

NOTE DE CONJONCTURE

304	ZAC DES FENOTS - DREUX	134/03
Nom du concédant : Ville de Dreux		
Contrat de Concession d'Aménagement en date du 09/11/2009		
<ul style="list-style-type: none">▪ Avenant n°1 en date du 28/06/2010 pour prorogation jusqu'au 09/11/2019▪ Avenant n°2 en date du 15/12/2010 relatif à une modification du périmètre et du bilan prévisionnel▪ Avenant n°3 en date du 25/04/2018 pour prorogation de 10 ans jusqu'au 09/11/2029▪ Avenant n°4 en date du 21/11/2019 pour modification de l'art.16.6 : modalités financières		
Arrêté des comptes au 31 décembre 2021		

MISSION DE L'AMENAGEUR DANS LE CADRE DE LA CONCESSION

La ville de DREUX a engagé la reconversion d'un ensemble de friches industrielles présentes sur le quartier des Fenots à l'extrémité Ouest de la Ville.

A cet effet, la ville de DREUX a créé en 2008 la ZAC des Fenots portant sur un périmètre de 13,5ha, puis modifié son périmètre en 2010 portant son périmètre à 19ha environ. Le programme de l'opération porte sur la réalisation de 256 logements dont 74 lots individuels et 4,4ha d'espaces commerciaux.

La concession a fait l'objet d'un avenant pour prendre en compte l'écoulement sur le marché des logements et modifiant le bilan prévisionnel par actualisation des éléments budgétaires.

En 2018, la ville de Dreux et l'aménageur ont signé un avenant de prorogation du contrat de concession de 10 ans jusqu'en 2029, qui prend en compte d'une part les délais des procédures d'expropriation, et d'autre part l'allongement de la durée d'écoulement des terrains à bâtir.

AVANCEMENT DE L'OPERATION AU COURS DE L'EXERCICE

ACQUISITIONS FONCIERES

Objectifs généraux de l'opération

Il s'agit de procéder à l'acquisition de près de 19ha de terrains nus ou occupés (locaux industriels et d'habitation) par voie amiable ou avec l'appui des prérogatives de puissance publique transférées à la SAEDEL par contrat de concession.

En 2016, la charge en acquisitions foncières inscrite au bilan et estimée initialement à 3 400K€ sur la base des avis des Domaines, a été augmenté de 580K€, montant qui correspond au différentiel entre l'estimation faites des indemnités d'expropriation des terrains cadastrés BO 74 et 259 et le montant fixé par le juge. Cette charge représente plus de la moitié des charges du bilan prévisionnel en intégrant les coûts prévisionnels de démolition et dépollution, estimés à 1 080K€. Cet aspect de cette opération de reconversion de friches industrielles représente le plus grand risque (sur le plan financier, opérationnel et calendaire) et doit être maîtrisé, et justifie pleinement la participation importante de la collectivité.

Avis de Concession en préfecture : 13/01/2022 DB	VISA Directrice adjointe : 30/06/2022	VISA Directeur : 30/06/2022
Date de télétransmission : 13/01/2022	Page 1 sur 14	
Date de réception préfecture : 15/01/2022	NOTE DE CONJONCTURE OP304 ZAC DES FENOTS A DREUX	

PERIMETRE DE ZAC	190 333m ²		
SURFACE A ACQUERIR	176 647m ²	93%	sur périmètre de ZAC
EMPRISE GLOBALE RN/RD	34 201m ²	18%	sur périmètre de ZAC
			dont 3 200m ² de voies
PERIMETRE HORS RN/RD	156 132m ²	82%	sur périmètre de ZAC
EMPRISES PUBLIQUES	43 656m ²	28%	
EMPRISE CESSIBLE	112 476m ²	74%	sur périmètre hors RN/RD

Acquisitions réalisées

L'ensemble des acquisitions réalisées est de 12,96ha soit 74% des surfaces à acquérir, pour un montant total de 3 427 878€ compris frais et indemnités, incluant les indemnités des parcelles BO 74-259 pour 1 011 736€.

Rappels historiques :

2013 : Saisine n°1 du juge de l'expropriation pour obtenir l'ordonnance d'expropriation le 17/06/2013, le transport sur les lieux le 18/10/2013 et une fixation judiciaire (partielle) les 10 et 24 mars 2014.

2014 : Saisine n°2 du juge 05/08/2014 pour la fixation des indemnités aux anciens propriétaires des parcelles BO74-259. Le transport sur les lieux a été réalisé en fin d'exercice le 11/12/2015.

2015 : la SAEDEL avait fait appel auprès de la Cour d'Appel de Versailles d'un jugement portant sur les parcelles BO57-59 suite à une erreur d'appréciation du juge sur la valeur du terrain. Cette procédure a abouti favorablement pour la SAEDEL en ce qu'elle a diminué de 38% les indemnités dues à l'exproprié, ramenées à un montant plus proche des estimations de l'administration des Domaines.

2016 : ordonnance de fixation des indemnités aux propriétaires des parcelles BO74-259, montant fixé à 1 027 015€. Les sociétés expropriées ont fait appel de cette décision.

2017: Acquisition à l'amiable de 1 840m² de parcelles non constructibles en limite de périmètre, le long de la N12, et devant servir de barrière sonore et d'espace de respiration entre la voie rapide et les futures habitations. Consignation en juin 2017 des indemnités allouées par le juge à l'exproprié de la parcelle n°BO77.

2018 : signature le 7 novembre d'une convention de « mise à disposition temporaire jusqu'à prise de possession » qui permet la seule prise de possession du jardin de la parcelle BO77 et de maintenir dans les lieux l'ancienne propriétaire pour cinq ans. Pour ce faire, la Saedel a déconsigné la somme et réglé directement le montant des indemnités moins une retenue de 43 100€ de provisions dues si déménagement avant juin 2023.

Parcelles BO 74-259 : durant la procédure d'appel, la SAEDEL a entrepris une démarche « amiable » en proposant à l'exproprié un calendrier de déménagement en échange du règlement des indemnités fixées en première instance. En conséquence, la SAEDEL a consigné en 2018 la somme de 1 027 015€ auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour permettre la prise de possession.

2019 : Arrêt du 7 mai 2019 de la Cour d'Appel de Versailles révisant à la baisse les indemnités aux ayants droits des parcelles BO 74-259 à hauteur de 1 006 736 41€. Déconsignation et versement des indemnités le 15 juin 2019 par la SAEDEL.

