Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_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 – Ouidad ESSABI ABOUCHDAK
Absents excusés : Robert FENNINGER – Paul DOS SANTOS – Jean-Luc INDIENNA – Chahrazede BENKOU-NAVARRO – Nicolas DUBREUIL
Absents : Philippe RINGUET – Linda LOISEL – Jean-Louis FERRIER
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
Nicolas DUBREUIL a donné pouvoir à Marion COULOMB
Secrétaire de séance : Frédéric BARBIER

Conseillers en exercice :	23
Conseillers présents :	15
Pouvoirs :	4
Ont voté :	
Pour	17
Contre	
Abstention	2

99/26 – ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU « CHAMP PRIEUR » – APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL 2024 À LA COLLECTIVITÉ DE 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 vu 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'écoquartier 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 2024, dans sa version du 12 mai 2025, faisant ressortir les réalisations menées dans le cadre de cette convention.
Le compte-rendu annuel de convention est notamment composé d'une note de conjoncture retraçant l'avancement de l'opération, d'un état des acquisitions et des cessions, d'un point financier comprenant les recettes et dépenses de l'opération, d'un bilan financier actualisé, d'un plan de trésorerie actualisé ainsi que d'un état des équipements publics.
Les documents composant le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2024 sont annexés à la présente délibération.
Le CRAC 2024 a été présenté au conseil municipal du 30 septembre 2025 qui ne l'a pas approuvé du fait d'un certain nombre de difficultés qui ont contrarié la bonne exécution du traité de concession. Le

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

CRAC 2024 prenant dorénavant en compte les conclusions du protocoles transactionnels est de nouveau présenté au conseil municipal.

Ceci étant exposé,

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le traité de concession d'aménagement de la ZAC du Champ Prieur signé le 25 septembre 2017 entre la Commune de Semoy et Nexity Foncier Conseil ;
Vu l'article 27 du contrat de concession ;
Vu le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2024 par Nexity Foncier Conseil, dans sa version du 12 mai 2025 ;
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 (2 abstentions) :

- **D'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 28 septembre 2026

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 : 045-214503088-20260928-99_26-DE

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE



31/12/2024

Version du 24/9/2026

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

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

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

nexity une belle vie immobilière



Préambule

1

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

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 : 1er 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 1ers habitants de la ZAC.

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

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

nexity une belle vie immobilière



NOTE DE CONJONCTURE 2024

2

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

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.
- 2ème 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€)

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

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 : 1ère pierre ilot 13 par Franceloire.
- 23 mai : 1ère 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.





Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

Note de conjoncture 2024

5- ASPECTS COMMERCIAUX (suite)

➢Actions 2024 (suite)

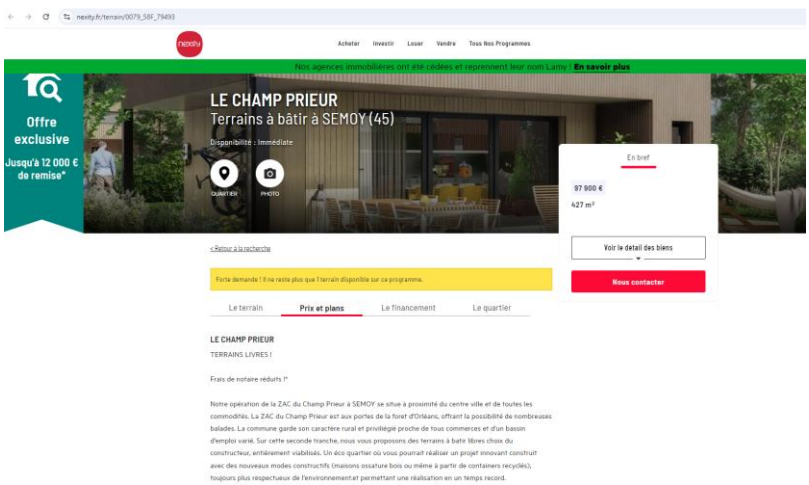
• Terrains à bâtir :

- 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 évènement 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.



Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

Note de conjoncture 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.
• 1er semestre : travail avec la Ville de Semoy sur l'ilot 14a.
• 1er semestre : lancement d'une consultation sur les ilots 6, 14b et 14c.
• 2ème 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.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

Note de conjoncture 2024

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)

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

Note de conjoncture 2024

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)

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

Note de conjoncture 2024

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







Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

nexity une belle vie immobilière



ACQUISITIONS ET CESSIONS

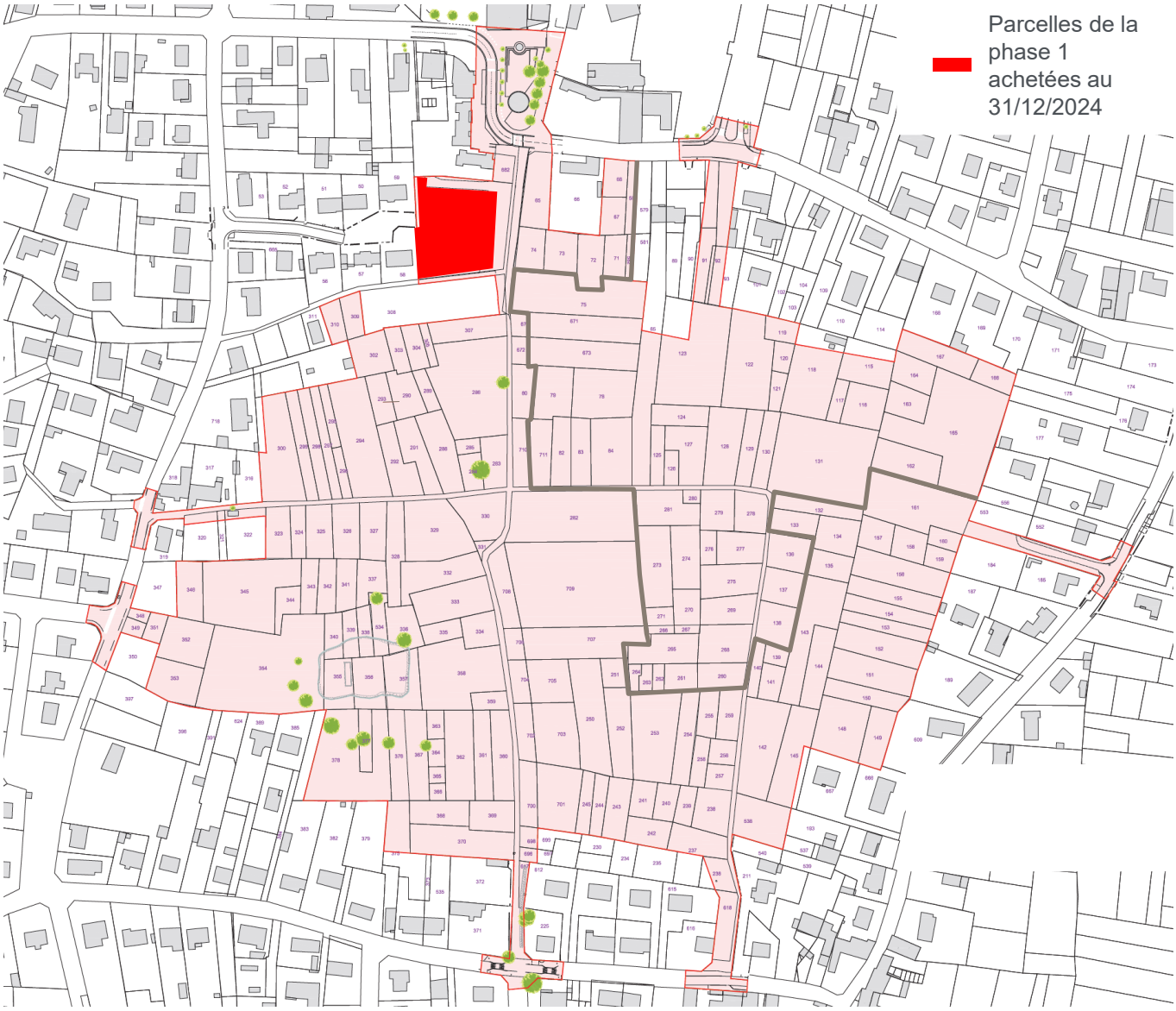
PH 1 & 2

3

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

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**



Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

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 €

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

une belle vie immobilière



POINT FINANCIER 4

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

4.1 – Recettes 2024

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

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)

