-sur-Seine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 795 338 425 RCS Bobigny, fonction à laquelle il a été nommé par décision unanime des associés en date du 15 janvier 2026. Ladite Société NEXITY REGIONS 13 agissant elle-même en qualité de gérant de la société FONCIER CONSEIL,

Ci-après dénommée l'Aménageur ou le Concessionnaire.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-95_26-DE

Préambule

a) Historique de l'exécution du contrat

Par délibération en date du 30 juin 2017, le Conseil Municipal de Semoy a décidé de retenir la société Nexity Foncier Conseil comme aménageur-concessionnaire de la ZAC du Champ Prieur et a autorisé Monsieur le Maire à signer le traité de concession.

Le 25 septembre 2017, la Commune de Semoy et le concessionnaire ont procédé à la signature du traité de concession lequel a été transmis au contrôle de légalité et notifié au concessionnaire le 28.09.2017.

Conformément à ses missions inscrites au traité de concession, l'aménageur a réalisé les études nécessaires à la création et à la réalisation de la ZAC.

L'article 33.2 du traité de concession prévoit que les éléments techniques, financiers et qualitatifs des futurs aménagements (schéma de composition, pièces contractuelles et référentiel d'aménagement) ainsi que le planning prévisionnel, seraient incorporés par avenant dans le présent Traité après approbation des dossiers de création et de réalisation par le Conseil municipal.

Le dossier de création de la ZAC du Champ Prieur a été approuvé par le Conseil municipal le 6 mai 2019. Le Programme des Équipements de la zone ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC ont quant à eux été approuvés par le Conseil municipal du 8 octobre 2019.

Un avenant n°1 du Traité de Concession a en conséquence été approuvé par le Conseil Municipal de Semoy à la même date et signé en date du 11.10.2019 aux fins d'intégration des éléments qui précèdent au dispositif contractuel.

Le 15 décembre 2020, un avenant n° 2 au Traité de Concession a été délibéré afin de tenir compte d'une emprise foncière nouvelle au nord, intégrée en phase 1 pour une réserve pour équipement public, et une modification du phasage du versement de la participation. Un avenant n°2 a en conséquence été régularisé entre les parties en date du 15.12.2020.

Un avenant n°3 au Traité de concession a ensuite été régularisé en date du 15 novembre 2022 afin de tenir compte :

- Des évolutions de la programmation et du plan de composition approuvées par le Conseil Municipal du 30 septembre 2022, conformément à l'article 33.2 du Traité de Concession initial.
- Des modalités de financement des fouilles d'archéologie préventives prescrites par arrêté préfectoral le 13 juin 2022 sur la phase 2, conformément à l'article 33.3 du Traité de Concession ;

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-95_26-DE

- Des modalités de financements des équipements publics et de santé, prévus sur la phase 2 de la ZAC, conformément à l'article 33.3 du Traité de Concession.

b) Le différend

Depuis la conclusion de l'avenant n°3, les parties ont été confrontées à un certain nombre de difficultés qui ont contrarié la bonne exécution du traité de concession.

Ces difficultés tiennent :

- D'une part à des difficultés d'interprétation ou d'exécution de certaines clauses et / ou obligations nées du contrat s'agissant plus spécialement :

  - Du traitement sécuritaire de l'intersection rue Mendès France / rue Lucie Aubrac,
  - Des modalités de réponse par le concessionnaire à l'obligation qui lui est faite par le Traité de constituer au profit de la Commune une réserve foncière pour équipement public de 5 000 m2
  - Du traitement comptable et financier des terrains de 2 004 m² environ constituant une réserve pour équipement public dans l'opération livrée (parcelles cadastrées AE 67, 68, 71, 73, 580, 582 et 1088) ainsi qu'aux conditions, modalités et calendrier de leur rétrocession par le concessionnaire à la Commune.
  - Du montant et des modalités de versement de la participation en numéraire due par le concessionnaire à la Commune.
  - Aux délais d'exécution de la phase 1 du traité de concession.

- D'autre part aux difficultés de commercialisation d'un certain nombre d'ilots (ilot 1, 6, 7a et 7b, 14 A, 14 B et 14C), et de lots à bâtir (78 à 80 inclus, 85, 86, 87, 89, 90, 91 et 94), lesquelles tiennent d'une part à l'évolution défavorable de la conjoncture économique comme du marché l'immobilier et, d'autre part, à l'effet dissuasif pour les acheteurs de certaines prescriptions ou exigences du traité de concession, du dossier de réalisation de la ZAC, comme du cahier des prescriptions architecturales et environnementales (CPAUE) de certains desdits lots.

Une situation conflictuelle est née **entre les parties** de la conjonction de l'ensemble de ces difficultés.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-95_26-DE

La Commune de SEMOY a en conséquence proposé une démarche de médiation (conventionnelle) avec pour but de régler amiablement les difficultés rencontrées dans le but de revenir à l'esprit partenarial qui doit unir autorité concédante et concessionnaire-aménageur et permettre la bonne exécution du contrat ; cette démarche de médiation a été acceptée par le concessionnaire.