Avis de Consignation en préfecture 026-212801344-20221118-DEI-2022-139-DE Date de télétransmission : 13/01/2022 Date de réception préfecture : 15/01/2022	VISA Directrice adjointe : 30/06/2022	VISA Directeur : 15/07/2022
NOTE DE CONJONCTURE OP304 ZAC DES FENOTS A DREUX	Page 2 sur 14	

Procédure d'expropriation

Le préfet d'Eure-et-Loir a déclaré le projet d'utilité publique à la suite d'une procédure engagée par la SAEDEL :

PHASE ADMINISTRATIVE	
une enquête conjointe au mois et l'avis favorable assorti de réserves du commissaire enquêteur,	Juin 2011
déclaration de projet prise par délibération	06/10/2011
arrêté d'utilité publique purgé du recours des tiers	26/12/2011 Pour une durée de 5 ans
arrêté de cessibilité	(phase 1) 17/07/2012 (phase 2) 18/10/2012 (phase 4) 30/07/2021
Prorogation de la déclaration d'Utilité Publique	23/12/2016
PHASE JUDICIAIRE	
ordonnance d'expropriation	17/07/2013 rectifiée le 01/08/2014 17/06/2013
transport sur les lieux	18/10/2013 11/12/2015
Jugement d'expropriation BO 74-259	12/09/2016
Jugement d'expropriation BO 2, 53 à 59, 73.77, 79 à 85	10/03/2014
Publication aux hypothèques des ordonnances d'expropriation	Juin 2017
Jugement Cour d'Appel BO 74-259	26 février 2019
Déconsignation indemnités BO 74-259	15 juin 2019
Jugement pour l'expulsion BO 74-259	27/01/2021

Fin 2016, la SAEDEL a demandé et obtenu, après que la Ville ait délibéré en ce sens, la prorogation pour 5 ans de la déclaration d'Utilité Publique qui expirait le 25/12/2016.

Le Préfet d'Eure et Loir a délivré un second arrêté de cessibilité en date du 30/07/2021 à la demande de la SAEDEL, en vue de la libération foncière de la tranche 4.

En date du 19/11/2021, le préfet d'Eure et Loir a saisi le juge de l'expropriation, dans l'objectif de demander une ordonnance d'expropriation pour le foncier de la tranche 4.

A ce stade, l'avancement de la procédure d'expropriation a permis :

- De rendre définitifs (purgés du droit de recours) les actes administratifs de la procédure, sécurisant le déroulement de la procédure (arrêté de cessibilité partiel).
- De fiabiliser, sous réserve de la décision d'appel, le budget foncier de l'opération, considérant que le juge de l'expropriation a suivi les demandes de la SAEDEL en fixant des indemnités compatibles avec le budget opérationnel qui a dû toutefois être réévalué de 17%.

Avis de cessation de procédure 026-212801344-20221118-DEI-2022-139-DE	VISA Directrice adjointe : 30/06/2022	VISA Directeur : 15/07/2022
Date de télétransmission : 13/01/2022 Date de réception procédure : 15/01/2022	NOTE DE CONSTAT OP304 ZAC DES FENOTS A DREUX	
		Page 3 sur 14

Autres procédures

- Déclassements d'emprises publiques : le chemin rural prolongeant le boulevard Jeanne d'Arc et les terrains communaux ont été déclassés, par suite de la délibération du 18/11/2011.
- Référé expertise à l'encontre d'un propriétaire industriel, pour déterminer l'étendue des pollutions avérées sur le site. Le rapport d'expertise de mai 2014 confirme l'existence de ces pollutions, la nécessité de procéder à leur traitement dans le cadre d'un usage futur d'habitations ainsi que l'inertage des 5 cuves identifiées de l'ancienne station service. L'expert préconise la mise en place d'une servitude identifiant l'existence de pollutions antérieures.
- Les ilots C, D, M1 et N1 sont régulièrement occupés par les gens du voyage. La SAEDEL a déposé plainte auprès de la police municipale et sollicité plusieurs constats d'huissiers pour relever les identités des auteurs de dégradations sur site et faire évacuer les occupants. Ces différentes démarches ont abouti à un référé d'ordonnance d'expulsion en date du 29/11/2019. L'huissier de justice est intervenu une seconde fois en février 2020 afin d'évacuer une nouvelle fois les gens du voyage la veille de la vente des ilots C, D, M1 et N1 au profit de Sologne Loire Habitat.
- **2020/2021 : Face au refus de libérer les lieux des expropriés, empêchant ainsi la SAEDEL de débiter la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC avec de lourdes conséquences financières sur les marchés en cours, la SAEDEL a été dans l'obligation d'assigner le 06/03/2020 les occupants pour les sommer de quitter les lieux. Aucune accord amiable n'ayant pu être conclu, et dans l'objectif de préserver les intérêts de la ville de Dreux, la SAEDEL a du saisir le juge pour obtenir le 27/01/2021 une ordonnance d'expulsion des occupants dans un délai de 5 mois avec une astreinte de 300€ par jour de retard à compter de l'expiration de ce délai. De plus, le tribunal les a condamnés, à titre d'indemnité d'occupation, à indemniser la SAEDEL à hauteur de 150€ par jour d'occupation à compter du 05/08/2019, et ce jusqu'à libération des lieux. Les sociétés expropriées ont quitté les lieux le 31/08/2021.**

PROCEDURES ADMINISTRATIVES

En 2016, La SAEDEL a demandé et obtenu par arrêté préfectoral du 20/12/2016 la prorogation de l'arrêté de déclaration d'Utilité Publique pour 5 ans supplémentaires

Permis de démolir	50 av des Fenots	04/11/2009
	40 av des Fenots	06/01/2010
	60 av des Fenots	16/09/2010
	48 av des Fenots	17/09/2010
	Bvd Jeanne d'Arc	17/09/2010
	42 av des Fenots	20/04/2012
	60 av des Fenots	30/01/2014
	58 av des Fenots	30/01/2014
	34 av des Fenots	05/11/2020
Déclaration préalable	SANS OBJET	
Archéologie préventive	absence de prescription 07/02/2012	
Archéologie : libération des terrains	SANS OBJET	
Récépissé de déclaration loi/eau	21/11/2011	
Porté à connaissance		
Etude d'impact	09/2010 mise à jour 06/10/2011	
ZAC		
Dossier de création	approuvé par délibération 24/09/2010	

AVIS DE CRÉATION 026-212801344-20221118-DEI 2022139-DE	VISA Directrice adjointe : 30/06/2022	VISA Directeur : 15/07/2022
NOTE DE CONJECTURE OP304 Date de télétransmission : 15/07/2022 Date de réception préfecture : 15/07/2022	ZAC DES FENOTS A DREUX	Page 4 sur 14

Avis de l'autorité environnementale	21/07/2010
Approbation du cahier des charges de cession de terrains	15/11/2012
Dossier de réalisation	approuvé par délibération 02/02/2012
Remise des ouvrages tranche 1	24/09/2013
Remise des ouvrages tranche 2	A prévoir au T1 2022
Convention de transfert d'ouvrage eau et assainissement SAEDEL/Agglomération du Pays de Dreux	03/02/2020

ÉTUDES ET TRAVAUX

Principaux contrats d'études

OBJET	NOM DU TITULAIRE	DATE CONTRAT
Géotechnicien T1/T2	FONDASOL	04/02/2010
Géotechnicien T3	ISROG	03/12/2021
Géomètre	FORTEAU	17/03/2011
Maitre d'œuvre	ARCAME-SAFEGE-BABYLONE	12/11/2009
Maitre d'œuvre démolition	ANTEA	01/07/2010
Coordonnateur SPS T1/T2	APAVE	27/09/2010
Coordonnateur SPS T3	SOCOTEC	02/12/2021
Divers	QUADRIGE AVOCATS SIMONS & ASSOCIES AVOCATS	01/05/2012 01/01/2015

Avancement des études de projet

TRANCHE	AVP	PRO	DCE	ACT	AOR	RECEPTION
1	04/2010	06/2011	09/2011	12/2011	12/2012	02/05/2013
2					20/02/2019 (Lot AEP)	24/05/2019 (Lot AEP)
3						
4						

L'ensemble des études de projet a été réalisé et validé par le concédant, avec l'approbation du dossier de réalisation en février 2012.

