COMMUNE DE SEMOY
ZAC « Le Champ Prieur »

TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Avenant n°1 au traité de concession
8 octobre 2019

Transmis au représentant de l'Etat par la Commune le : …….

Notifié par la Commune au concessionnaire le : …….

Entre d'une part :

La Commune de Semoy, représentée par Monsieur Laurent BAUDE, son Maire en exercice, habilité à cet effet par délibération du conseil Municipal en date du 24 septembre 2019,

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 €, identifiée au SIREN sous le numéro 732014964 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social se situe 19 rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 PARIS Cedex 8 et les bureaux au 2 Rue Albert 1er – 45000 ORLEANS.

Représentée par Monsieur Christophe LEBRUN, Directeur Général Adjoint Normandie-Centre, interlocuteur principal et permanent de la Ville ayant reçu pouvoir au fin des présentes de Monsieur Stéphane LEPRETE, agissant es qualités de gérant de la société FONCIER CONSEIL SNC, Société en Nom Collectif au capital de 5 100 000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 732014964 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ci-après dénommée l'Aménageur ou le Concessionnaire.

Préambule

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 28 septembre 2017, la Commune de Semoy, représentée par le Président de la Commission ad hoc, Monsieur Joël LANGUILLE, et le concessionnaire ont procédé à la signature du traité de concession.

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, seront 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.

Les différentes études menées en concertation avec la Ville et Orléans métropole, ainsi que les ateliers de concertation avec les habitants, ont conduit à des adaptations du programme initialement prévu, du périmètre de la ZAC, ainsi qu'une adaptation du programme des travaux et du budget.
Il est donc désormais nécessaire de procéder à une actualisation du traité de concession par le biais d'un avenant.
Ce dernier a pour objets de modifier et/ou compléter la rédaction de certains articles du traité de concession, ainsi que de mettre à jour ses annexes, afin de prendre en compte et d'intégrer au contrat les dispositions techniques, financières et qualitatives issues des dossiers de création et de réalisation de la ZAC.

Objet de l'avenant

Le présent document constitue l'avenant n°1 du traité de concession relatif à la Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur sur le territoire de Semoy.

Il a pour objets : d'introduire les éléments issus des dossiers de création et de réalisation de la ZAC du Champ Prieur, approuvés par le Conseil municipal de Semoy respectivement les 6 mai 2019 et 24 septembre 2019, notamment :

- le périmètre de la ZAC ;
- le programme des équipements publics ;
- le programme global des constructions ;
- le bilan financier global et échelonné par tranche de la ZAC ;
- les modalités prévisionnelles de financement de la ZAC.

Sont concernés par le présent avenant les dispositions du traité de concession suivantes :

- Article 01 – Objet du traité.
- Article 11 – Cession des terrains et immeubles appartenant au Concédant et à l'EPFLi.
- Article 16 – Programme de la zone à la charge du concessionnaire.
- Article 19 – Exécution des travaux.
- Article 25 – Participation de l'Aménageur.
- Annexes.

Les autres dispositions du traité, non concernées par le présent avenant, restent inchangées.

Exposé des modifications apportées aux disposition du traité de concession par le présent avenant

Article 01 – Objet du traité.

Comme évoqué en préambule, le présent avenant a pour objet d'incorporer au Traité de Concession les dispositions techniques, financières et qualitatives issues du dossier de réalisation de la ZAC approuvé le 25 septembre 2019.

Il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2011, dont la révision générale a été prescrite le 19 septembre 2014, a été arrêté par le Conseil Municipal le 23 mars 2017 et approuvé par le conseil métropolitain le 22 février 2018. Un projet de modification du PLU afin de tenir compte du projet urbain de la ZAC et de son périmètre, a fait l'objet d'un arrêté métropolitain le 24 juin 2019.

La zone à aménager représente une superficie 12,8 hectares, dont 11,4 hectares classés en zone 1AU1 au PLU en cours de modification qui représente l'aire d'extension directe du centre-ville de Semoy, sur le secteur du Champ Prieur, à vocation principale d'habitat, d'équipements et de services ou commerces nécessaires au bon fonctionnement de la commune.
L'aménagement et l'équipement de la zone comprennent des constructions de logements, commerce, et équipements publics de toutes natures nécessaires au fonctionnement de la zone et du centre-ville pour une surface de plancher globale d'environ 42 500 m².

Dans le respect du cadre programmatique prévu au traité de concession, le présent avenant a pour objet d'introduire au contrat le programme global des constructions inscrit au dossier de réalisation de la ZAC, à savoir :

- D'un programme de 255 logements environ répartis comme suit :
    - 40% de terrains à bâtir de superficies variant de 300 à 600m² environ pour des maisons individuelles.
    - 25% de maisons individuelles groupées
    - 31% de petits collectifs
    - 4% d'habitats intermédiaires

La totalité des maisons individuelles est en accession libre.
33% des maisons groupées sont proposées en logement locatif social et un ilot sera en béguinage (destiné à des personnes âgées).
100% des logements intermédiaires seront des logements sociaux.
Cela permet donc de réaliser 30% de logement social sur l'ensemble de la ZAC.

- En complément le programme prévoit :
    - La possibilité de créer une offre commerciale de proximité en accompagnement de la place François Mitterrand (500 m² de SDP).
    - Un ou plusieurs équipements publics dont la définition et l'emprise exacte seront définis ultérieurement selon les besoins générés par le nouveau quartier. Ces équipements publics seront créés sur une réserve foncière de l'ordre de 5 000 m² sur un ou plusieurs sites cédés à l'euro symbolique à la commune.
    - 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 :

- 103 terrains à bâtir d'une surface moyenne de 490 m² environ, dont 15 maisons sur cours.
- 42 maisons individuelles groupées destinées à de l'accession à la propriété, notamment les primo accédants et des personnes âgées en béguinage.
- 21 maisons individuelles groupées destinées à du logement locatif social
- 22 logements collectifs destinés à de l'accession
- 57 logements collectifs destinés à du logement locatif social dont 10 en PSLA.

Les autres dispositions de l'article 1er restent inchangées.