Monsieur De Monsembernard a été désigné par le Président du Tribunal administratif d'Orléans en qualité de médiateur.

Deux réunions de médiation ont ainsi été organisées entre les parties, en présence du médiateur, dans les locaux du Tribunal administratif d'Orléans en date des 6 et 30 juin 2026, réunions à l'issue desquelles un accord a pu être trouvé afin de poursuivre l'exécution sereine de la concession d'aménagement.

Le présent protocole transactionnel a pour objet d'entériner l'accord trouvé entre les parties, d'identifier les concessions réciproquement consenties par les parties et d'acter les modifications convenues entre elles sur le traité de concession et autres documents liés. Il alimentera ainsi l'avenant n°4 au Traité de concession.

Ceci ayant été rappelé, il a été convenu de ce qui suit.

Article 1 : Objet

Le présent avenant transactionnel a pour objet de régler amiablement le litige constitué de l'ensemble des difficultés d'exécution listé(e)s de manière exhaustive au point b du préambule des présentes.

Article 2 : Traitement sécuritaire de l'intersection route de Saint Jean de Braye / Lucie Aubrac

Au terme de l'article 16 du traité de concession « programme de la zone à la charge du concessionnaire » il est prévu que « *l'aménageur prend à sa charge … la réalisation et le financement de l'ensemble des voies nouvelles, des connexions avec les voies existantes et des nouveaux réseaux nécessaires à la ZAC* ».

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-95_26-DE

Un litige est apparu entre les parties sur le traitement sécuritaire de l'intersection Mendès France (route de Saint Jean de Braye) / rue Lucie Aubrac situé en entrée de ZAC, la commune estimant nécessaire, pour des raisons de sécurité, d'implanter un rond-point, le concessionnaire considérant pour sa part que la simple application du code de la route (priorité à droite) est suffisante.

Après discussion et consultation du service voirie d'Orléans Métropole sur site le 8 juillet 2026 et au terme de leurs accords les parties se sont entendues sur un traitement de l'intersection par priorité à droite avec amélioration de la visibilité par le déplacement de la clôture de la riveraine, Mme BARNOUX.

Dans ce cadre, l'aménageur s'engage à :

- Acheter à Mme Barnoux, riveraine de l'intersection, l'angle Nord Est de sa propriété (cf. plan en annexe 1). Si les négociations entre Mme Barnoux et Nexity ne sont pas concluantes, en seconde intention la commune engagera les démarches,
- Déplacer la clôture au droit de la nouvelle limite de propriété,
- Implanter un panneau solaire autonome signalant la priorité à droite

Et,

- A terme, soit avant la remise des ouvrages de la phase 2, mettre en place un traitement hydro-décapé de l'intersection (*cf*. schéma Annexe 1).

Ce traitement sécuritaire de l'intersection sera entièrement financé par l'aménageur ; aucun frais ne sera supporté par la commune à ce titre.

Cet accord entre les parties est réputé mettre fin au différend qui oppose les parties sur ce point.

L'accord trouvé par les parties sur ce point n'emporte aucune modification du traité de concession d'aménagement.

Article 3 – La constitution de la réserve foncière de 5 000 M2

L'article 1 du traité de concession met à la charge du concessionnaire la constitution au profit de la commune d'une réserve foncière de 5 000 m2 destinée à recevoir un équipement public.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-95_26-DE

Compte tenu de la programmation retenue, il s'est avéré que le foncier disponible dans la ZAC était insuffisant pour permettre au concessionnaire de répondre à cet engagement de l'Aménageur au titre du Traité de Concession.

La commune est disposée à renoncer à cette exigence contractuelle en contrepartie de l'engagement du concessionnaire de revaloriser sa participation financière.

Cette revalorisation sera opérée au bénéfice de la commune sur la base du prix moyen des acquisitions foncières du concessionnaire soit 14 € HT/ m² appliquées aux 5 000 m², soit 70 000€ (soixante-dix mille euros).

En conséquence le montant de la participation financière de l'aménageur au sens de l'article 25, tel que modifié par les avenants n°1, n°2 et n°3 est majoré de 70 000 €.

La somme de 70 000 €, affectée à la phase n° 2 du traité de concession, sera versée à la commune dans les trois mois de la signature du présent protocole, sur émission d'un titre de recette correspondant au montant considéré.

L'accord trouvé par les parties sur ce point emporte modification de l'article 25 du traité de concession d'aménagement.