Budget travaux démolitions

- de l'opération : 1.240K€ HT

Montant des travaux engagés : 1.048K€ HT soit 85% du budget

Budget travaux

- de l'opération : 7.178K€ HT dont 300K€ de provisions pour aléas et révisions et 5.079K€ HT pour la VRD :

Avis de cession en préfecture : 13/01/2022 DB 026-212801344-20221118-DEI-2022-139-DE Date de télétransmission : 13/01/2022 Date de réception en préfecture : 15/01/2022	VISA Directrice adjointe : 30/06/2022	VISA Directeur : 15/07/2022
NOTE DE CONCOURS DE OP304 ZAC DES FENOTS A DREUX	Page 5 sur 14	

En K€ HT VRD	TRANCHE 1	TRANCHE 2	TRANCHE 3	TRANCHE 4	TOTAL
BUDGET	1.818	949	1.935	377	5.079
REALISE	1.818	868			2.686
	100%	87%	0%	0%	53%

Pour répondre à une demande locale en matière de terrains à construire et augmenter les recettes foncières afin d'améliorer l'équilibre de l'opération, la SAEDEL a demandé à la maîtrise d'œuvre de réviser le projet de découpage parcellaire, ainsi que les plans de VRD et d'aménagement de la tranche 3. Ces évolutions programmatiques entraînent une révision de l'enveloppe financière des coûts travaux. Par ailleurs, le marché de maîtrise d'œuvre a fait l'objet d'un avenant n°3 afin d'intégrer les évolutions des aménagements sur les tranches 2 et 3 de la ZAC.

Montant des travaux engagés : 5.176K€ HT soit 72% du budget

Montant total de travaux réalisés : 4.106K€ HT dont 2.686K€ de VRD et 965K€ HT de démolitions

Commission marché : 13/12/2011

OBJET	NOM DU TITULAIRE	DATE CONTRAT
LOT 0 DEMOLITIONS	EIFPAGE / BOUTTE	27/11/2010
LOT 1 VRD	EUROVIA	12/03/2012
LOT 2 AEP T1/T2	LYONNAISE DES EAUX	12/03/2012
LOT 2 AEP T3	GEDIA	07/06/2021
LOT 3 ECLAIRAGE	EIFPAGE ENERGIES	12/03/2012
LOT 4 ESPACES VERTS	PAYSAGE JULIEN&LEGAULT	12/03/2012
ELECTRICITE MT/BT	GEDIA	13/06/2012 10/06/2021
GAZ	GEDIA	07/06/2021

La SAEDEL a engagé la première tranche de travaux en 2012, portant sur la réalisation de 35 lots individuels et 4 lots d'activités commerciales. A la demande de la Ville de Dreux, ont été intégrés aux prestations livrées en première tranche, pour environ 105 000€ HT :

- le renouvellement de l'éclairage public sur l'avenue des Fenots,
- la création d'un réseau séparatif sur le boulevard Jeanne d'Arc, dans le cadre du programme d'assainissement de Dreux Agglomération (les ouvrages sont remis à titre onéreux à Dreux Agglo),
- la prise en charge de la part publique des branchements électriques des lots individuels de la ZAC,
- la création d'une voirie provisoire pour les lots d'activités,
- la création des places de jour des lots individuels.

Ces ouvrages ont été remis à la Ville de Dreux en septembre 2013, après la réalisation des travaux d'espaces verts et de finitions de voirie au premier semestre.

En 2013, la SAEDEL a réalisé la voie de desserte des enseignes commerciales pour permettre la vente des lots commerciaux à la fin de l'exercice, après la purge des délais de recours contre les décisions du Conseil d'Etat autorisant la réalisation d'une grande surface de bricolage sur la ZAC.

En 2014, la SAEDEL a réalisé 160K€ de travaux de VRD pour la réalisation des clôtures et finitions (éclairage, bordures, marquage, mobilier) de la voie d'accès au Brico Dépôt, dont l'établissement a ouvert au 1^{er} semestre, et la démolition de 2 maisons d'habitation.

Avis de réception en préfecture 13/01/2022 DB 026-212801344-20221118-DEI-2022139-DE	VISA Directrice adjointe : 30/06/2022	VISA Directeur : 15/07/2022
Date de télétransmission : 15/07/2022 Date de réception en préfecture : 15/07/2022	NOTE DE CONCLURE OP304 ZAC DES FENOTS A DREUX	
		Page 6 sur 14

En 2015, la ZAC n'a pas fait l'objet de travaux, toutefois, les travaux de fin de tranche 1 ont été réglés (espaces verts, VRD) pour 180K€ HT.

En 2016 : 17K€ de travaux de branchement des lots A1 et A2 et réalisation des travaux des abords (bordures et accès) des lots commerciaux, côté est de la rue nouvellement nommée « Roland Barbot ». Entre la fin 2016 et le début 2017 il y a eu nécessité de remettre en état l'éclairage public de cette même rue, qui avait été vandalisé faute d'avoir été mis en service après sa réalisation en 2014. Le coût de cette remise en état a été imputée sur l'année 2017.

En 2018, la Saedel a lancé les travaux de la tranche 2. Il s'agit des travaux le long de la rue Roland Barbot qui permettent de viabiliser 49 lots pour y édifier des maisons dites « maisons groupées » et « maisons en bande ». Ces travaux permettent également de créer les accès aux lots G1 et G2 attendus par le bailleur social Habitat Drouais. Ces travaux de viabilisation correspondent à un redécoupage des phases 2 et 3 initiales de la concession de façon à s'adapter au rythme de la maîtrise foncière.

En 2019, la SAEDEL a achevé les travaux de la tranche 2 permettant de viabiliser les ilots G1/G2 destiné à du collectif pour l'Habitat Drouais, ainsi que les ilots C, D, M1 et N1 destinés à la réalisation de 38 maisons groupées par Sologne Loire Habitat pour le compte de l'Habitat Drouais. Les ilots E et F ont également été viabilisés.

En 2020, la SAEDEL a fait réaliser les travaux de finition de la tranche 2, comprenant la pose des conteneurs enterrés et les cheminements piétons le long de l'ilot G1 propriété de l'Habitat Drouais.