Article 11 – Cession des terrains et immeubles appartenant au Concédant et à l'EPFLi.

Compte-tenu de l'évolution du périmètre de la ZAC défini lors du dossier de création approuvé le 6 mai 2019, il est actualisé les superficies détenues par la commune de Semoy et l'Etablissement Public Foncier Interdépartemental, toutes situées en zones 1AU1 dans le PLU en vigueur :

- Commune de Semoy : 19 795 m²
- EPFLi : 49 459 m²

Le prix des terrains communaux est fixé à 237 540 €.

Les autres dispositions de l'article 11 restent inchangées.

Article 16 – Programme de la zone à la charge du concessionnaire.

La volonté commune d'avoir un projet exemplaire au niveau environnemental conduit à renforcer les aménagements paysagers pour réduire l'empreinte écologique du projet et favoriser la biodiversité par exemple. L'enveloppe réservée à l'aménagement des espaces paysagers de la ZAC est ainsi portée à 550 000 € HT.

Les autres dispositions de l'article 16 restent inchangées.

Article 19 – Exécution des travaux.

Le Code de la Commande Publique est entré en vigueur le 1er avril 2019. Il reprend à droit constant les dispositions de l'Ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 -relative aux contrats de concession et de son Décret d'application n°2016-86 du 1er février 2016.

Les dispositions de l'article L.3132-1 du Code de la Commande Publique disposent notamment que « lorsque le contrat de concession emporte occupation du domaine public, il vaut autorisation d'occupation de ce domaine pour sa durée ».
Par conséquent, le présent avenant intègre au traité de concession cette autorisation d'occupation du domaine public au bénéfice de l'aménageur-concessionnaire, afin que ce dernier puisse réaliser les travaux d'aménagement, d'infrastructures et d'équipement de la ZAC en toute légalité.

Les autres dispositions de l'article 19 restent inchangées.

Article 25 – Participation de l'Aménageur.

Le montant de la participation en numéraire est portée à 1 100 000 € conformément au seuil de déclenchement de la variante prévue au traité initial.
Lors de l'élaboration du dossier de réalisation, des choix d'aménagement favorisant la gestion naturelle des eaux de pluie, notamment par la mise en place de matériaux perméables et la plantation d'arbres supplémentaires favorisant l'infiltration, ont conduit à augmenter le poste travaux de 152 300 €.
Lors de l'élaboration du dossier de création, le périmètre de la ZAC a été modifié, notamment pour intégrer des terrains en entrée Nord de la ZAC, afin qu'elle soit directement connectée à la place François Mitterrand en vue de renforcer la centralité du centre-bourg. Cette emprise pourra ainsi accueillir notamment des équipements d'intérêt général en complément de l'offre existante dans le périmètre, afin de répondre aux besoins des nouveaux habitants. Cette évolution du périmètre a conduit à une hausse de la charge foncière de 233 000 €.
Le total de 385 300 € est déduit de la participation initialement prévue qui sera versée à la commune, ramenée à 714 700 €.

L'affectation de cette participation en numéraire est la suivante :

- Equipements publics de la ZAC (Par exemple : équipement d'éducation à la biodiversité) : 214 700 €
- Equipements éducatif (Aménagement de l'école et de la structure petite enfance) : 250 000 €
- Equipements sportifs ou de loisirs : 100 000 €
- Rénovation du centre-bourg et des abords de la ZAC : 150 000 €

Cette affectation pourra être modifiée par voie d'avenant.

A ce montant, s'ajoutent :

- 100 000 € de participation en numéraire pour la requalification de la place François Mitterrand.
- 30 000 € réalisés sous forme de travaux au titre de la viabilisation de la réserve foncière communale.

La participation en numéraire sera versée par l'Aménageur à la commune de Semoy selon le phasage de la ZAC :

- Phase 1 : 510 700 €
- Phase 2 : 304 000 €

Les autres dispositions de l'article 25 restent inchangées.

Documents annexés à l'avenant n°1

Le présent avenant n°1 au traité de concession est accompagné des annexes suivantes :

- Annexe 1 : rédaction des articles du traité de concession issu du présent avenant.
- Annexe 2 : périmètre de la ZAC du Champ Prieur, approuvé le 6 mai 2019.
- Annexe 3 : programme global des constructions extrait du dossier de réalisation approuvé le 8 octobre 2019.
- Annexe 4 : bilan financier global par tranches extrait du dossier de réalisation approuvé le 8 octobre 2019.
- Annexe 5 : modalités prévisionnelles de financement extraites du dossier de réalisation approuvé le 8 octobre 2019.

Mentions légales

L'incorporation par le présent avenant des éléments de programmation et des dispositions financières, issus du dossier de réalisation approuvé par le Conseil municipal du 25 septembre 2019, constitue une modification du traité de de concession autorisée au titre de l'article L.3135-1 du Code de la Commande Publique, dans la mesure où cette modification est prévue dans le document contractuel initial à son article 33.2 et quelle ne remet pas en cause ni la nature ni l'objet du contrat de concession.

Fait à Semoy, le …..
En trois (3) exemplaires originaux.

Pour la commune de Semoy
Le Maire, Laurent Baude

Pour la société Foncier Conseil SNC
Le Directeur Général Adjoint, Christophe LEBRUN

Annexe 1
Rédaction des articles du traité de concession issue du présent avenant

ARTICLE 1 - Objet du traité

Le présent traité de concession d'aménagement a pour objet l'étude, la création et la réalisation, sur la base des objectifs du concédant précisés dans le cahier des charges de consultation et le préambule du présent traité, de l'opération d'aménagement dite ZAC « Le Champ Prieur » sur la commune de Semoy.

Les bases générales de cette opération d'aménagement sont définies par :

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2011, dont la révision générale a été prescrite le 19 septembre 2014, a été arrêté par le Conseil Municipal le 23 mars 2017 et approuvé par le conseil métropolitain le 22 février 2018. Un projet de modification du PLU afin de tenir compte du projet urbain de la ZAC et de son périmètre, a fait l'objet d'un arrêté métropolitain le 24 juin 2019.