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

4.2 – Dépenses 2024

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

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€**

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

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€

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

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€

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

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)

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

4.3 - Bilan financier actualisé

Commune de SEMOY

ZAC du Champ Prieur

BILAN PREVISIONNEL (en K€ HT)

31-12-2024

260 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	*1951,1*		-5%
* Frais de notaire	55,0	43,2	*98,2*		
* Provision pour indemnités de portage EPFU	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**	**15,0**	**82,5**	**77,5**	**5,0**
* Taxe foncière	26,0	15,0	*41,0*		6%
* Redevance pour l'Archéologie Préventive (RAP)	41,5		*41,5*		
TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENT	**2928,3**	**2055,3**	**4 983,6**	**4 814,6**	**169,0**
* Travaux Voirie Réseaux Divers (VRD), mise en lumière	2359,0	1445,0	*3804,0*		4%
* Espaces verts - parc urbain - mobilier - entretien 2 ans	270,0	390,0	*660,0*		
* Travaux divers - raccordements concessionnaires	210,0	100,0	*310,0*		
* Options maître	*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. Mitterrand		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	**559,8**	**184,0**	**743,8**	**715,8**	**28,0**
* Bureau d'Etudes Techniques VRD	80,0	50,0	*130,0*		4%
* Urbaniste - Paysagiste - Architecte - visas PC	210,0	64,0	*274,0*		
* Concours îlots	6,0	3,0	*9,0*		
* Géomètre	75,0	40,0	*115,0*		
* 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*		
ALEAS - ACTUALISATION - TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES	**72,4**	**60,0**	**132,4**	**240,7**	**-108,3**
* Aléas travaux et honoraires (5% du montant des travaux)	72,4	60,0	*132,4*		-45%
FRAIS GÉNÉRAUX - HONORAIRES - ASSURANCE	**415,8**	**259,6**	**675,4**	**687,1**	**-11,7**
* Assurances	60,0	30,0	*90,0*		-2%
* Honoraires de montage et de suivi (5% CA HT)	355,8	229,6	*585,4*		
FRAIS COMMERCIAUX	**366,7**	**246,2**	**612,8**	**577,7**	**35,1**
* Budget communication/marketing/publicité	75,0	25,0	*100,0*		6%
* Honoraires de commercialisation (4% du CA HT) + actualisation	291,7	221,2	*512,8*		
FRAIS BANCAIRES	**355,8**	**282,3**	**638,1**	**597,7**	**40,4**
* Frais financiers (5% du CA HT) + actualisation	355,8	282,3	*638,1*		7%
TOTAL DÉPENSES	**6 571,9**	**4 483,0**	**11 054,9**	**11 204,7**	**-149,8**
					-1%
RÉSULTAT AMENAGEUR AVANT IMPOT	**544,9**	**108,5**	**653,4**	**738,3**	**-84,9**
	7,66%	2,36%	5,58%	6,18%	*-11%*
TOTAL DÉPENSES	***7 116,8***	***4 591,5***	***11 708,3***	***11 943,0***	***-234,7***
					-2%