Les travaux de construction des 38 maisons groupées engagés par Sologne Loire Habitat nécessitent la reprise de certains ouvrages aux frais du constructeur.

Par ailleurs, le Concédant, le MOE et la SAEDEL ont défini et arrêté la nouvelle programmation de la Tranche 3. Celle-ci sera composée de 42 terrains à bâtir, 13 maisons de cœur de quartier, 1 collectif social et 1 ilot promoteur. Les choix d'aménagement ont fait l'objet de réunions de travail entre les différentes parties. Par compte-rendu du 26/10/2020, les arbitrages pris ont été communiqués aux parties.

En 2021, la SAEDEL a pu réaliser les travaux de démolition de BO 74-259 suite à l'expulsion de ses occupants et prise de possession du site le 31/08/2021. Les travaux se sont achevés en décembre 2021, permettant au titulaire du lot VRD, de débiter les travaux d'aménagement sur l'emprise de la tranche 3.

Avis de Concédation en préfecture 028-212801344-20221118-DEI-2022-139-DE Date de télétransmission : 13/01/2022 Date de réception préfecture : 15/01/2022	VISA Directrice adjointe : 30/06/2022	VISA Directeur : 15/07/2022
NOTE DE CONJONCTURE OP304 ZAC DES FENOTS A DREUX	Page 7 sur 14	



CESSIONS

Lots individuels

La totalité de la première tranche du programme de terrains individuels (35 lots), ouverte à la commercialisation depuis le 3^e trimestre 2012, est achevée. Le dernier lot disponible a été vendu en 2019.

Rappel des conditions d'acquisition sur la commune : la ZAC des Fenots bénéficie de l'extension à 500m du périmètre limitrophe aux opérations NPNRU grâce à la signature de la Convention ANRU, qui fait profiter aux acquéreurs, sous conditions de ressources, d'une TVA à taux réduit.

Lots commerciaux

Les lots commerciaux ont rencontré un vif succès commercial :

- trois lots (Bricodépôt, Cour matériaux, Audi) ont été vendus au cours des précédents exercices, pour 77% des recettes prévisionnelles de terrains d'activité.
- Les deux derniers lots (une surface commerciale de l enseigne Electrodépôt et un restaurant KFC) ont été vendus en 2016 pour 621.232€ HT, après que les preneurs aient obtenu leurs autorisations commerciales et qu'elles ont été purgées du droit de recours. Ce montant de 621K€ tient compte de l'indexation des prix de vente prévu à la promesse.

Lots logement locatif

Une première tranche de 15 logements locatifs sociaux est réalisée sur le lot G1, après une cession de 187K€ en novembre 2015. Les travaux ont débuté en janvier 2017 et se sont achevés au dernier trimestre 2019. Les travaux de branchements nécessaires à la livraison de ce programme sont inclus aux travaux.

L'ilot G2 d'une superficie de 1 399m² a été cédé au bailleur par la signature directe d'un acte de vente en date du 06/12/2019, pour un montant égal à celui de l'ilot G1, soit 187 500€ HT.

L'hypothèse de constructibilité prévoit 15 logements.

Avis de cession en préfecture : 13/01/2022 DB 026-212801344-20221118-DEI-2022-139-DE	VISA Directrice adjointe : 30/06/2022	VISA Directeur : 15/07/2022
Date de télétransmission : 15/07/2022 Date de réception en préfecture : 15/07/2022	NOTE DE PROCEDURE OP304 ZAC DES FENOTS A DREUX	Page 8 sur 14

Détail des ilots restants fléchés pour l'Habitat Drouais ou Collectif en accession :

- H : parcelle de 3 77m² - hypothèse de constructibilité : 46 logements
- R : parcelle 2 051m² - hypothèse de constructibilité : 16 logements.

La vente de ces droits à construire pour les parcelles H et R pourrait se réaliser en 2023-2024, après réalisation des travaux de VRD.

Vente en bloc, lots groupés :

- Vente au constructeur Sologne Loire Habitat pour la cession 38 lots du cœur d'ilot en vue de la construction d'un programme de maisons individuelles pour le compte de l'Habitat Drouais. La vente définitive réalisée en février 2020 pour 810 008€ HT. Les occupations successives des gens du voyage sur ce site constituent un obstacle aux ventes. La SAEDEL a dû demander un nouveau référé d'expulsion pour obtenir la libération des terrains en février 2020.
- **Pierres et Territoires et la SAEDEL ont trouvé un accord visant à construire 11 maisons groupées en accession sur les ilots E et F. La SAEDEL a déposé 2 permis de construire valant division qui seront ensuite transférés au bénéfice des acquéreurs. 9 des 11 terrains disponibles ont été vendus entre 2020 et 2021. Un panneau de commercialisation a été posé fin 2020 sur le foncier de la tranche 3, de façon à optimiser le rythme des ventes des maisons en CCMI avec la SACIEL et anticiper la commercialisation à venir des 42 terrains à bâtir.**

Etat des ventes réalisées :

Tranche	ACTIVITES	INDIVIDUEL	MAISON GROUPEE	SOCIALE MAISON	MAIL GROUPEE	PETIT COLLECTIF	SOCIAL COLLECTIF	Prévisionnel		Au cours de l'exercice			En Totalité		%	
								Surface en m ²	Montant HT en €	Nb lots cédés	Surf cédée en m ²	Montant des cessions en €HT	Nb lots cédés	surface cédée totale m ²		ventes en €HT
1	5							44 316m ²	2 757 610 €				5	44 316m ²	2 757 610 €	100%
		35						17 306m ²	1 944 675 €				35	17 305m ²	1 944 675 €	100%
TOTAL T1	5	35						61 622m ²	4 702 285 €				40	61 621m ²	4 702 285 €	100%
2			38					6 813m ²	810 008 €				38	6 813m ²	810 008 €	100%
				11				2 262m ²	245 024 €	7	1 448m ²	155 924 €	9	1 852m ²	200 474 €	82%
							30	2 798m ²	375 000 €				30	2 798m ²	375 000 €	100%
TOTAL T2			38	11		30		11 873m ²	1 430 032 €				77	11 463m ²	1 385 482 €	97%
3		42						21 618m ²	2 931 878 €							0%
				13				2 651m ²	289 573 €							0%
						16		2 051m ²	208 000 €							0%
							46	3 727m ²	572 000 €							0%
TOTAL T3		42		13	16	46		30 047m ²	4 001 451 €				0	0m ²	- €	0%
4		16						8 425m ²	1 158 673 €							0%
TOTAL T4		16						8 425m ²	1 158 673 €				0	0m ²	- €	0%
TOTAL	5	93	38	24	16	76		111 967m ²	11 292 441 €	7	1 448m ²	155 924,00 €	234	73 084m ²	6 087 767 €	

Les cessions réalisées pendant l'exercice sont détaillées dans l'état joint.