Article 4 : Participation financière de l'aménageur (article 25 du TCA modifié).

a) Montant de la participation financière de l'aménageur :

Compte tenu des modifications successivement apportées à l'article 25 par les avenants 1, 2, 3 et suite aux conclusions du présent protocole, les parties conviennent, afin d'éviter toute difficulté d'interprétation ultérieure, de confirmer le montant de la participation financière de l'aménageur au titre de l'article 25 :

- Montant issu de l'article 25 du Traité de concession initial : 1 000 K€ (si programme de base 235 lgts) / 1 100 K€ (si programme de base 245 lgts).

- Montant issu de l'article 25 modifié par avenant n°1 : 1 100 K€ - (152 K€ + 233 K€) = 714,7 K€ + 100 K€ (réhabilitation pl. F. MITTERRAND) + (30 K€ en nature via des travaux

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-95_26-DE

viabilisation réserve Foncière) = soit une participation financière de l'aménageur en numéraire de 814.7 K€ et 30 K€ en nature via les travaux de viabilisation de la réserve foncière.

- Pas de modification du montant de la participation par l'avenant n°2 mais seulement de la répartition entre les deux phases.

- Montant issu de l'article 25 modifié par avenant n°3 : il a été acté une contribution de 75 000 € de la commune en compensation du surcoût constitué par les fouilles archéologiques et de prendre en compte les surcoûts liés à la création d'un pôle santé en lieu et place de 4 terrains à bâtir à hauteur de 35 000€, soit une diminution de la participation financière de l'aménageur de 110 K€, soit un montant de participation en numéraire de 704.7 K€ (814.7 K€ - 110 K€).

- Modification apportée par l'article 3 du présent protocole transactionnel : versement d'une indemnité de 70 000 € au bénéfice de la commune.

- Le montant de la participation financière de l'aménageur qui sera versé en numéraire à la commune est donc arrêté à la somme de 774,7 K€.

  En conséquence le prévisionnel de la concession qui figurait en annexe 3 du traité de concession est modifié : il est annexé au présent avenant (annexe 2).

b) Solde et modalités de versement de la participation financière à date :

   - Versements en numéraire pour la réalisation d'équipements publics :
     - Phase 1 : 261,5 K€ : déjà versés.
     - Phase 2 : 343,2 K€ restent à verser au titre de la phase 2, après perception du prix de l'ensemble des lots individuels de la phase 2, et en tout état de cause au plus tard 3 mois avant l'expiration du traité de concession.
     - 70 K€ au titre et selon les modalités de l'article 3 ci-dessus.
   - 100 000 € à verser par l'aménageur pour financer la requalification de la place F Mitterrand par la Ville prévue au TCA ; cette somme sera versée en totalité ou au fur et à mesure par l'aménageur à la Ville sur présentation d'un titre de recette, sur justification de l'ordre de Service de tout ou partie du montant de travaux.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-95_26-DE

Il est bien convenu entre les parties que le montant de la participation financière de l'aménageur ne serait pas revalorisé en fonction de l'évolution du nombre de logements au-delà du seuil de 245 logements.

Article 5 : Financement des terrains dits « Bergère », conséquences sur le bilan d'aménagement et conditions financières de la rétrocession à la commune.

Dans le cadre de l'exécution du contrat, le concessionnaire a procédé à l'acquisition des parcelles :

- « Bergères » (parcelles AE n° 67, 68, 71, 580, 582), d'une superficie 1 228 m2 (prix d'acquisition 233 000 €).
- De l'ancienne parcelle AE 72 auprès de l'EPFLI, d'une superficie 463 m2 (prix d'acquisition (6 498 €), dont est issue la parcelle AE 1088 de 348 m²
- Et d'une parcelle AE 73 auprès de la commune de 428 m2 (prix d'acquisition 5136 €).

Il a été convenu entre les parties (cf. article 1 de l'avenant n°2 modifiant l'article 25 du traité de concession) que l'acquisition de ces parcelles serait compensée par une diminution de la participation financière de l'aménageur à hauteur de 233 000 € et que l'ensemble des parcelles constituant une réserve pour équipement public de 2004 m² (formée des parcelles AE 67, 68, 71, 73, 580, 582 et 1088) figurant au dossier de réalisation seraient remises en l'état (non viabilisées) à la commune à l'euro symbolique, dès lors qu'elles avaient été financées par la Commune.

Pour autant, le concessionnaire n'a pas comptablement tiré les conséquences des modalités de financement du prix d'acquisition de ces parcelles par la commune.

Afin de tirer les conséquences de cet avenant, le concessionnaire propose à la commune, qui les approuve, les nouveaux bilans intermédiaires de la concession (CRAC) pour les années 2024 et 2025, tels que joints en annexe 2.

L'accord trouvé par les parties sur la présentation des bilans intermédiaires de la concession n'emporte aucune modification du traité de concession d'aménagement.

