



Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

SLOW



COMMUNE DE SEMOY

ZAC « Le Champ Prieur »

AVENANT N°4

Version du 15/9/2026

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 dénommé l'Aménageur ou le Concessionnaire.

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 ;

- 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) Les nouvelles évolutions du traité de concession d'aménagement

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.

Une situation conflictuelle est née **entre les parties** de la conjonction de l'ensemble de ces difficultés situation conflictuelle qui a donné lieu à un accord transactionnel régularisé entre les parties en date du XX XX 2026

Cet accord transactionnel a acté de la modification de certaines clauses du contrat de concession.

Tel est l'objet du présent avenant n°4 au Traité de concession qui vient ainsi entériner les modifications actées au titre du protocole transactionnel susvisé.

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

Article 1 : Objet

Le présent avenant au traité de concession d'aménagement a pour objet d'entériner les modifications actées dans le cadre du protocole transactionnel visé en préambule.

Article 2 – Modification de la participation financière de l'aménageur :

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.

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 € (soixante dix mille euros).

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

Article 3 : - Modification de l'article 01 du traité de concession « Objet du Traité »

Les accords trouvés entre les parties au titre du protocole transactionnel impliquent une reformulation des stipulations programmatiques de l'article 1 du Traité de Concession modifié par les avenants précédents.

Il en résulte que les ambitions programmatiques du traité de concession, telles que décrites dans son article 1^{er} sont désormais les suivantes :

- Un programme de 257 logements 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.

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

- En complément le programme prévoit :
 - o 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.
 - o une réserve foncière de l'ordre de 2000 m² sur un site cédé à l'euro symbolique à la commune (formée des parcelles AE 67, 68, 71, 73, 580, 582 et 1088) en vue de l'implantation par elle d'équipements publics dont elle sera directement ou indirectement maître d'ouvrage
 - o 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.
- 10 logements intermédiaires destinés à du logement locatif social

Pour le surplus, l'article 1^{er} du traité de concession reste inchangé.

Article 4 : Modification de l'article 25 du Traité de concession « Participation de l'Aménageur »

Les accords trouvés entre les parties au titre du protocole transactionnel ont abouti à un recalage du montant de la participation de l'aménageur. Il sera versé à ce titre en numéraire à la commune la somme de 774 700 €.

Le versement de cette somme est réparti comme suit :

- Phase 1 : 261 500 € (déjà versés à ce jour)

- Phase 2 : 343 200 € après perception du prix de l'ensemble des lots individuels de la phase 2.
- 70 K€ au titre et selon les modalités de l'article 2 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.

Le montant de la participation financière de l'aménageur ne sera pas revalorisé en fonction de l'évolution du nombre de logements au-delà du seuil de 245 logements.

Documents annexés à l'avenant n°4

Le présent avenant n°4 au traité de concession est accompagné des annexes suivantes :

- Annexe 1 : Rédaction des articles du traité de concession issu du présent avenant.
- Annexe 2 : Bilan financier global par tranches actualisé.

Fait à Semoy, le8/10/26

En trois (3) exemplaires originaux.

Pour la commune de Semoy

Le Maire, Christophe SARRE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

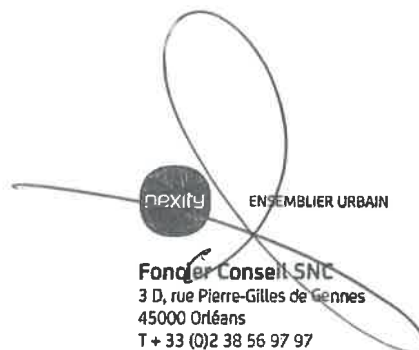
Publié le

ID : 045-214503088-20260926-96_26-DE

SLOW

Pour la société Nexity Foncier Conseil SNC

Le Directeur Général Adjoint Poitou Centre, Pascal CHAIGNEAU



Annexe 1

Rédaction des articles du traité de concession issue du présent avenant

ARTICLE 1 – OBJET DU TRAITE

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.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé par le Conseil Métropolitain d'Orléans Métropole le 7 avril 2022 et classant le périmètre de la ZAC du Champ Prieur en zone 1AU-M-D.

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 1AU-M-D au PLUm 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. En outre, via l'OAP du PLUm, 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 natures nécessaires à la réalisation du programme prévisionnel suivant :

- Un programme de 257 logements 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.

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 (formée des parcelles AE 67, 68, 71, 73, 580, 582 et 1088) 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

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 :

- 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.
- 10 logements intermédiaires destinés à du logement locatif social

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 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 774 700 € (programme en variante/257 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, espace santé) : 284 700 €

- Equipements éducatif (Aménagement de l'école et de la structure petite enfance) : 190 000 €

- Equipements sportifs ou de loisirs : 100 000 €

- Rénovation du centre-bourg et des abords de la ZAC : 100 000 €

- Requalification de la place François Mitterrand : 100 000 €

Cette affectation pourra être modifiée par voie d'avenant.

A ce montant, s'ajoute :

- La cession à l'euro symbolique d'une unité foncière de 2 000 m² environ constituée des parcelles AE 67, 68, 71, 73, 580, 582 et 1088.