Rétrocession des espaces publics :

La retrocession de la première tranche de travaux est totalement achevée. La retrocession des espaces publics rue Roland Barbot et Pierre Orain correspondant au périmètre de la tranche 2 pourra être réalisée au premier trimestre 2022

Précision : Les voies et les espaces libres sont considérés de plein droit transférés dès qu'ils sont ouverts au public ; cf. article 14.1 du contrat de concession.

OBJECTIFS POUR L'EXERCICE N+1

ACQUISITIONS FONCIERES

Stratégie et objectifs :

Le reste des terrains à acquérir correspondent essentiellement à la tranche 4 de la ZAC soit 18 434m². **Les démarches pour acquérir ce foncier ont été engagées à la fin de l'année 2019, permettant d'obtenir un arrêté de cessibilité le 30/07/2021, puis une ordonnance d'expropriation en mai 2022.**

La SAEDEL a également fait valoir son droit de préemption pour une partie de la copropriété Agora suite à la liquidation judiciaire d'une des sociétés expropriées et la mise en enchères publique des biens concernés.

La SAEDEL a appelé le versement d'indemnités relatives à l'occupation du site sans droit ni titre dues par les occupants des parcelles BO 74-259. A ce jour, ces indemnités n'ont toujours pas été versées.

Budget du poste Foncier : 4.512K€

- Reste à réaliser en €HT : 642K€ (compris impôts et frais).
- Estimation basée sur : avis domaines

Risques identifiés :

- **Géotechnique** : le risque géotechnique a été balisé, lot par lot, au cours de missions de reconnaissance, en particulier sur les secteurs issus d'opérations de démolition. Les sols présentent globalement de bonnes qualités de portance, à l'exception de certaines zones localisées issues de dépollution ou déconstruction des fondations. **Pour lever ce risque sur l'emprise de la tranche 3, la SAEDEL a commandé une nouvelle étude de sol permettant de caractériser chacun des lots de cette tranche.**
- **Découverte d'un réseau d'assainissement** Ø300 à 4m de profondeur au Nord de la tranche 3. Cette donnée devra être inscrite dans les actes de vente des terrains à bâtir concernés
- **Archéologie** : le risque archéologique est nul, suivant les avis de la DRAC.
- **Pollution** : le risque pollution est porté en principe par les propriétaires actuels des terrains restant à acquérir ; un référé expertise a permis d'identifier une pollution pour un coût de l'ordre de 70K€ à supporter par le propriétaire d'un bâtiment industriel. L'ensemble des autres terrains, ayant fait l'objet de diagnostics, a été dépollué. Des analyses complémentaires ont été réalisées après démolition du site Gambuto.
- **Démolition** : les bâtiments restant à démolir doivent recevoir des diagnostics complémentaires suivant les nouvelles obligations relatives à l'amiante et aux déchets (évolution de la réglementation en 2012). **Ces obligations ont engendré des surcoûts pour la démolition du site Gambuto. Cela sera vraisemblablement le cas lors du lancement des travaux de démolition de l'Agora en tranche 4.**
- **Financier** : l'estimation du foncier est basée sur les avis de l'administration des Domaines et des indemnités dues ; La fixation judiciaire par le juge de l'expropriation a amené la SAEDEL à préciser la ligne budgétaire « foncier » suite à la décision rendue par le juge de l'expropriation avec pour conséquence un ajustement de la participation à l'équilibre du concédant.

PROCEDURES ADMINISTRATIVES

Stratégie et objectifs :

L'ensemble des procédures d'urbanisme a été mené avec succès sur la ZAC des Fenots.

Les procédures restant en cours tiennent aux questions foncières : expropriation, autorisation de pénétrer sur les parcelles, et continueront d'être menées sur les prochains exercices, au rythme des besoins d'acquisition de la ZAC. Il s'agira notamment de prendre possession d'une partie de la tranche 4 dans le cadre du droit de préemption exercé par la SAEDEL suite à la liquidation de la SCI JEULIN FRERES.

Avis de Cession en préfecture : 13/01/2022 DB 026-212801344-20221118-DEI-2022-139-DE	VISA Directrice adjointe : 30/06/2022	VISA Directeur : 15/07/2022
Date de télétransmission : 15/07/2022 Date de réception préfecture : 15/07/2022	ZAC DES FENOTS A DREUX	
		Page 10 sur 14

Risques identifiés :

- Compatibilité du droit des sols : risques levés, droit des sols compatible.
- Servitudes : risques levés.
- Avis des services associés (DDT, DREAL, ABF) : risques levés.
- Les procédures engagées par la SAEDEL pour constater la détérioration des ouvrages réalisés sur la tranche 2 par le fait de l'intrusion des gens du voyage et pour expulser ces derniers entraînent des dépenses supplémentaires non budgétées.

ETUDES ET TRAVAUX

Stratégie et objectifs :

Les exercices à venir seront consacrés :

- En études : montage des opérations immobilières en collectifs et logements groupés dévolues aux bailleurs sociaux et promoteurs, au moyen d'appel à projets,
- En travaux : à engagement des travaux de VRD de la tranche 3 suite à la prise de possession et la démolition des parcelles BO74-259.

Budget du poste Travaux : 7.178K€ HT

- Reste à réaliser : 3.072K€ HT, compris démolitions, maîtrise d'œuvre, frais annexes, et 300K€ de provision pour aléas. Les provisions ont été augmentées de 200K€, de façon à couvrir le coût d'actualisation des marchés de travaux passés en 2012.
- Estimation basée sur : marchés de travaux signés sur les 4 tranches.

Risques identifiés :

- La provision de 300 000€, pour aléas et actualisations de prix enregistrée au bilan prévisionnel afin de couvrir des coûts supplémentaires liés à l'évolution de la réglementation (amiante) pour les bâtiments non démolis, et les autres aléas liés aux incertitudes de qualité des terrains (géotechnique, pollution), est conservée à ce niveau.
- L'actualisation des prix des marchés travaux signés en 2012 va faire augmenter le coût total des travaux.
- Considérant les risques et coûts supplémentaires évoqués plus tôt, il est nécessaire d'optimiser le programme initial des travaux prévus sur la Tranche 3 pour une enveloppe dédiée aux VRD, de 5 079K€ (suppression de voiries superflues et d'options), sauf à augmenter la participation du concédant.
- Eventuelles découvertes de puits et/ou pollutions dans le périmètre de la tranche 3, sur l'emprise des anciens sites industriels. Surcoûts potentiels pour traiter ces aléas.

CESSIONS

Stratégie et objectifs :

En 2022, le prévisionnel prévoit :

- **La fin de la commercialisation des 2 derniers sous ilots E et F (maisons du mail).**
- **Lancement de la commercialisation des 42 terrains à bâtir viabilisés sur la tranche 3.**
- **partenariat constructeur pour la réalisation des 13 maisons mail.**
- **Lancement d'un appel à manifestation d'intérêt auprès des promoteurs pour l'attribution d'un ilot collectif de 16 logements.**

Budget cession : 11.364K€ HT

- Reste à réaliser : 5.205K€ HT soit 46% des ventes totales de la ZAC.