Les conclusions des études de faisabilité, énoncées dans le cahier des charges de consultation ;

Le cahier des charges de la consultation d'aménageurs ;

Le bilan financier prévisionnel approuvé par la Commune et annexé au présent traité.

Le périmètre de la ZAC, approuvé par délibération du 4 novembre 2016 et modifié par le dossier de création approuvé par délibération le 6 mai 2019, porte sur une superficie totale de 12,8 hectares, dont 11,4 hectares classés en zone 1AU1 au PLU en cours de modification qui représente l'aire d'extension directe du centre-ville de Semoy, sur le secteur du Champ Prieur, à vocation principale d'habitat, d'équipements et de services ou commerces nécessaires au bon fonctionnement de la commune. Il englobe la zone 1AU1 ainsi que quelques parcelles voisines situées en zone U (Uc et Ua) dont l'aménagement concourra directement à la mise en œuvre du projet (accès et desserte, carrefours, délaissés). En outre, il intègre la place François Mitterrand afin de permettre le lien fonctionnel entre celle-ci et le futur quartier.

L'aménagement et l'équipement de la zone comprennent les équipements publics de toute nature nécessaires à la réalisation du programme prévisionnel suivant :

- D'un programme de 255 logements environ répartis comme suit :
    - 40% de terrains à bâtir de superficies variant de 300 à 600m² environ pour des maisons individuelles.
    - 25% de maisons individuelles groupées
    - 31% de petits collectifs
    - 4% d'habitats intermédiaires

La totalité des maisons individuelles est en accession libre.
33% des maisons groupées sont proposées en logement locatif social et un ilot sera en béguinage (destiné à des personnes âgées).
100% des logements intermédiaires seront des logements sociaux.
Cela permet donc de réaliser 30% de logement social sur l'ensemble de la ZAC.

- En complément le programme prévoit :
    - La possibilité de créer une offre commerciale de proximité en accompagnement de la place François Mitterrand (500 m² de SDP).

- Un ou plusieurs équipements publics dont la définition et l'emprise exacte seront définis ultérieurement selon les besoins générés par le nouveau quartier. Ces équipements publics seront créés sur une réserve foncière de l'ordre de 5 000 m² sur un ou plusieurs sites cédés à l'euro symbolique à la commune par l'aménageur.
- Un parc urbain paysager d'environ 2Ha au cœur du quartier

L'aménagement et l'équipement de la zone comprennent des constructions de logements, commerce, et équipements publics de toutes natures nécessaires au fonctionnement de la zone et du centre-ville pour une surface de plancher globale d'environ 42 500 m².

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 :

- 103 terrains à bâtir d'une surface moyenne de 490 m² environ, dont 15 maisons sur cours.
- 42 maisons individuelles groupées destinées à de l'accession à la propriété, notamment les primo accédants et des personnes âgées en béguinage.
- 21 maisons individuelles groupées destinées à du logement locatif social
- 22 logements collectifs destinés à de l'accession
- 57 logements collectifs destinés à du logement locatif social dont 10 en PSLA.

Quel que soit le programme de construction retenu, cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'aménagement d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la ZAC, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement.

Conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire assurera la réalisation des études permettant d'élaborer les dossiers de création et de réalisation de la ZAC, puis la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à cette opération d'aménagement dans les conditions ci-après précisées.

ANNEXES : Les pièces annexées au présent traité après mention constituent avec ce dernier des documents contractuels. En cas de contradiction des documents, l'ordre de priorité est le suivant : le présent Traité, les annexes.

ARTICLE 11 - Cession des terrains et immeubles appartenant au concédant et à l'Établissement Public Foncier

La rétrocession des biens acquis antérieurement à la conclusion de la présente convention par le concédant intervient au bénéfice du concessionnaire sous la forme d'actes notariés au prix de la valeur vénale du bien estimé par le service compétent de l'État. Le concédant prendra une délibération motivée indiquant les conditions de vente et ses caractéristiques principales.

Afin de limiter au maximum les frais de portage pour la collectivité, l'aménageur devra acquérir en priorité les terrains maîtrisés par l'Établissement Public Foncier au sein du périmètre de la ZAC, selon le phasage qu'il aura déterminé et selon les modalités inscrites à la convention de portage annexée.

Une convention tripartite concédant/concessionnaire/EPFLI sera régularisée dans le mois suivant la signature du présent traité de concession, afin de confirmer notamment :

- Les modalités d'acquisition des terrains appartenant à l'EPFLI par l'Aménageur (acquisition de l'intégralité des terrains avant le 31 décembre 2027 au plus tard)
- La fixation des frais de portage et leurs modalités de versement par l'Aménageur à l'EPFLI (à compter de mai 2018)
- Les modalités de remboursement des frais de portage 2016-2017-2018 par l'Aménageur à la Commune de Semoy

Compte-tenu de l'évolution du périmètre de la ZAC défini lors du dossier de création approuvé le 6 mai 2019, il est actualisé les superficies détenues par la commune de Semoy et l'Etablissement Public Foncier Interdépartemental, toutes situées en zones 1AU1 dans le PLU en vigueur approuvé le 22 février 2018 :

- Commune de Semoy : 19 795 m²
- EPFLi : 49 459 m²

L'acquisition des terrains appartenant à la Commune de Semoy est proposée dès lors que :

- le traité de concession est signé et la délibération autorisant sa signature par M. le Maire définitive
- les dossiers de création et de réalisation de la ZAC sont adoptés en Conseil municipal et les délibérations correspondantes définitives
- La contrainte archéologique est levée (absence de diagnostic archéologique ou absence de prescriptions de fouilles archéologiques préventives suite au diagnostic).

Les acquisitions des terrains appartenant au concédant sont ainsi déconnectées de l'avancement commercial et technique du projet (réalisation des tranches opérationnelles successives). Leur prix est fixé à 237 540 €.

ARTICLE 16 - Programme de la zone à la charge du concessionnaire

L'Aménageur prend à sa charge, au sens de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme et conformément au programme des équipements publics, 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.