La cession de l'unité foncière de 2 004 m² à la ville interviendra par acte authentique à l'euro symbolique avant le 31/12/2026, frais d'actes à la charge de l'aménageur, terrain non viabilisé.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-95_26-DE

Dans l'hypothèse où la commune ne souhaiterait pas viabiliser ces terrains par ses propres moyens, elle pourra s'adresser à l'aménageur pour réaliser ces travaux, leur financement étant assurer dans ce cas par une baisse de la participation à hauteur du coût.

Article 6 : Programmation / Commercialisation

Tel qu'indiqué en préambule, le Concessionnaire est confronté à de sérieuses difficultés de commercialisation des terrains à bâtir encore disponibles compte tenu à la fois de l'évolution défavorable des circonstances économiques et du marché l'immobilier, comme de l'effet dissuasif pour les acheteurs de certaines prescriptions ou exigences du traité de concession, du dossier de réalisation de la ZAC ou du cahier des prescriptions architecturales, urbanistique et environnementales (CPAUE) de certains desdits lots.

Ces difficultés ont abouti à un quasi arrêt du processus de commercialisation des lots et ilot 1, 7 a) et b), 14 A, B et C), 78 à 80 inclus, 85, 86, 87, 89, 90, 91 et 94.

Afin de sortir de cette situation il est convenu entre les parties des adaptations suivantes propres à permettre une meilleure adaptation de la programmation à la réalité économique du marché de l'immobilier :

Ilot 1 : Dépôt par Nexity d'un Permis de construire avec une programmation mixte (santé + logement collectif).

Le pôle santé, initialement envisagé sur l'Ilot 14A sera implanté / réalisé en Rez de chaussée de l'Ilot 1 (il sera dénommé espace santé) pour une surface d'environ 250 m2, le reste du bâtiment (R +2 en habitat collectif). La recette prévisionnelle pour cet ilot n°1 est de l'ordre de 460 000 € HT depuis l'avenant n°3 au Traité de Concession de 2022.

Les parties conviennent de se rencontrer dans un délai de deux ans à compter de la signature du présent protocole pour faire le point sur les conditions de commercialisation de cet îlot.

Ilot 6 : En contrepartie de l'implantation de la maison de santé sur l'ilot 1, il est convenu de renoncer au béguinage en accession sur l'ilot 6. Les 16 lots de l'ilot 6 pourront donc être commercialisés en 16 terrains à bâtir dont les règles de construction sont définies dans la modification n°7 du CPAUPE ici annexée (annexe 4).

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-95_26-DE

Ilots 7-A et 7-B : Nexity promotion déposera des PC sur ces ilots et en assurera la commercialisation en lien avec la commune avec adaptation de la programmation pour garantir le succès de la programmation.

Ilots innovants 14-A, 14-B, 14-C, 78 à 80 inclus, 85, 86, 87, 89, 90, 91 et 94 :

- L'ilot 14A est transformé en 2 terrains à bâtir
- Tous ces lots font l'objet de règles spécifiques du CPAUPE modifiées dans le cadre de la modification n°7 du CPAUPE ici annexée, afin de permettre la construction de logements vertueux sur le plan environnemental avec des niveaux d'ambition graduels.
- Actions commerciales de l'aménageur mises en œuvre afin d'en faciliter la commercialisation
    - Une prise en charge d'un AMO pour l'accompagnement des clients qui l'accepteraient dans la conception et la mise en œuvre de projets biosourcés.
    - Une remise commerciale sur les 3 lots les plus ambitieux par une baisse de 10 000 €.

Article 7 : Programme prévisionnel

Il résulte des articles précédents une reformulation des stipulations programmatiques de l'article 1 du Traité de Concession modifié par les avenants précédents.

- Un programme de 257 logements environ répartis comme suit :
    - 46% de terrains à bâtir de superficies variant de 150 à 600m² environ pour des maisons individuelles.
    - 18% de maisons individuelles groupées social
    - 32% de petits collectifs
    - 4% d'habitats intermédiaires

La totalité des maisons individuelles est en accession libre.

100% des logements intermédiaires seront des logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-95_26-DE