Avis de cession en préfecture : 13/01/2022 DB 026-212801344-20221118-DE12022139-DE	VISA Directrice adjointe : 30/06/2022	VISA Directeur : 15/07/2022
Date de télétransmission : 13/01/2022 Date de réception préfecture : 15/01/2022	ZAC DES FENOTS A DREUX	Page 11 sur 14

- Estimation basée sur : grille de prix tranche 1, 2. Grille de prix de la tranche 3 à signer au cours du premier trimestre 2022. Puis, estimations sur tranche 4.

Risques identifiés :

Rythme de commercialisation : le rythme de commercialisation s'est fortement ralenti ces dernières années dans le département. L'incidence de la mise sur le marché d'autres opérations communales a eu un effet sur le coût de portage financier de l'opération, et l'allongement de la durée de concession. Le retour à un régime de TVA réduite a immédiatement contribué à gommer cet effet.

Les terrains commercialisés dans la ZAC des Fenots bénéficient de la mise en place du périmètre étendu des 500m autour du « Quartier Prioritaire de la Ville » ce qui constitue un argument de vente supplémentaire (TVA à taux réduit). **La rythme de commercialisation des 42 terrains à bâtir sera à suivre de près, afin d'être agile sur la communication et le public ciblé.**

Sous-sols : lors de la réalisation des fondations du lot X1, l'un des 35 terrains à bâtir de la tranche 1, une cavité a été mise au jour obligeant à un arrêt de chantier de la construction de la maison du lot X1 ainsi que du chantier voisin (lot X2). En tant que professionnel de la vente de terrains à bâtir, la SAEDEL a demandé la nomination d'un expert afin que celui-ci établisse les conséquences en termes de constructibilité de la présence de cette cavité. L'expert nommé en octobre 2018 a rendu son rapport le 16 juillet 2019. Les préconisations de l'expert ont conduit la SAEDEL à combler cette cavité (ancien puits) par du béton fluide. Les frais liés à cette opération se chiffrent à 7 151€.

FINANCEMENT DE L'OPERATION

La situation de trésorerie de l'opération est de -59K€ grâce à la souscription d'un nouvel emprunt d'un montant de 1M€.

MODALITES DE FINANCEMENT

Emprunt

Un emprunt de 3 750 000€ sur 8 ans a été contracté pour supporter les dépenses de l'opération, sous garantie (50%) de la Ville de Dreux, comme prévu au contrat de Concession. Cette emprunt s'est terminé en 2019.

Pour faire face aux besoins de trésorerie de la concession, un nouvel emprunt a été souscrit pour un montant de 3M€ sur une durée de 8 ans garanti à hauteur de 80% par la collectivité, dont 1M€ a été mobilisé en 2021.

Frais financiers

Considérant le décalage opérationnel de la Tranche 3 lié à la non libération de la parcelle BO74-259, cette ligne budgétaire était insuffisante pour mener à bien cette opération. Pour remédier à cela, les charges de frais financiers ont été augmentées de 800K€ à 900K€.

- 726K€ de frais financiers ont été consommés, dont 14K€ sur l'exercice 2021.
- Budget restant : 174K€.

PARTICIPATIONS ET SUBVENTIONS

Financement logement social :

- Sans objet, les conventions départementales ne s'appliquent pas.
- La ZAC est ciblée pour la reconstitution d'offre de logements locatifs dans le cadre de la convention ANRU sur le quartier des Bâtes.

Financement archéologie :

- Sans objet, le risque archéologique étant purgé.

Avis de Concession en préfecture : 13/01/2022 DB 026-212801344-20221118-DEI-2022139-DE	VISA Directrice adjointe : 30/06/2022	VISA Directeur : 15/07/2022
Date de télétransmission : 18/07/2022 Date de réception préfecture : 18/07/2022	ZAC DES FENOTS A DREUX	
		Page 12 sur 14

Participation à l'équilibre :

- La participation du concédant à l'équilibre de l'opération a été augmenté en 2016 de 734K€, ce qui correspond à l'écart entre l'estimation de rachat des parcelles BO74-259 et le prix fixé par le juge ainsi que par l'augmentation de la ligne budgétaire « frais financier ». Elle s'établit toujours en 2020 à 2 324 000€. Elle est versée annuellement selon l'échéancier suivant : 129 000€/an jusqu'en 2022.

La signature de l'avenant n°3 intervenue en avril 2018 a permis de régulariser la situation vis-à-vis des appels de participation exigibles. En septembre 2018, 2 annuités ont été appelées (années 2017 et 2018) et versées.

- A la fin de l'exercice 2021, 2.195K€ ont été versés au titre de la participation à l'équilibre.
- Un avenant n°4 à la concession a été signé par la Collectivité en date du 21/11/2020 pour acter le versement de la participation du concédant au plus tard le 30/11 de l'exercice en cours.

Autres participations :

- une participation de Dreux Agglomération en contrepartie de la remise des ouvrages d'assainissement réalisés pour son compte sur le boulevard Jeanne d'Arc fixée à 41 803,16€ HT (facture du 31/12/2013 non réglée).
- une participation à la construction d'ouvrages de la SCI A8HM pour 20 842,44€ HT (facture du 26/06/2014 réglée).
- Une participation pour travaux complémentaires de la SNC Dreux jardin pour 8 716€ HT.

AVANCES DE TRESORERIE

- Aucune avance de trésorerie n'a été versée sur l'opération.

SYNTHESE ET PERSPECTIVES

Malgré la conjoncture immobilière actuelle, la Ville de Dreux et la SAEDEL enregistrent des demandes pour des logements individuels situés à Dreux. **L'opération est désormais entrée dans sa phase opérationnelle pour la 3^{ème} tranche, avec la libération des terrains de la 3^o tranche, avec 42 lots individuels à la commercialisation à partir de 2022.** La commercialisation est soutenue par l'effet notable du passage d'une TVA à 20% à une TVA à taux réduit (5,5%) grâce au périmètre NPRU.

La crise sanitaire liée à la pandémie COVID-19 a toutefois impacté lourdement le monde économique et particulièrement le secteur de l'immobilier. Les effets de moyen terme commencent à pouvoir se mesurer :

- Une augmentation du coût de production sur les chantiers en cours, comprenant le coût des mesures sanitaires supportées directement par la SAEDEL sur les chantiers (bases vies, désinfection, référent COVID)
- Un impact sur le coût de construction des futurs logements répercuté sur les acheteurs
- L'augmentation des délais de construction compte tenu des diminutions des cadences et de la coactivité
- Des annulations ou des reports de projets de particuliers, touchés par la crise économique

Les travaux de viabilisation de l'ensemble des ilots devraient s'achever d'ici l'automne 2022 permettant ainsi de programmer les premières ventes de terrains. Le rythme de commercialisation sera suivi avec attention.

Par ailleurs, la SAEDEL poursuivra les négociations avec les propriétaires de la parcelle BK352, dans l'objectif de maîtriser la totalité du foncier de la quatrième et dernière tranche de l'opération d'aménagement.