La participation sera versée par l'Aménageur à la commune de Semoy selon le phasage de la ZAC et les modalités suivantes :

- Phase 1 : 261 500 €. Le versement de la participation en numéraire se fera suite à l'émission d'un titre de recette exécutoire, dès lors que 40% des lots individuels de la tranche opérationnelle seront vendus et que l'aménageur détiendra 100% du foncier des ilots.
- Phase 2 : 343 200 €. Le versement de la participation en numéraire se fera suite à l'émission d'un titre de recette exécutoire, dès lors que l'aménageur aura perçu le 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.
- 70 000 € seront versés à la commune dans les trois mois de la signature des présentes, sur émission d'un titre de recette correspondant au montant considéré.
- 100 000 € à verser par l'aménageur pour financer la requalification de la place F Mitterrand par la Ville. 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



DEPARTEMENT DU LOIRET
—
COMMUNE DE SEMOY

Route de Saint Jean de Braye
Rue des Barrois
Rue des Tarbès

[illegible]

1. *Chlorophyll a* (Chl a) and *Chlorophyll b* (Chl b) are the two main photosynthetic pigments in green plants. They are responsible for capturing light energy and converting it into chemical energy through the process of photosynthesis. Chl a is the primary pigment, while Chl b acts as an accessory pigment, transferring energy to Chl a.

1. *Chlorophyll a* (Chl a) and *Chlorophyll b* (Chl b) are the two main photosynthetic pigments in green plants. They are responsible for capturing light energy and converting it into chemical energy through the process of photosynthesis. Chl a is the primary pigment, while Chl b acts as an accessory pigment, transferring energy to Chl a.



STERN
CONCRETE
SIDING

7

2 Day Laboratory Review
80-1300
Call (800) 451-1111
Fax (800) 451-1111
Web: www.sternconcrete.com



SURFACE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le



ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur
Commune de SEMOY le 18-9-2026

Tableau des surfaces

N° de lot	Surface du lot en m²	Emprise au sol maximale autorisée en m²	Surface de plancher maximale en m²
1	705	282	250
2	363	145	250
3	371	148	250
4	414	166	250
5	427	171	250
6	555	222	250
7	534	214	250
8	579	232	250
9	607	243	250
10	516	206	250
11	420	168	250
12	475	190	250
13	536	214	250
14	399	160	250
15	461	184	250
16	645	258	250
17	572	229	250
18	486	194	250
19	386	154	250
20	533	213	250
21	673	269	250
22	474	190	250
23	369	148	250
24	422	169	250
25	592	237	250
26	533	213	250
27	532	213	250
28	536	214	250
29	548	219	250
30	535	214	250
31	488	195	250
32	582	233	250
33	479	192	250

SURFACE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

SLOW

34	365	146	250
35	433	173	250
36	528	211	250
37	515	206	250
38	374	150	250
39	388	155	250
40	472	189	250
41	363	145	250
42	480	192	250
43	470	188	250
44	585	234	250
45	484	194	250
46	491	196	250
47	459	184	250
48	471	188	250
49	427	171	250
50	412	165	250
51	631	252	250
52	402	161	250
53	423	169	250
54	543	217	250
55	588	235	250
56	460	184	250
57	398	159	250
58	377	151	250
59	416	166	250
60	444	178	250
61	440	176	250
62	520	208	250
63	524	210	250
64	436	174	250
65	474	190	250
66	474	190	250
67	462	185	250
68	438	175	250
69	426	170	250
70	395	158	250
71	464	186	250
72	457	183	250
73	530	212	220
74	537	215	220
75	500	200	220
76	454	182	220
77	477	191	220

SURFACE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

SLO

ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

78	516	206	180
79	475	190	180
80	473	189	220
81	764	306	200
82	413	165	200
83	435	174	250
84	413	165	200
85	544	218	200
86	596	238	200
87	501	200	200
88	410	164	200
89	517	207	200
90	427	171	220
91	318	127	150
92	440	176	220
93	510	204	220
94	461	184	150
95	411	164	180
96	436	174	180
97	391	156	180
E	1999	800	750
I1	2262	1131	2000
I2	586	234	470
I3-1	854	342	600
I3-2	572	229	450
I4	402	161	320
I5	1935	774	1440
I6-1	164	73	120
I6-2	164	73	120
I6-3	164	73	120
I6-4	164	73	120
I6-5	163	73	120
I6-6	159	71	120
I6-7	214	96	130
I6-8	469	211	180
I6-9	261	117	180
I6-10	265	119	180
I6-11	249	112	120
I6-12	228	102	130
I6-13	226	101	130
I6-14	215	96	130
I6-15	213	95	130
I6-16	201	90	130
I7A	2474	1237	1800

SURFACE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

SLOW

I7B	1453	727	1300
I8	1185	474	750
I9	1167	467	980
I10	2179	872	1600
I11	1311	524	800
I12	1064	426	640
I13	1926	963	2200
I14A1	407	163	200
I14A2	407	163	200
I14B	443	222	200
I14C	385	193	200

SURFACE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

SLO

ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

Objectif SDP Dossier de réalisation	42500
SDP initial tableau	41750
Total présent tableau	42090

SURFACE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

SLOW

ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE

SURFACE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-96_26-DE



	73
	73
	98
	211
	118
	118