Il prend également à sa charge le coût de reconstitution des clôtures riveraines, conformément au budget prévu au bilan prévisionnel et estimé à 40 € / mètre linéaire, soit 15 000 € HT.

Une enveloppe prévisionnelle de 550 000 € HT sera réservée à l'aménagement des espaces paysagers de la ZAC, dont le parc urbain. Les deux parties conviendront des modalités et détails de l'affectation de ladite enveloppe par avenant suite aux études opérationnelles de la ZAC. Le volet paysager devra notamment prendre en considération les contraintes d'entretien générées, en étudiant la possibilité que les futurs espaces privés de la ZAC participent à l'image paysagère du futur quartier (plantations d'arbres à tiges ou de hais paysagères sur l'avant des parcelles, aux frais de l'aménageur, et minimisation des arbres/arbustes d'alignement et d'ornement sur le futur domaine public).

Le parc urbain de la ZAC fera l'objet d'un aménagement d'attente provisoire dès la première tranche opérationnelle, conformément au calendrier prévisionnel annexé au présent traité. Son aménagement définitif sera déterminé dans le cadre de la démarche participative.

La Commune et le Concessionnaire devront chaque année arrêter ensemble le programme et l'échéancier des travaux. Ce programme peut s'écarter de celui arrêté précédemment ou du planning prévisionnel général. À défaut d'accord, le dernier programme arrêté demeurera en vigueur.

ARTICLE 19 - Exécution des travaux

L'Aménageur assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, les calendriers d'exécution des divers ouvrages concédés et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Commune de Semoy et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont. La Commune et ses services compétents suivront les chantiers et y accéderont à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

En application de l'article L3132-1 du Code de la Commande Publique, lorsque le contrat de concession emporte occupation du domaine public, il vaut autorisation d'occupation de ce domaine pour sa durée. Le concessionnaire dispose alors de droits réels sur les ouvrages et équipements qu'il réalise. Ces droits lui confèrent les prérogatives et obligations du propriétaire, dans les conditions et limites définies par les clauses de la concession ayant pour objet de garantir l'intégrité et l'affectation du domaine public.

En application de ces dispositions, le traité de concession vaut autorisation d'occupation du domaine public au bénéfice de l'aménageur, pour la durée de concession.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ceux-ci font l'objet d'une réception à laquelle participe la Commune, ainsi que la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés et le concessionnaire doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

En application de l'article 50 de l'ordonnance n°2016-65 relative aux contrats de concession, lorsque le contrat de concession emporte occupation du domaine public, il vaut autorisation d'occupation de ce domaine pour sa durée. Le concessionnaire dispose alors de droits réels sur les ouvrages et équipements qu'il réalise. Ces droits lui confèrent les prérogatives et obligations du propriétaire, dans les condition et limites définies par les clauses de la concession ayant pour objet de garantir l'intégrité et l'affectation du domaine public.

En application de ces dispositions, le présent traité vaut autorisation d'occupation temporaire du domaine public pour l'aménageur, pour la durée de la concession.

ARTICLE 25 - Participation de l'Aménageur

Conformément aux dispositions des articles L.311-4, L.331-7 et R.331-6 du Code de l'urbanisme, l'Aménageur participe au coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

L'Aménageur participera globalement à hauteur de 714 700 € (programme en variante/255 logements) au titre des équipements à réaliser ou à renforcer par la commune du fait des nouveaux besoins générés par l'opération d'aménagement. Ces derniers seront précisés par avenant au traité de concession, concomitamment à l'approbation du dossier de réalisation.

L'affectation de cette participation en numéraire est la suivante :

- Equipements publics de la ZAC (Par exemple : équipement d'éducation à la biodiversité) : 214 700 €
- Equipements éducatif (Aménagement de l'école et de la structure petite enfance) : 250 000 €
- Equipements sportifs ou de loisirs : 100 000 €
- Rénovation du centre-bourg et des abords de la ZAC : 150 000 €

Cette affectation pourra être modifiée par voie d'avenant.

A ce montant, s'ajoutent :

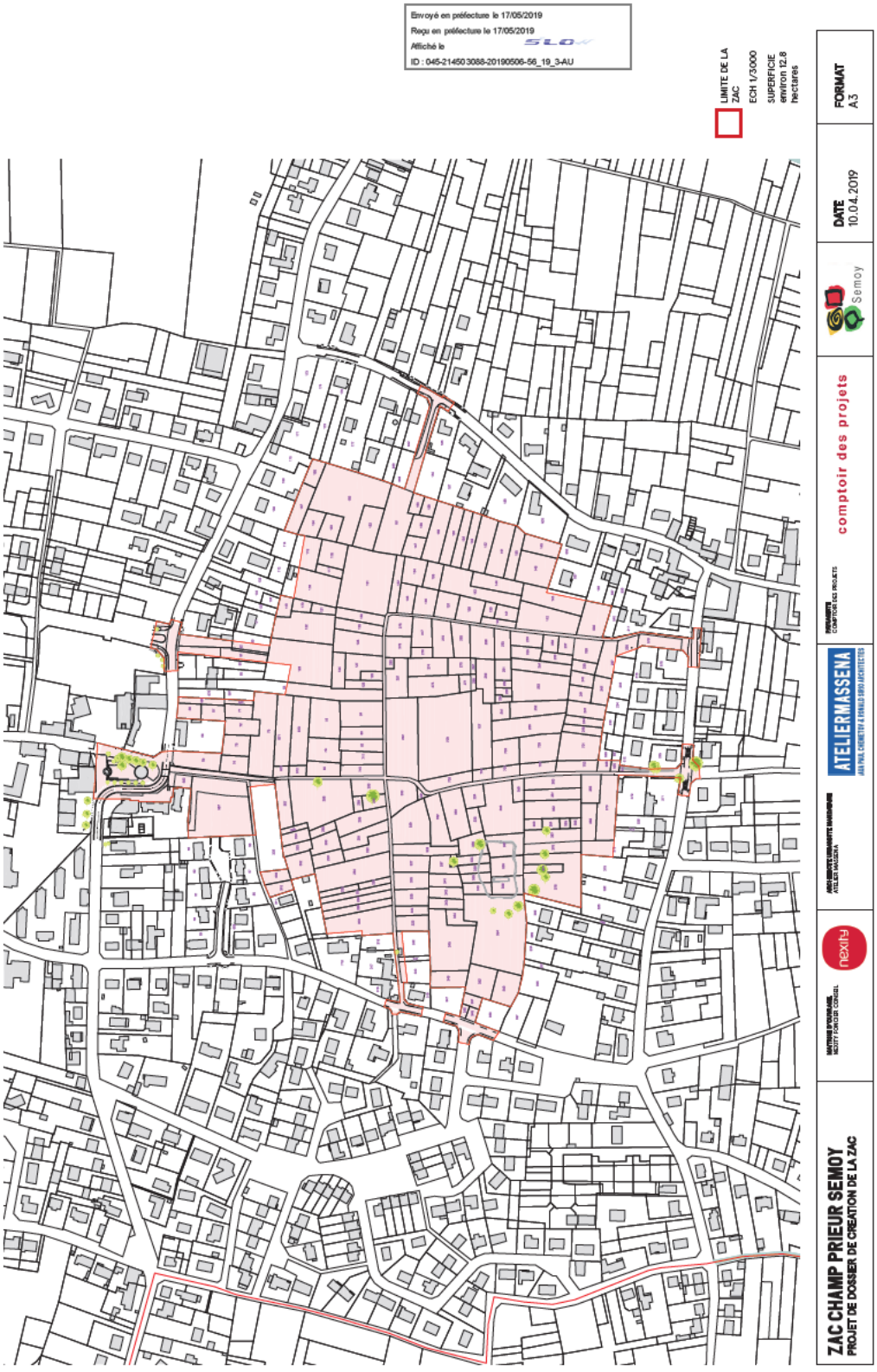
- 100 000 € de participation en numéraire pour la requalification de la place François Mitterrand.
- 30 000 € sous forme de travaux au titre de la viabilisation de la réserve foncière communale.