ZAC DU CHAMP PRIEUR
Programmation et phasage, HYPOTHESES au 28/08/2026

	Phase 1					Phase 2					Total			
	Accession	Locatif social (SRU)	LLI (accession différée)	Remarques	Total	Accession	Locatif social (SRU)	LLI (accession différée)	Remarques	Total	Accession	Locatif social (SRU)	LLI (accession différée)	Total
Terrains à bâtir														
TAB > 450 m²	40				40	14				14	54	0	0	54
TAB < 450 m²	20				20	28				28	48	0	0	48
TAB Maisons sur cour	12				12	3				3	15	0	0	15
Total	**72**	**0**	**0**		**72**	**45**	**0**	**0**		**45**	**117**	**0**		**117**
Ilots														
Ilot 01 (collectif)			16	LLI	16						0	0	16	16
Ilot 02 (maisons groupées)		4			4						0	4	0	4
Ilot 03.1 (maisons groupées)		4			4						0	4	0	4
Ilot 03.2 (maisons groupées)		3			3						0	3	0	3
Ilot 04 (maisons groupées)		2			2						0	2	0	2
Ilot 05 (maisons groupées)		9			9						0	9	0	9
Ilot 13 (collectif)		24		dont 10 béguinage + salle commune	24						0	24	0	24
Ilot 06 (maisons groupées)						en TAB							0	
Ilot 07 A (collectif)							26		ULS	26	0	26	0	26
Ilot 07 B (collectif)							16		ULS	16	0	16	0	16
Ilot 08 (Intermédiaire)							10			10	0	10	0	10
Ilot 09 (maisons groupées)							7			7	0	7	0	7
Ilot 10 (maisons groupées)							10		LLS	10	0	10	0	10
Ilot 11 (maisons groupées)								5	LLI	5	0	0	5	5
Ilot 12 (maisons groupées)								4	LLI	4	0	0	4	4
Total	**0**	**46**	**16**		**62**	**0**	**69**	**9**		**78**				140
TOTAL LOGTS PHASE	**72**	**46**	**16**		**134**	**45**	**69**	**9**		**123**	**117**	**115**	**25**	**257**
% social					34%					56%				45%
% collectifs					30%					34%				32%
Pôle santé Ilot 1														
m² sdp														250

Cela permet donc de réaliser près de 30% de logement social sur l'ensemble de la ZAC.

- En complément le programme prévoit :
  - une offre en matière d'équipement de santé de proximité en RDC de l'ilot 1 en phase 1 sur 250 m² de surface de plancher environ.
  - une réserve foncière de l'ordre de 2000 m² sur un site cédé à l'euro symbolique à la commune en vue de l'implantation par elle d'équipements publics dont elle sera directement ou indirectement maître d'ouvrage
  - Un parc urbain paysager d'environ 2Ha au cœur du quartier

Le programme pouvant varier de plus ou moins 5% sous réserve de respecter les équilibres de l'opération. Cette "tolérance" de plus ou moins 5% de logements par rapport au programme sera accordée sous réserve d'un accord commun Ville/Aménageur et d'améliorer l'équilibre financier, le plan masse du projet ou afin de répondre à une demande sociale identifiée.

Le présent avenant propose un programme de constructions qui s'inscrit dans la variante du traité initial, réparties comme suit :

- 117 terrains à bâtir d'une surface moyenne de 450 m² environ, dont 15 maisons sur cours et 14 lots innovants.
- 48 maisons individuelles groupées destinées à du logement locatif social
- 58 logements collectifs destinés à de l'accession ou du locatif
- 24 logements collectifs destinés à du logement locatif social dont 20 en béguinage.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-95_26-DE

- 10 logements intermédiaires destinés à du logement locatif social

Article 8 : Délais

Les parties conviennent qu'à la date de signature des présentes, le concessionnaire n'est pas en retard dans l'exécution de ses obligations contractuelles.

Article 9 : RENONCIATION

Les Parties reconnaissent expressément que l'ensemble des concessions, obligations et engagements réciproques stipulés au présent protocole constituent un tout indivisible et sont déterminants de leur consentement.

Chaque engagement a été souscrit en considération des autres et participe à l'équilibre général de l'accord.

Sous réserve et en contrepartie de la bonne exécution de l'intégralité des engagements prévus au présent Protocole, sont définitivement réglés les différends pouvant exister entre les PARTIES.

Les PARTIES se déclarent remplies dans l'intégralité de leurs droits et abandonnent irrévocablement toute prétention concernant les points en litige, objet de la présente transaction et du présent avenant.

ARTICLE 10 : FRAIS DE TOUTE NATURE

Les PARTIES signataires conservent à leur charge leurs autres frais et dépens occasionnés par le présent litige et non envisagés par le présent protocole.

Les PARTIES ne pourront en aucun cas se retourner contre l'autre partie pour obtenir le remboursement des frais non prévus dans la transaction.

ARTICLE 11 : DATE D'EFFET

Le présent protocole transactionnel prend effet à la date de signature par la dernière des PARTIES.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-95_26-DE

ARTICLE 12 : DISPOSITIONS FINALES

D'un commun accord entre les PARTIES, celles-ci s'interdisent de revenir directement ou indirectement sur les termes du présent protocole d'accord, qui constitue une transaction définitive et sans réserve au sens des articles 2044 et suivants du Code civil.

Le présent protocole ne pourra être modifié que par voie d'avenant écrit et signé par les PARTIES.

Le présent protocole transactionnel est régi par le droit français tant pour les règles de fond que pour les règles de forme.

Sous réserve du respect de l'exécution de la présente transaction intervenue librement après négociation, les PARTIES reconnaissent que leurs concessions réciproques dans le cadre du présent protocole transactionnel ont permis de mettre fin à leurs différends.