Avis de Concurrence n° 13/01/2022 DB 026-212801344-20221118-DEI-2022-139-DE Date de télétransmission : 13/01/2022 Date de réception préfecture : 15/01/2022	VISA Directrice adjointe : 30/06/2022	VISA Directeur : 15/07/2022
NOTE DE CONCLUSION RE OP304 ZAC DES FENOTS A DREUX	Page 13 sur 14	

BILAN PREVISIONNEL

Recettes

Le bilan prévisionnel actualisé fait apparaître une variation de recettes de +574K€ HT par rapport au dernier bilan approuvé, pour un total de recettes HT de 13.847K€.

Dépenses

Le bilan prévisionnel actualisé fait apparaître une variation de dépenses de +558K€ HT par rapport au dernier bilan approuvé, pour un total de dépenses HT de 13.831K€.

Résultat du bilan prévisionnel

Le bilan prévisionnel fait apparaître un solde positif de 16,5K€, après participation du concédant.

<small>AVIS DE CONJECTURE</small> <small>026-212801344-20221118-DEI-2022-139-DE</small> <small>Date de télétransmission : 13/01/2022</small> <small>Date de réception préfecture : 18/01/2022</small>	<small>13/01/2022 DB</small> NOTE DE CONJECTURE OP304 ZAC DES FENOTS A DREUX	VISA Directrice adjointe : 30/06/2022	VISA Directeur : 15/07/2022
			Page 14 sur 14

PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement
Lots Individuels	6 569 824,00	4 475 007,03	2 145 149,25	155 924,16
Terrains Promoteurs	1 018 008,00	810 008,00	810 008,00	0,00
Terrains Bailleurs Sociaux	947 000,00	375 000,00	375 000,00	0,00
Terrains Zone d'Activité	2 757 610,05	2 757 610,05	2 757 610,05	0,00
Cessions d'Ouvrages	71 361,60	71 361,60	71 361,60	0,00
10-Cessions	11 363 803,65	8 488 986,68	6 159 128,90	155 924,16
Participations Concédant Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
Participations Autres Taxables	15 009,36	15 009,36	5 509,36	0,00
Participations Autres non Taxables	10 334,82	10 334,82	10 334,82	829,00
Autres produits	133 983,29	133 983,29	133 983,29	133 983,29
20-Participations	159 327,47	159 327,47	149 827,47	134 812,29
Sous-total budget principal produits	11 523 131,12	8 648 314,15	6 308 956,37	290 736,45
Participation d'Equilibre Concédant	2 324 000,00	2 324 000,00	2 195 000,00	129 000,00
20-Participations	2 324 000,00	2 324 000,00	2 195 000,00	129 000,00
Sous-total budget intercalaire produits	2 324 000,00	2 324 000,00	2 195 000,00	129 000,00
TOTAL PRODUITS	13 847 131,12	10 972 314,15	8 503 956,37	419 736,45

CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement
Géomètre	90 645,00	90 431,17	52 955,47	5 402,94
Etudes Géotechniques	57 000,00	55 366,22	41 537,12	0,00
Diagnostics Divers	40 000,00	39 738,27	38 448,27	8 516,67
Archéologie	0,00	0,00	0,00	0,00
Etudes Urbaines	19 687,50	19 687,50	19 687,50	0,00
10-Etudes Préalables	207 332,50	205 223,16	152 628,36	13 919,61
Etudes Foncières	174 203,00	169 306,14	168 804,67	15 659,79
Foncier	3 980 000,00	3 427 878,81	3 427 878,81	0,00
Frais d'Acquisition	80 000,00	60 978,85	60 978,85	5 442,04
Impôts et Assurances	278 000,00	226 668,83	212 607,83	14 958,65
20-Foncier	4 512 203,00	3 884 832,63	3 870 270,16	36 060,48
Démolitions	1 240 000,00	1 047 635,40	965 499,48	165 311,00
Voiries et Réseaux Divers	5 079 302,00	3 592 967,10	2 686 149,91	36 225,95
Provision pour Aléas et Révisions	300 000,00	0,00	0,00	0,00
Maîtrise d'Oeuvre	480 000,00	472 924,77	398 645,30	7 290,00
Frais Annexes sur Travaux	78 399,00	62 925,33	55 629,33	854,00
30-Travaux	7 177 701,00	5 176 452,60	4 105 924,02	209 680,95
Frais Divers	239 983,29	191 277,09	191 277,09	144 714,58
40-Divers	239 983,29	191 277,09	191 277,09	144 714,58
Frais Financiers	900 000,00	805 790,71	726 455,29	14 498,99
50-Frais Financiers	900 000,00	805 790,71	726 455,29	14 498,99
Frais d'Etudes Opérationnelles-Forfait	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais de Gestion sur Dépenses 4%	451 729,47	451 156,26	298 502,92	11 243,69
Frais de Gestion sur Recettes 3%	341 674,43	341 683,43	183 995,10	4 702,60
60-Rémunération	793 403,90	792 839,69	482 498,02	15 946,29
Sous-total budget principal charges	13 830 623,69	11 056 415,88	9 529 052,94	434 820,90
TOTAL CHARGES	13 830 623,69	11 056 415,88	9 529 052,94	434 820,90

Marge brut (-2 307 492,57 (-20,02%) -2 408 101,73 (-27,84%) -3 220 096,57 (-51,04%) -144 084,45 (-49,56%)

Marge net (16 507,43 (0,12%) -84 101,73 (-0,77%) -1 025 096,57 (-12,05%) -15 084,45 (-3,59%)

Marge à l'avancement 54,75% X -2 307 492,57 = -1 263 360,60

Accusé de réception en préfecture
028-212801344-20221018-DEL2022-139-DE
Date de télétransmission : 18/10/2022
Date de réception préfecture : 18/10/2022

Raison sociale	Regroupemen	Objet	Réf.	N°	HT	TVA	TTC	Date Pr	Réglé TTC	Date règ.
DIARRA	E1	E1-224 M ²	7034	1	22 274,88	1 225,12	23 500,00	10/03/21	23 500,00	16/03/21
SOUS-TOTAL : 16/03/2021					22 274,88	1 225,12	23 500,00		23 500,00	
BOYAT	F1	F1-205 M ²	7039	1	22 274,88	1 225,12	23 500,00	25/08/21	23 500,00	06/09/21
DIGBEU	F3	F3-205 M ²	7041	1	22 274,88	1 225,12	23 500,00	30/07/21	23 500,00	06/09/21
BALDE ALPHA	F6	F6-205 M ²	7044	1	22 274,88	1 225,12	23 500,00	25/08/21	23 500,00	06/09/21
SOUS-TOTAL : 06/09/2021					66 824,64	3 675,36	70 500,00		70 500,00	
SOW	E2	E2-202 M ²	7035	1	22 274,88	1 225,12	23 500,00	08/09/21	23 500,00	09/09/21
SOUS-TOTAL : 09/09/2021					22 274,88	1 225,12	23 500,00		23 500,00	
DUPONT NICOLAS	E5	E5-202 M ²	7038	1	22 274,88	1 225,12	23 500,00	01/10/21	23 500,00	13/10/21
SOUS-TOTAL : 13/10/2021					22 274,88	1 225,12	23 500,00		23 500,00	
JAULNEAU	F4	F4-205 M ²	7042	1	22 274,88	1 225,12	23 500,00	20/10/21	23 500,00	18/10/21
SOUS-TOTAL : 18/10/2021					22 274,88	1 225,12	23 500,00		23 500,00	
TOTAL					155 924,16	8 575,84	164 500,00		164 500,00	