La participation en numéraire sera versée par l'Aménageur à la commune de Semoy selon le phasage de la ZAC :

- Phase 1 : 510 700 €
- Phase 2 : 304 000 €

Le versement de cette participation se fera suite à l'émission d'un titre de recette exécutoire, dès lors que 40% des lots individuels de la tranche opérationnelle seront réservés.

Annexe 2
Périmètre de la ZAC du Champ Prieur, approuvé le 6 mai 2019



Annexe 3
Programme global des constructions extrait du dossier de réalisation approuvé le 25 septembre 2019

Le programme global des constructions à réaliser au sein de la ZAC du Champ Prieur porte sur un périmètre de 12,8 ha. Il consiste en la réalisation :

D'un programme de 255 logements environ répartis comme suit :

- 40% de terrains à bâtir de superficies variant de 300 et 600m² environ pour des maisons individuelles.
- 25% de maisons individuelles groupées.
- 31% de petits collectifs.
- 4% d'habitats intermédiaires.

La totalité des maisons individuelles est en accession libre.
33 % des maisons groupées sont proposées en logement locatif social et un ilot sera en béguinage (destiné à des personnes âgées).
72% des logements collectifs seront en logement locatif social, incluant également pour l'un du béguinage (destiné à des personnes âgées).
100% des logements intermédiaires seront des logements sociaux.
Cela permet donc de réaliser 30% de logement social sur l'ensemble de la ZAC.

En complément, le programme prévoit :

- La possibilité de créer une offre commerciale de proximité en accompagnement de la place François Mitterrand (500 m² de SDP).
- Un ou plusieurs équipements publics dont la définition et l'emprise exacte seront définis ultérieurement selon les besoins générés par le nouveau quartier. Ces équipements publics seront créés sur une réserve foncière de l'ordre de 5 000 m² sur un ou plusieurs sites cédés à l'euro symbolique à la commune par l'aménageur.
- Un parc urbain paysager d'environ 2ha au cœur du quartier.

Le programme global prévisionnel des constructions s'appuie sur une surface de plancher maximale prévisionnelle de 42 500 m² environ.

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.

Annexe 4
Bilan financier global par tranches extrait du dossier de réalisation approuvé le 8 octobre 2019

Commune de SEMOY

ZAC du Champ Prieur

BILAN PREVISIONNEL (en K€ HT)

30-8-2019 — **255 logements**

DÉPENSES PREVISIONNELLES

	1ère phase	2ème phase	TOTAL
ACQUISITIONS FONCIERES	**1325,0**	**816,0**	**2 141,0**
* Charges foncières (zone AU 12€/m² et zone U 40€/m²)	1165,0	726,0	*1 891,0*
* Frais de notaire	70,0	20,0	*90,0*
* Provision pour indemnités de portage EPFLI	55,0	45,0	*100,0*
* Provision pour clôtures	35,0	25,0	*60,0*
TAXES - REDEVANCES - FRAIS DIVERS	**87,0**	**28,0**	**115,0**
* Taxe foncière	21,0	10,0	*31,0*
* Redevance pour l'Archéologie Préventive (RAP)	66,0	18,0	*84,0*
TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENT	**2619,3**	**1833,0**	**4 452,3**
* Travaux Voirie Réseaux Divers (VRD)	2110,0	1340,0	*3 450,0*
* Espaces verts - parc urbain - mobilier - entretien 10 ans	220,0	330,0	*550,0*
* Travaux divers - raccordements concessionnaires	200,0	100,0	*300,0*
* 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*
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	**540,7**	**304,0**	**844,7**
Participation en numéraire pour la requalification de la place F. Mitterrand		100,0	*100,0*
Participation en travaux (viabilisation ilot(s) Commune)	*30,0*		*30,0*
Participation en numéraire	*510,7*	*204,0*	*714,7*
HONORAIRES EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE	**488,2**	**119,0**	**607,2**
* Bureau d'Etudes Techniques VRD	80,0	25,0	*105,0*
* Urbaniste - Paysagiste - Architecte	170,0	50,0	*220,0*
* Géomètre	65,0	30,0	*95,0*
* Bureau d'études en charge du projet de surface commerciale	10,0		*10,0*
* Assistant à Maîtrise d'Ouvrage	60,0		*60,0*
* Partenaire "concertation publique"	30,0		*30,0*
* Etudes diverses (étude d'impact, loi sur l'eau, études de sol)	30,0	5,0	*35,0*
* 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	**131,0**	**91,7**	**222,6**
* Aléas travaux et honoraires (5% du montant des travaux)	131,0	91,7	*222,6*
FRAIS GÉNÉRAUX - HONORAIRES - ASSURANCE	**384,7**	**240,6**	**625,3**
* Assurances	60,0	30,0	*90,0*
* Honoraires de montage et de suivi (5% CA HT)	324,7	210,6	*535,3*
FRAIS COMMERCIAUX	**334,8**	**193,5**	**528,2**
* Budget communication/marketing/publicité	75,0	25,0	*100,0*
* Honoraires de commercialisation (4% du CA HT)	259,8	168,5	*428,2*
FRAIS BANCAIRES	**324,7**	**210,6**	**535,3**
* Frais financiers (5% du CA HT)	324,7	210,6	*535,3*
TOTAL DÉPENSES	**6 235,3**	**3 836,3**	**10 071,6**
RÉSULTAT AMENAGEUR AVANT IMPOT	**258,7**	**375,5**	**634,2**
	3,98%	8,92%	5,92%
TOTAL DÉPENSES	***6 494,1***	***4 211,8***	***10 705,9***