Les PARTIES déclarent que le présent protocole d'accord transactionnel reflète exactement le résultat des discussions préalables intervenues entre elles.

Elles déclarent avoir disposé de tout le temps matériel nécessaire pour l'étude, la négociation et la signature du présent Protocole en toute indépendance et en toute connaissance des conditions et conséquences de leur engagement, et ce après avoir pris conseil auprès de toute personne de leur choix avant sa signature.

Chacune des PARTIES déclare et garantit à l'autre qu'elle a tout pouvoir et toute autorité pour signer le Protocole, souscrire les engagements qui en résultent pour elle et exécuter chacune des obligations mises à sa charge par le Protocole et qu'elle n'est partie à aucune procédure ou à aucun accord conclu avec un tiers qui aurait pour effet de l'empêcher de signer le Protocole ou d'exécuter l'ensemble des obligations qui y figurent.

Elles reconnaissent avoir eu connaissance des dispositions des articles 2048 et suivants du Code civil, ci-après littéralement rapportées :

Article 2048 du Code civil : « *Les transactions se renferment dans leur objet : la renonciation qui y est faite à tous droits, actions et prétentions, ne s'entend que de ce qui est relatif au différend qui y a donné lieu* ».

Article 2049 du Code civil : « *Les transactions ne règlent que les différends qui s'y trouvent compris, soit que les parties aient manifesté leur intention par des expressions spéciales ou générales, soit que l'on reconnaisse cette intention par une suite nécessaire de ce qui est exprimé* ».

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-95_26-DE

Article 2050 du Code civil : « *Si celui qui avait transigé sur un droit qu'il avait de son chef acquiert ensuite un droit semblable du chef d'une autre personne, il n'est point, quant au droit nouvellement acquis, lié par la transaction antérieure* ».

Article 2051 du Code civil : « *La transaction faite par l'un des intéressés ne lie point les autres intéressés et ne peut être opposée par eux* ».

Article 2052 du Code civil : « *La transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet* ».

Tout litige relatif à la validité, l'exécution ou l'interprétation de la présente transaction sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal Administratif d'Orléans.

Fait à Semoy, le …..

En trois (3) exemplaires originaux.

Pour la commune de Semoy

Le Maire, Christophe SARRE

Pour la société Nexity Foncier Conseil SNC

Le Directeur Général Adjoint Poitou Centre, Pascal CHAIGNEAU

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-95_26-DE

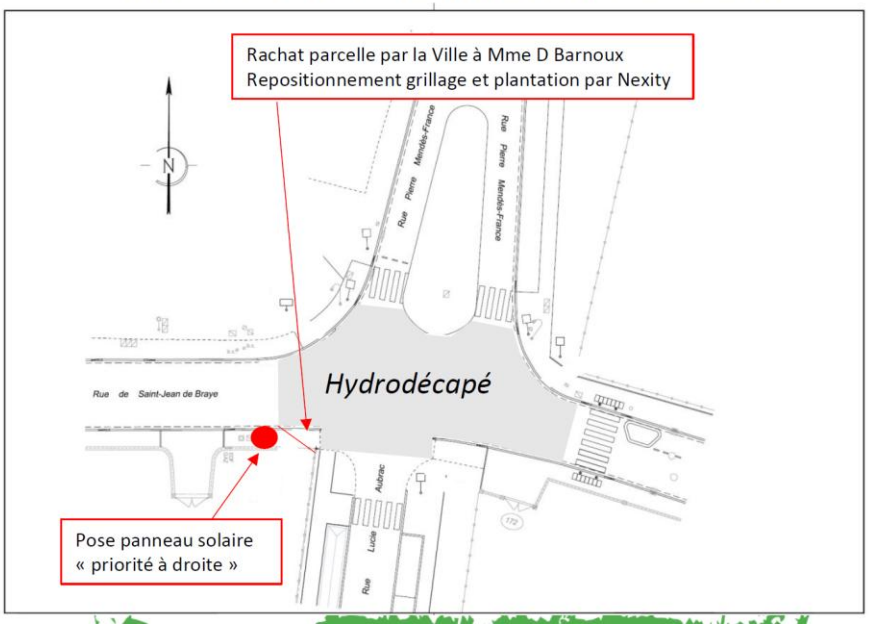
Annexe 1

Traitement intersection route de St Jean de Braye / Rue Lucie Aubrac
Suite réunion du 8/7/2026

- **Programme des Equipements Publics approuvé en 2019**



- **Aménagement décidé**
  - **Septembre-octobre 2026 : déplacement clôture riveraine + pose d'un panneau solaire « priorité à droite »**
  - **Avant remise des ouvrages phase 2 de la ZAC (après construction ilots, soit sous 2 ans environ) : hydrodécapé sur l'intersection**