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**	**1055,0**	**3 748,7**	**3 756,7**	**-8,0**
dont 9 lots innovants					
					0%
terrains traditionnels	29	13	*42*		
prix unitaire HT moyen (83 800 € TTC)	64,1	70,0	**65,9**		
terrains sur cours	12	2	*14*		
prix unitaire HT moyen (82 800 € TTC)	69,6	72,5	**70,0**		
LOGEMENTS COLLECTIFS	**460,0**	**756,0**	**1 216,0**	**1 060,9**	**155,1**
nombre de logements (58 m² par logement)	22	42	*64*		*15%*
Surface de Plancher (SdP) constructible	1276	3100			
€/m²sdp	361	243			
PETITS TERRAINS A BATIR PROMOTEURS / 200 m² en moyenne					
dont 17 béguinage en phase 2		**793**	**793,0**	**962,0**	**-169,0**
nombre		26			-21%
prix unitaire HT moyen		30,5			
SURFACES COMMERCIALES		**336**	**336,0**	**346,0**	**-10,0**
2 terrains à bâtir professionnels de santé (400 m² moyen)		180	*180,0*		-3%
Parcelle pôle santé communal à céder (780 m² environ)		156	*156,0*		
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, dont PSLA	**792**	**527**	**1 319,0**	**1 336,0**	**-17,0**
nombre	22	17	*39*		-1%
prix unitaire HT	36	31	*32,0*		
LOGEMENTS INTERMEDIAIRES		**165**	**165,0**	**165,0**	**0,0**
nombre de logements (75 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**
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)		**67,9**	**67,9**		
Visa pc modificatifs	**2**		**2,0**		
Terrain en ODF		**61,8**	**61,8**		
Nbre		1	*1*		*-70%*
TOTAL			*132*	**445,3**	**-313,6**
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	**140**	**120**	**260**		
TOTAL RECETTES	***7 116,8***	***4 591,5***	***11 708,3***	***11 943,0***	***-234,7***
					-2%

nexity

ZAC du Champ Prieur – Commune de SEMOY

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

4.4 - Plan de trésorerie actualisé

Commune de SEMOY
ZAC du Champ Prieur
PLANNING PRÉVISIONNEL DE TRESORERIE *(en K€ HT)*

31-12-2024

		Réalisé																Prévisionnel									
DÉPENSES		2017		2018		2019		2020		2021		2022			2023			2024			2025		2026		2027		2028		2029	
		Montant	% cumulé poste consommé	Montant	% cumulé poste consommé	Montant	% cumulé poste consommé	Montant	% cumulé poste consommé	Montant	% cumulé poste consommé	Montant	€ cumulé poste consommé	% cumulé poste consommé	Montant	€ cumulé poste consommé	% cumulé poste consommé	Montant	€ cumulé poste consommé	% cumulé poste consommé	Montant	% cumulé poste consommé	Montant	% cumulé poste consommé	Montant	% cumulé poste consommé	Montant	% cumulé poste consommé	Montant	% cumulé poste consommé
ACQUISITIONS FONCIERES	2411,5		0%	37,2	2%	1158,0	50%	287,7	61%	15,3	62%	7,0	1505,1	62%	861,4	2366,5	98%	45,0	2411,5	100%									
TAXES - REDEVANCES - FRAIS DIVERS	82,5		0%		0%	42,5	52%	0,7	52%	11,6	66%	4,8	59,7	72%	3,3	63,0	76%	8,7	71,7	87%	5,3		4,1		1,4					
TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENT	4983,6		0%	2,0	0%	11,2	0%	1470,9	30%	791,8	46%	102,4	2378,4	48%	921,4	3299,8	66%	508,8	3808,6	76%	365,4		500,0		250,0		53,6		6,0	
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	774,7		0%		0%		0%		0%		0%		0,0	0%		0,0	0%		0,0	0%	261,5		70,0		343,2		100,0			
HONORAIRES EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE	743,8	14,1	2%	150,2	20%	168,6	45%	61,5	51%	119,5	67%	43,3	557,2	75%	39,1	596,3	80%	31,1	627,4	84%	60,0		49,1		7,3					
ALEAS - ACTUALISATION - TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES	132,4		0%		0%		0%		0%	13,4	10%		13,4	10%		13,4	10%	4,2	17,6	13%	114,8									
FRAIS GÉNÉRAUX - HONORAIRES - ASSURANCE	675,4		0%	103,1	15%	120,0	33%	61,1	42%	61,1	51%	64,3	409,6	61%	110,2	519,8	77%	60,0	579,8	86%	34,8		20,0		20,0		10,8		10,0	
FRAIS COMMERCIAUX	612,8		0%		0%	202,5	33%	87,9	47%	76,8	60%	73,9	441,1	72%	95,1	536,2	87%	43,6	579,8	95%	23,0		10,0							
FRAIS BANCAIRES	638,1	5,0	1%	30,0	5%	106,0	22%	184,0	50%	62,0	60%	70,0	457,0	72%	83,0	540,0	85%	73,0	613,0	96%	25,1									
TOTAL DÉPENSES	11054,9	19,1	0%	322,5	3%	1808,8	19%	2153,8	39%	1151,5	49%	365,8	5821,5	53%	2113,5	7935,0	72%	774,4	8709,4	79%	889,9		653,2		621,9		164,4		16,0	