RECETTES PREVISIONNELLES

LOGEMENTS EN ACCESSION

	1ère phase	2ème phase	TOTAL
GRANDES PARCELLES / environ 550 m² en moyenne	**2278,5**	**882,0**	**3 160,5**
nombre	31	12	*43*
prix unitaire HT moyen (87 000 € TTC)	73,5	73,5	***73,5***
TERRAINS A BATIR DENSES / 425 m² en moyenne	**2649,0**	**1266,0**	**3 915,0**
terrains traditionnels	29	16	*45*
prix unitaire HT moyen (78 000 € TTC)	69,0	69,0	***69,0***
terrains sur cours	12	3	*15*
prix unitaire HT moyen (62 000 € TTC)	54,0	54,0	***54,0***
LOGEMENTS COLLECTIFS	**227,4**	**129,9**	**357,3**
nombre de logements (58 m² par logement)	14	8	*22*
1380 m² de Surface de Plancher (SdP) constructible	812	464	*280 € HT / m² SdP*
PETITS TERRAINS A BATIR PROMOTEURS / 200 m² en moyenne			
dont 15 béguinage, 20 primos	**666**	**888**	**1 554,0**
nombre	18	24	*42*
prix unitaire HT moyen	37	37	*37,0*
SURFACE COMMERCIALE (RDC BATIMENT COLLECTIF)	**40,0**		**40,0**
Environ 350 m² de surface de vente commerciale			
RESERVE FONCIERE POUR EQUIPEMENT - un ou plusieurs ilot(s)			**0,0**
Env. 2500 m² rétrocédés à la commune de Semoy à l'euro symbollique			

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

	1ère phase	2ème phase	TOTAL
PETITS TERRAINS A BATIR POUR MAISONS INDIVIDUELLES GROUPEES			
(MIG) / 200 m² en moyenne	**128**	**544**	**672,0**
nombre	4	17	*21*
prix unitaire HT	32	32	*32,0*
LOGEMENTS INTERMEDIAIRES		**150**	**150,0**
nombre de logements (75 m² par logement)		10	*10*
750 m² de Surface de Plancher (SdP) constructible		750	*200 € HT / m² SdP*
LOGEMENTS COLLECTIFS PSLA	**138,0**		**138,0**
nombre de logements (60 m² par logement)	10		*10*
600 m² de Surface de Plancher (SdP) constructible	600		*230 € HT / m² SdP*
LOGEMENTS COLLECTIFS dont 20 INTERGENERATIONNELS (BEGUINAGE)	**367,2**	**351,9**	**719,1**
nombre de logements (60 m² par logement)	24	23	*47*
2820 m² de Surface de Plancher (SdP) constructible	1440	1380	*255 € HT / m² SdP*
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	**142**	**113**	**255**
TOTAL RECETTES	***6 494,1***	***4 211,8***	***10 705,9***

Annexe 5
Modalités prévisionnelles de financement extraites du dossier de réalisation approuvé le 8 octobre 2019.

Préambule

Aux termes de l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation comporte trois pièces obligatoires :

1. Le programme des équipements publics à réaliser (PEP)
2. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone (PGC) ;
3. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération, échelonnées dans le temps (MPF), dont vous trouverez le contenu ci-après.

Les modalités prévisionnelles de financement constituent le plan de financement de l'opération échelonné dans le temps. Elles doivent faire apparaître les charges respectives de l'aménageur.

En l'espèce, le mode de réalisation de l'opération est la concession d'aménagement. Les voies intérieures ainsi que les réseaux qui leur sont rattachés, les espaces verts, les aires de stationnements correspondant aux seuls besoins des habitants de la ZAC seront réalisés par l'aménageur et leur coût intégré à la charge foncière.

L'échelonnement prévisionnel et indicatif de l'opération dans le temps

La maîtrise foncière et la rationalisation des travaux tendent à privilégier la réalisation de la ZAC en deux tranches opérationnelles. La ZAC sera réalisée en 2 phases d'aménagement, permettant de maintenir un rythme de construction réparti sur 10 ans : 142 (phase 1) et 113 (phase 2).

La première phase (Phase 1) sera localisée dans la partie Ouest et Sud de la ZAC. Cette phase permettra de relier la rue des Tarètes à la rue des Barois. Elle intègre :

- La réalisation du parc crée dans le cadre de la ZAC ainsi que la coulée verte et Nord Sud : aménagement des ouvrages de gestion alternative des eaux pluviales (noues, mare, bassin), aménagement des limites privé/public (merlon, clôture, plantations), maintien de la piste cyclable actuelle qui traverse le parc, engazonnement de la pairie.
- Réalisation des voiries principales, secondaires et des cheminements piétons le long des voiries.
- La desserte de la ZAC est assurée par une boucle en sens unique qui se retrouve interrompue
- lors de la première phase. Par conséquent, la phase 1 intègre la réalisation d'aménagements provisoires sur une partie de la voie principale en phase 1 pour permettre un double sens de circulation pendant les travaux, et recréer une voirie à sens unique à la fin des travaux de la phase 2.