Commune de SEMOY

ZAC du Champ Prieur

BILAN PREVISIONNEL (en K€ HT)

10/9/2026

257 logements

DÉPENSES PREVISIONNELLES

	1ère phase	2ème phase	TOTAL prévisionnel	Rappel traité de concession (avenant n°3 du 30/09/2022)	Ecart prévisionnel / traité de concession
ACQUISITIONS FONCIERES	**1544,0**	**867,5**	**2 411,5**	**2 526,3**	**-114,8**
* Charges foncières dont ODFet échange	1421,0	530,1	1 951,1		-5%
* Frais de notaire	55,0	43,2	98,2		
* Provision pour indemnités de portage EPFLI	50,0	22,0	72,0		
* Provision pour clôtures	15,0	17,0	32,0		
* Généalogiste	3,0	3,2	6,2		
* Fouilles phase 2 (hypothèse 6 300 m² à 52€/m²) - *à confirmer selon options, actualisations et avis SRA*		252,0	252,0		
TAXES - REDEVANCES - FRAIS DIVERS	**67,5**	**22,4**	**89,9**	**77,5**	**12,4**
* Taxe foncière	26,0	22,4	48,4		16%
* Redevance pour l'Archéologie Préventive (RAP)	41,5		41,5		
TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENT	**2948,3**	**2145,3**	**5 093,6**	**4 814,6**	**279,0**
* Travaux Voirie Réseaux Divers (VRD), mise en lumière	2359,0	1495,0	3 854,0		6%
* Espaces verts - parc urbain - mobilier - entretien	290,0	420,0	710,0		
+	210,0	110,0	320,0		
* Options mairie	89,3	63,0	152,3		
- pavés béton perméables (accès véhicule)	21,0	6,0	27,0		
- pavage perméable à hauteur de 25% sur cours et hameaux	29,3	42,0	71,3		
- plantation d'arbres sur le 2ème côté de la voirie (noue)	39,0	15,0	54,0		
* Surcoût pôle santé		57,3	57,3		
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	**261,5**	**513,2**	**774,7**	**967,7**	**-193,0**
Participation en numéraire pour la requalification de la place F. Mitterand		100,0	100,0		-20%
Participation par rétrocession de foncier à l'euro symbolique de 2000 m² environ	0,0		0,0	terrain non valorisé	
Participation en numéraire à verser au titre du TCA initial	646,8	453,2	1 100,0		
Baisses ou hausse de la participation issues des avenants aux TCA					
**** Achat terrains Bergère***	-233,0		-233,0		
**** Surcoût gestion des eaux pluviales***	-152,3		-152,3		
**** Cofinancement fouilles archeologiques phase 2***		-75,0	-75,0		
**** Participation équilibre stationnement public (ex pôle santé)***		-35,0	-35,0		
**** Indemnité pour réserve foncière communale***		70,0	70,0		
HONORAIRES EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE	**561,8**	**204,0**	**755,8**	**715,8**	**40,0**
* Bureau d'Etudes Techniques VRD	80,0	50,0	130,0		6%
* Urbaniste - Paysagiste - Architecte - visas PC	212,0	69,0	281,0		
* Concours ilots	6,0	3,0	9,0		
* Géomètre	75,0	45,0	120,0		
* Bureau d'études en charge du projet de surface commerciale	10,0		10,0		
* Assistant à Maîtrise d'Ouvrage	60,0	10,0	70,0		
* Partenaire "concertation publique"	30,0		30,0		
* Etudes diverses (étude d'impact, loi sur l'eau, études de sol, lumière)	45,6	8,0	53,6		
* Coordonnateur de sécurité	25,0	9,0	34,0		
* Etudes à racheter à la Commune de Semoy	18,2		18,2		
* AMO lots innovants		10,0	10,0		
ALEAS - ACTUALISATION - TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES	**73,4**	**60,0**	**133,4**	**240,7**	**-107,3**
* Aléas travaux et honoraires (5% du montant des travaux)	73,4	60,0	133,4		-45%
FRAIS GÉNÉRAUX - HONORAIRES - ASSURANCE	**435,8**	**301,1**	**737,0**	**687,1**	**49,9**
* Assurances	60,0	30,0	90,0		7%
* Honoraires de montage et de suivi (5% C.A HT)	355,8	241,1	597,0		
* Surcoût allongement délais	20,0	30,0	50,0		
FRAIS COMMERCIAUX	**366,7**	**305,4**	**672,1**	**577,7**	**94,4**
* Budget communication/marketing/publicité	75,0	50,0	125,0		16%
* Honoraires de commercialisation (4% du CA HT) + actualisation	291,7	255,4	547,1		
FRAIS BANCAIRES	**355,8**	**475,8**	**831,7**	**597,7**	**234,0**
* Frais financiers (3% du C.A HT) + actualisation portage allongé	355,8	475,8	831,7		39%
TOTAL DÉPENSES	**6 614,9**	**4 894,8**	**11 499,7**	**11 204,7**	**295,0**
					3%
RÉSULTAT AMENAGEUR AVANT IMPOT	**501,9**	**-72,0**	**439,9**	**738,3**	**-298,4**
	7,05%	-1,49%	3,68%	6,18%	-40%
TOTAL DÉPENSES	***7 116,8***	***4 822,8***	***11 939,6***	***11 943,0***	***-3,4***
					0%