DREUX
ZAC des Fenots
OP 304 - 134/03



ACQUISITION REALISEE EN 2021

Parcelle cadastrée	Propriétaire	Superficie	Prix	Date de l'acte
NEANT				

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 304-DREUX ZAC DES FENOTS-1-Aménagement - établi le 18/01/2022 à 12:48

08/09/2022 18:47

Désignation lignes budgétaires En Euros	Budget préc.	Ecart HT	Budget HT	A fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
A : 304/100-Lots Individuels	6 107 467	462 357	6 569 824	2 145 147	306 635	1 437 251	893 175	700 000	152 264	261 024	261 024	261 024	152 280
A : 304/110-Terrains Promoteurs	1 040 008	-22 000	1 018 008	810 008			208 000						
A : 304/120-Terrains Bailleurs Sociaux	947 000		947 000	375 000			572 000						
A : 304/130-Terrains Zone d'Activité	2 757 610		2 757 610	2 757 610									
A : 304/140-Cessions d'Ouvrages	71 362		71 362	71 361									1
10-Cessions	10 923 447	440 357	11 363 804	6 159 126	306 635	1 437 251	1 673 175	700 000	152 264	261 024	261 024	261 024	152 281
A : 304/200-Participation d'Equilibre Concéda	2 324 000		2 324 000	2 195 000	129 000								
A : 304/220-Participations Autres Taxables	15 309	-300	15 009	5 509	9 500								
A : 304/230-Participations Autres non Taxable	10 335		10 335	10 335									
A : 304/240-Autres produits		133 983	133 983	133 983									
20-Participations	2 349 644	133 683	2 483 327	2 344 827	138 500								
Sous-total produits	13 273 091	574 040	13 847 131	8 503 953	445 135	1 437 251	1 673 175	700 000	152 264	261 024	261 024	261 024	152 281
B : 304/100-Géomètre	-90 645		-90 645	-52 956	-3 352	-5 028	-5 028	-5 028	-5 028	-5 028	-5 028	-4 190	21
B : 304/110-Etudes Géotechniques	-51 617	-5 383	-57 000	-41 537	-9 981			-5 482					
B : 304/120-Diagnostics Divers	-40 000		-40 000	-38 449				-804	-737				-10
B : 304/140-Etudes Urbaines	-19 688		-19 688	-19 688									1
10-Etudes Préalables	-201 950	-5 383	-207 333	-152 630	-13 333	-5 028	-5 028	-11 314	-5 765	-5 028	-5 028	-4 190	12
B : 304/200-Etudes Foncières	-174 203		-174 203	-168 805				-5 398					
B : 304/210-Foncier	-3 980 000		-3 980 000	-3 427 880				-552 121					1
B : 304/220-Frais d'Acquisition	-80 000		-80 000	-60 978				-19 021					-1
B : 304/230-Impôts et Assurances	-248 000	-30 000	-278 000	-212 609	-6 356	-10 896	-10 896	-10 896	-10 896	-10 896	-4 540		-15
20-Foncier	-4 482 203	-30 000	-4 512 203	-3 870 272	-6 356	-10 896	-10 896	-587 436	-10 896	-10 896	-4 540		-15
B : 304/300-Démolitions	-1 080 000	-160 000	-1 240 000	-965 499				-274 501					
B : 304/310-Voiries et Réseaux Divers	-5 079 302		-5 079 302	-2 686 149	-1 634 058	-382 000		-377 094					-1
B : 304/320-Provision pour Aléas et Révisions	-100 000	-200 000	-300 000		-58 331	-91 663		-150 000					-6
B : 304/330-Maîtrise d'Oeuvre	-480 000		-480 000	-398 642	-44 109			-18 624	-18 624				-1
B : 304/340-Frais Annexes sur Travaux	-78 399		-78 399	-55 629	-13 850			-8 917					-3
30-Travaux	-6 817 701	-360 000	-7 177 701	-4 105 919	-1 750 348	-473 663		-829 136	-18 624				-11
B : 304/400-Frais Divers	-106 000	-133 983	-239 983	-191 282	-5 684	-9 744	-9 744	-9 744	-9 744	-4 060			19
40-Divers	-106 000	-133 983	-239 983	-191 282	-5 684	-9 744	-9 744	-9 744	-9 744	-4 060			19
B : 304/500-Frais Financiers	-900 000		-900 000	-726 455	-5 424	-6 294	-5 222	-4 151	-3 082	-2 010	-938	-146 424	
50-Frais Financiers	-900 000		-900 000	-726 455	-5 424	-6 294	-5 222	-4 151	-3 082	-2 010	-938	-146 424	
B : 304/610-Frais de Gestion sur Dépenses 4%	-435 914	-15 815	-451 729	-298 501	-86 234	-25 059		-41 933					-2
B : 304/620-Frais de Gestion sur Recettes 3%	-328 473	-13 201	-341 674	-183 994	-10 468	-35 101	-38 292	-15 245	-12 120	-12 120	-12 120	-12 120	-10 094
60-Rémunération	-764 387	-29 016	-793 403	-482 495	-96 702	-60 160	-38 292	-57 178	-12 120	-12 120	-12 120	-12 120	-10 096
Sous-total charges	-13 272 241	-558 382	-13 830 623	-9 529 053	-1 877 847	-565 785	-69 182	-1 498 959	-60 231	-34 114	-22 626	-162 734	-10 091
Résultat	850	15 658	16 508	-1 025 100	-2 457 812	-1 586 346	17 647	-781 312	-689 279	-462 369	-223 971	-125 681	16 509
C : 304/000-Acomptes sur Cessions				3 000	-3 000								
C : 304/300-Emprunts-Mobilisation				4 750 000	2 000 000								
C : 304/310-Remboursement du Capital				-3 749 998	-321 429	-428 572	-428 572	-428 572	-428 572	-428 572	-428 572	-107 143	2
D : 304/700-Balance TVA		-1	-1	21 117	-21 117								
D : 304/En cours RG et TVA													
D : 304/Solde clients				-206 997	206 997								
D : 304/Solde fournisseurs				149 427	-149 427								
Sous-total trésorerie transitoire		-1	-1	966 549	1 712 024	-428 572	-428 572	-428 572	-428 572	-428 572	-428 572	-107 143	2
Trésorerie brute				-58 550	220 761	663 655	1 839 076	611 545	275 006	73 344	-116 830	-125 683	16 509