La deuxième phase (Phase 2) sera localisée dans le quart Nord-Est de la ZAC. Elle intègre :

- La finalisation du parc urbain : réalisation des autres plantations, création des autres allées, pose du mobilier urbain.
- Remise à sens unique de la voie principale entourant le parc.

Calendrier prévisionnel

Phase 1 :
- 2017-2019 : démarches d'études de maîtrise d'œuvre et d'acquisitions foncières
- Commercialisation des lots pour la réalisation des logements et équipements, étalée dans la période 2019-2021.
- 2020 : travaux

Phase 2 :
- 2021 : démarches d'études de maîtrise d'œuvre et d'acquisitions foncières
- Commercialisation des lots pour la réalisation des logements et équipements, étalée dans la période 2021-2026.
- 2022 : travaux

Le phasage définitif et l'étalement le temps des tranches de travaux dépendront des acquisitions foncières, des perspectives de commercialisation ainsi que des opérations de fouilles archéologiques préventives pouvant être rendues nécessaires. Il s'agira de pouvoir adapter le rythme de développement du projet à l'actualisation des besoins de la commune, notamment au regard des projets en cours ou projetés sur la Commune.

Bilan d'aménagement de la ZAC du Champ Prieur

Périmètre du secteur d'aménagement :
- Surface de 12,8 ha
- Secteur d'aménagement à vocation résidentiel
- Nombre de logements prévus : 255 pour environ 42 500 m² de surface de plancher.

Le tableau ci-après présente, de manière détaillée, le bilan prévisionnel global de l'opération ainsi qu'une simulation aux ratios des bilan de chaque phase de travaux.

Commune de SEMOY

ZAC du Champ Prieur

BILAN PREVISIONNEL (en K€ HT)

30-8-2019 — **255 logements**

DÉPENSES PREVISIONNELLES

	1ère phase	2ème phase	TOTAL
ACQUISITIONS FONCIERES	**1325,0**	**816,0**	**2 141,0**
* Charges foncières (zone AU 12€/m² et zone U 40€/m²)	1165,0	726,0	*1 891,0*
* Frais de notaire	70,0	20,0	*90,0*
* Provision pour indemnités de portage EPFLI	55,0	45,0	*100,0*
* Provision pour clôtures	35,0	25,0	*60,0*
TAXES - REDEVANCES - FRAIS DIVERS	**87,0**	**28,0**	**115,0**
* Taxe foncière	21,0	10,0	*31,0*
* Redevance pour l'Archéologie Préventive (RAP)	66,0	18,0	*84,0*
TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENT	**2619,3**	**1833,0**	**4 452,3**
* Travaux Voirie Réseaux Divers (VRD)	2110,0	1340,0	*3 450,0*
* Espaces verts - parc urbain - mobilier - entretien 10 ans	220,0	330,0	*550,0*
* Travaux divers - raccordements concessionnaires	200,0	100,0	*300,0*
* 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*
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	**540,7**	**304,0**	**844,7**
Participation en numéraire pour la requalification de la place F. Mitterrand		100,0	*100,0*
Participation en travaux (viabilisation ilot(s) Commune)	*30,0*		*30,0*
Participation en numéraire	*510,7*	*204,0*	*714,7*
HONORAIRES EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE	**488,2**	**119,0**	**607,2**
* Bureau d'Etudes Techniques VRD	80,0	25,0	*105,0*
* Urbaniste - Paysagiste - Architecte	170,0	50,0	*220,0*
* Géomètre	65,0	30,0	*95,0*
* Bureau d'études en charge du projet de surface commerciale	10,0		*10,0*
* Assistant à Maîtrise d'Ouvrage	60,0		*60,0*
* Partenaire "concertation publique"	30,0		*30,0*
* Etudes diverses (étude d'impact, loi sur l'eau, études de sol)	30,0	5,0	*35,0*
* 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	**131,0**	**91,7**	**222,6**
* Aléas travaux et honoraires (5% du montant des travaux)	131,0	91,7	*222,6*
FRAIS GÉNÉRAUX - HONORAIRES - ASSURANCE	**384,7**	**240,6**	**625,3**
* Assurances	60,0	30,0	*90,0*
* Honoraires de montage et de suivi (5% C.A HT)	324,7	210,6	*535,3*
FRAIS COMMERCIAUX	**334,8**	**193,5**	**528,2**
* Budget communication/marketing/publicité	75,0	25,0	*100,0*
* Honoraires de commercialisation (4% du C.A HT)	259,8	168,5	*428,2*
FRAIS BANCAIRES	**324,7**	**210,6**	**535,3**
* Frais financiers (5% du C.A HT)	324,7	210,6	*535,3*
TOTAL DÉPENSES	**6 235,3**	**3 836,3**	**10 071,6**
RÉSULTAT AMENAGEUR AVANT IMPOT	**258,7**	**375,5**	**634,2**
	3,98%	8,92%	5,92%
TOTAL DÉPENSES	***6 494,1***	***4 211,8***	***10 705,9***