RECETTES PREVISIONNELLES

LOGEMENTS EN ACCESSION

	1ère phase	2ème phase	TOTAL	Rappel traité de concession (avenant n°3 du 30/09/2022)	Ecart prévisionnel / traité de concession
GRANDES PARCELLES / environ 550 m² en moyenne	**2781,1**	**829,8**	**3 610,9**	**3 483,1**	**127,8**
nombre	31	9	40		4%
prix unitaire HT moyen (98 900 € TTC)	89,7	92,2	**90,3**		
TERRAINS A BATIR DENSES / 425 m² en moyenne	**2693,7**	**1379,8**	**4 073,5**	**3 756,7**	**316,8**
dont 14 lots innovants					8%
terrains traditionnels	29	3	32		
prix unitaire HT moyen (83 800 € TTC)	64,1	70,0	**64,6**		
terrains sur cours	12	2	14		
prix unitaire HT moyen (82 800 € TTC)	69,6	72,5	**70,0**		
Lots innovants		14	14,0		
prix unitaire HT moyen (97 000 € TTC, vendus en tva totale 20%)		73,2	**73,2**		
LOGEMENTS COLLECTIFS	**460,0**	**756,0**	**1 216,0**	**1 060,9**	**155,1**
nombre de logements (58 m² par logement)	16	42	58		15%
Surface de Plancher (SdP) constructible	928	3100			
€/m²sdp	496	243			
	22 LLI	42 LLS			
PETITS TERRAINS A BATIR INDIVIDUELS/ 200 m² en moyenne					
dont 16 issus de l'îlot 6 et 10 LLI îlot 10		**1040**	**1 040,0**	**962,0**	**78,0**
nombre Accession		16	16		8%
prix unitaire HT moyen (541€ TTC moyen)		45			
nombre LLI		10			
Prix unitaire HT moyen		32			
SURFACES COMMERCIALES		**0**	**0,0**	**346,0**	**-346,0**
RDC îlot 1 250 m² pour activités de santé			0,0		-100%
RESERVE FONCIERE POUR EQUIPEMENT - un ou plusieurs îlot(s)			**0,0**	**0,0**	
Env. 2000 m² rétrocédés à la commune de Semoy à l'euro symbolique					
Parcelles n°AE 67, 68, 71, 73, 580, 582 et 1088					

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

PETITS TERRAINS A BATIR POUR MAISONS INDIVIDUELLES GROUPEES (MIG) / 200 m² en moyenne (îlots 2 à 5 et 9, 11 et 12)	**792**	**512**	**1 304,0**	**1 336,0**	**-32,0**
nombre	22	16	38		-2%
prix unitaire HT	36	32	32,0		
LOGEMENTS INTERMEDIAIRES (îlot 8)		**165**	**165,0**	**165,0**	**0,0**
nombre de logements (7,5 m² par logement)		10	10		0%
Surface de Plancher (SdP) constructible		750			
€/m²sdp		220			
LOGEMENTS COLLECTIFS PSLA					**0,0**
nombre de logements (60 m² par logement)					
600 m² de Surface de Plancher (SdP) constructible					
LOGEMENTS COLLECTIFS dont 20 INTERGENERATIONNELS (BEGUINAGE)	**388**	**0**	**388,0**	**388,0**	**0,0**
(îlot 13) nombre de logements (60 m² par logement)	24		24		0%
Surface de Plancher (SdP) constructible	2093	0	2 093,0		
€/m²sdp	185		185,4		
Recettes exceptionnelles					
FNAP (fouilles phase 2 : arrêté 53,5% de la sdp éligible)		80,1	80,1		
Visa pc modificatifs	2		2,0		
Terrain en ODF		60,1	60,1		
Nbre		1	1		-68%
TOTAL			142	445,3	-303,1
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	134	123	**257**		
TOTAL RECETTES	***7 116,8***	***4 822,8***	***11 939,6***	***11 943,0***	***-3,4***
					0%

Annexe 2 : Bilan Prévisionnel

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-95_26-DE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-95_26-DE

Annexe 3 : Localisation de l'unité foncière de 2000 m² environ cédée à la commune

Département :
LOIRET

Commune :
SEMOY

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 25/08/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC LOIRET
131 RUE DU FAUBOURG BANNIER
CITE ADMINISTRATIVE COLIGNY 45042
45042 ORLEANS CEDEX 1
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