RECETTES		2017		2018		2019		2020		2021		2022			2023			2024			2025		2026		2027		2028		2029	
		Montant	% cumulé poste recette	Montant	% cumulé poste recette	Montant	% cumulé poste recette	Montant	% cumulé poste recette	Montant	% cumulé poste recette	Montant	€ cumulé poste recette	% cumulé poste recette	Montant	€ cumulé poste recette	% cumulé poste recette	Montant	€ cumulé poste recette	% cumulé poste recette	Montant	% cumulé poste recette	Montant	% cumulé poste recette	Montant	% cumulé poste recette	Montant	% cumulé poste recette	Montant	% cumulé poste recette
PARCELLES A BATIR	7359,6							1146,7	16%	3812,7	67%	422,6	5382,0	73%	409,4	5791,4	79%	552,5			326,3		689,4							
En moyenne 550 m²	*3610,9*							*514,4*	*14%*	*2074,7*	*72%*	*256,2*	*2845,3*	*79%*	*184,7*	*3030,0*	*84%*	*254,6*			*326,3*									
En moyenne 425 m²	*3748,7*							*632,3*	*17%*	*1738,0*	*63%*	*166,4*	*2536,7*	*68%*	*224,7*	*2761,4*	*74%*	*297,9*					*689,4*							
MIG PROMOTEURS ACCESSION	793,0															0,0	0%						793,0							
SURFACES COMMERCIALES	336,0															0,0	0%						336,0							
COLLECTIFS ACCESSION	1216,0															0,0	0%				1216,0									
MIG POUR SOCIAL	1319,0														792,0	792,0	60%	224,0					303,0							
LOGEMENTS INTERMEDIAIRE SOCIAL	165,0															0,0	0%	165,0												
LOGEMENTS COLLECTIFS PSLA	0,0															0,0														
LOGEMENTS COLLECTIFS SOCIAL DONT BEGUINAGE	388,0														388,0	*388,0*	*100%*													
RECETTES EXCEPTIONNELLES	131,7									2,0	2%	1,8	3,8	3%	103,5	*107,3*	*81%*	3,9			20,5									
TOTAL RECETTES	11708,3	0,0		0,0		0,0		1146,7	10%	3814,7	33%	424,4	5385,8	46%	1692,9	7078,7	60%	945,4			1562,8		2121,4		0,0		0,0		0,0	

TRÉSORERIE	2017		2018		2019		2020		2021		2022			2023			2024			2025		2026		2027		2028		2029	
TRESORERIE ANNUELLE	-19,1		-322,5		-1808,8		-1007,1		2663,2		58,6			-420,6			171,0			672,9		1468,2		-621,9		-164,4		-16,0	
TRESORERIE CUMULEE	-19,1		-341,6		-2150,4		-3157,5		-494,3		-435,7			-856,3			-685,3			-12,4		1455,8		833,9		669,5		653,4	

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.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

nexity une belle vie immobilière



5 EQUIPEMENTS PUBLICS

2024 – sans objet.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

nexity une belle vie immobilière



Annexe 6

2024

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

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%

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-99_26-DE

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 Espavces 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).