RECETTES PREVISIONNELLES

LOGEMENTS EN ACCESSION

	1ère phase	2ème phase	TOTAL
GRANDES PARCELLES / environ 550 m² en moyenne	**2278,5**	**882,0**	**3 160,5**
nombre	31	12	*43*
prix unitaire HT moyen (87 000 € TTC)	73,5	73,5	***73,5***
TERRAINS A BATIR DENSES / 425 m² en moyenne	**2649,0**	**1266,0**	**3 915,0**
terrains traditionnels	29	16	*45*
prix unitaire HT moyen (78 000 € TTC)	69,0	69,0	***69,0***
terrains sur cours	12	3	*15*
prix unitaire HT moyen (62 000 € TTC)	54,0	54,0	***54,0***
LOGEMENTS COLLECTIFS	**227,4**	**129,9**	**357,3**
nombre de logements (58 m² par logement)	14	8	*22*
1380 m² de Surface de Plancher (SdP) constructible	812	464	*280 € HT / m² SdP*
PETITS TERRAINS A BATIR PROMOTEURS / 200 m² en moyenne			
dont 15 béguinage, 20 primos	**666**	**888**	**1 554,0**
nombre	18	24	*42*
prix unitaire HT moyen	37	37	*37,0*
SURFACE COMMERCIALE (RDC BATIMENT COLLECTIF)	**40,0**		**40,0**
Environ 350 m² de surface de vente commerciale			
RESERVE FONCIERE POUR EQUIPEMENT - un ou plusieurs ilot(s)			**0,0**
Env. 2500 m² rétrocédés à la commune de Semoy à l'euro symbollique			

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

PETITS TERRAINS A BATIR POUR MAISONS INDIVIDUELLES GROUPEES			
(MIG) / 200 m² en moyenne	**128**	**544**	**672,0**
nombre	4	17	*21*
prix unitaire HT	32	32	*32,0*
LOGEMENTS INTERMEDIAIRES		**150**	**150,0**
nombre de logements (75 m² par logement)		10	*10*
750 m² de Surface de Plancher (SdP) constructible		*750*	*200 € HT / m² SdP*
LOGEMENTS COLLECTIFS PSLA	**138,0**		**138,0**
nombre de logements (60 m² par logement)	10		*10*
600 m² de Surface de Plancher (SdP) constructible	600		*230 € HT / m² SdP*
LOGEMENTS COLLECTIFS dont 20 INTERGENERATIONNELS (BEGUINAGE)	**367,2**	**351,9**	**719,1**
nombre de logements (60 m² par logement)	24	23	*47*
2820 m² de Surface de Plancher (SdP) constructible	1440	1380	*255 € HT / m² SdP*
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	**142**	**113**	**255**
TOTAL RECETTES	***6 494,1***	***4 211,8***	***10 705,9***

Calcul de la convention de participation

L'article L311-4 du Code de l'Urbanisme dispose « Lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir ».

Pour faire face aux différentes situations particulières qui pourront se présenter, il est inscrit une base de calcul selon l'hypothèse suivante:

- Le propriétaire conserve son foncier (coût du foncier déduit) ;
- Les travaux internes du macro-lot sont réalisés par l'aménageur ;
- *In fine*, le montant de la participation devra déduire les travaux pris en charge par le macrolotisseur sur le périmètre de son opération.

Calcul du montant prévisionnel de la participation :

Poste de dépense	Budget prévisionnel de la ZAC	
Travaux de viabilisation et d'aménagement	4452,30	K€ HT
Participation aux équipements publics	844,70	K€ HT
Honoraires équipe pluridisciplinaire	607,20	K€ HT
Frais bancaires	535,29	K€ HT
Total des dépenses considérées	6439,49	K€ HT
Surface de plancher autorisée	42500	m²

Montant de la participation brute	151,52	€HT/m² de surface de plancher

Participation financière aux équipements

En référence à l'alinéa 5 de l'article L331-7 du Code de l'urbanisme, les constructions à l'intérieur de la ZAC du Champ Prieur sont exonérées de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement : « 5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'État, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. »

L'opération d'aménagement du Champ Prieur a pour objectif de répondre aux besoins de développement de la commune de Semoy en cœur de bourg, ainsi qu'au renforcement de son offre commerciale et en équipements publics.

Il est prévu dans le traité de concession que soit mise à la charge du concessionnaire de la ZAC une participation au renforcement ou à la création d'équipements induits par le nouveau quartier. Cette participation permettra à la collectivité de répondre aux besoins des usagers et habitants de la ZAC et de favoriser l'animation du quartier.

Le calcul des participations est réglementé par l'article L311-4 du Code de l'Urbanisme : « Il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone. Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur ».

Dans le cadre de l'opération, trois catégories d'équipements sont à créer ou à renforcer :

- Equipements éducatifs : aménagement de l'école et de la structure petite enfance situées hors de la ZAC du Champ Prieur.

- Equipements publics et de loisirs, notamment situés sur la ZAC du Champ Prieur.
- Rénovation du centre-bourg et des abords de la ZAC.

Aucun de ces équipements n'est destiné exclusivement aux seuls habitants de la ZAC. Ils bénéficieront à l'ensemble de la population communale. Par conséquent, les futurs habitants de la ZAC participeront au financement de ces équipements dans la limite du pourcentage qu'ils représentent sur la population communale.
La population de Semoy étant, au 1/1/2019, de 3 156 habitants et la ZAC du Champ Prieur devant accueillir environ 638 habitants, les nouveaux habitants de la ZAC représenteront 20% des habitants de Semoy.
Ce pourcentage est retenu pour calculer le montant de la participation.
En outre, une enveloppe est prévue afin de participer aux travaux de requalification de la Place François Mitterrand qui seront réalisés par la Ville de Semoy dans les prochaines années.

Le montant de la participation en numéraire aux équipements figurant au Traité de concession se monte à 814 700 € HT répartis comme suit :
- 714 700 € HT au titre des équipements publics à réaliser ou à renforcer par la commune du fait des nouveaux besoins générés par l'opération d'aménagement.
- 100 000 € HT au titre d'une participation à la requalification de la place François Mitterrand.

Nature		% retenu	Montant de la participation
Total participation à verser			814 700 €
Equipements publics de la ZAC	Par exemple : équipement d'éducation à la biodiversité	20%	214 700 €
Equipements éducatifs	Aménagement de l'école et de la structure petite enfance	20%	250 000 €
Equipements sportifs et de loisirs	A définir	20%	100 000 €
Rénovation du centre-bourg et des abords de la ZAC	A définir	20%	100 000 €
Requalification place François Mitterrand		Forfaitaire	100 000 €

L'affectation de cette participation sera versée par phase :
- Phase 1 : 510 700 € HT
- Phase 2 : 304 000 € HT