

## NOTE DE CONJONCTURE

319

ZAC du SQUARE à DREUX

134/04

Nom du concédant : Ville de Dreux

**Contrat de Concession d'Aménagement en date du 30/03/2012 pour une durée de 10ans**

- Avenant n°1 en date du 31/05/2012 pour une modification du programme et du bilan prévisionnel
- Avenant n°2 en date du 20/01/2015 pour une modification du programme et du bilan prévisionnel
- Avenant n°3 en date du 20/06/2019 pour modification du bilan prévisionnel et prorogation de la concession jusqu'au 30/03/2027

**Arrêté des comptes au 31 décembre 2021**

### MISSION DE L'AMENAGEUR DANS LE CADRE DE LA CONCESSION

La ZAC du Square, concédée en 2012 à la SAEDEL, est un projet majeur du développement du centre-ville de Dreux, inscrit dans le programme Cœur d'Agglo.

Il vise à reconverter, sur plus de 5ha, un ensemble de friches industrielles par une intervention forte et la mise en place d'outils adaptés (création de ZAC) pour éviter le développement au coup-par-coup déjà constaté sur ses franges.

Le programme prévoit la construction d'environ 34 000m<sup>2</sup> de surfaces de plancher destinées à une offre de logements collectifs en accession libre, accession sociale et locatif social. Il prévoit également la construction d'un équipement scolaire hors programme de l'aménageur.

### AVANCEMENT DE L'OPERATION AU COURS DE L'EXERCICE

#### ACQUISITIONS FONCIERES

##### Objectifs généraux de l'opération

La ZAC du Square, sur environ 5,44ha de périmètre opérationnel, nécessite de procéder à l'acquisition d'environ 4,6ha de terrains, pour l'essentiel constitués de friches industrielles.

Il s'agit d'une opération de reconversion de grande ampleur, menant à la démolition des bâtiments occupant actuellement ces friches, ainsi qu'à des opérations de nettoyage et dépollution des terrains.

##### Acquisitions réalisées

Au cours des exercices précédents la SADEL a acquis :

- en 2012, 631m<sup>2</sup> de foncier pour un montant de 190 000€ TTC et 10 428m<sup>2</sup> pour un montant de 888 400€ TTC auprès de la commune
- en 2013, 4 853m<sup>2</sup> de foncier pour un montant de 434 500€ TTC
- en 2014, 4 310m<sup>2</sup> de foncier pour un montant de 400 000€ TTC

- en 2015, 2 421m<sup>2</sup> supplémentaires pour un montant de 349 000€ TTC et 41 000€ TTC d'indemnités de emploi et éviction.
- en 2018, prise de possession de la propriété expropriée MESSENGER (3 884m<sup>2</sup>) pour un montant de 328 510€ TTC (parcelles AM 82 à 84 et AM 263 à 266).
- En 2020, la SAEDEL s'est engagée à acquérir pour un montant de 13 710€, la parcelle AM 81 (242m<sup>2</sup>) issue de l'expropriation MESSENGER réalisée en 2018.  
Par ailleurs, la Ville de Dreux a procédé au déclassement de 95m<sup>2</sup> de domaine public à intégrer à l'ilot G.
- **En 2021, la SAEDEL a également versé le solde du montant définitif des indemnités d'expropriation fixé par le juge de l'expropriation pour l'acquisition de la friche De Maville, soit un total de 1 051 030,55€ TTC.**

PERIMETRE OPERATIONNEL	54.400m <sup>2</sup>		
SURFACE A ACQUERIR	46.013m <sup>2</sup>		
<b>SURFACE ACQUISE/SS PROMESSE</b>	<b>46.013m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	Taux d'avancement

### 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 :

une enquête conjointe au mois et l'avis favorable assorti de réserves du commissaire enquêteur,	16/09/2011
déclaration de projet prise par délibération	24/09/2011
arrêté d'utilité publique purgé du recours des tiers	19/11/2011
arrêté DUP modificatif au bénéfice de la SAEDEL	27/03/2013
arrêté de cessibilité	04/10/2013 14/10/2013
ordonnance d'expropriation	19/05/2014
transport sur les lieux	11/12/2015
Fixation des indemnités du bien MESSENGER	09/11/2017
Fixation des indemnités du bien DE MAVILLE	18/02/2019
Délibéré cour d'appel de Versailles	18/05/2020
Pourvoi en Cassation	10/07/2020
Versement des indemnités d'expropriation du bien DE MAVILLE	20/11/2020

La phase judiciaire de la procédure a été ouverte en 2014 pour les deux propriétés sur lesquels un accord amiable n'a pas été possible, avec la notification de l'ordonnance d'expropriation le 19/05/2014.

Au cours de l'exercice 2015, la SAEDEL a obtenu le transport sur les lieux du juge de l'expropriation, préalable à la fixation des indemnités revenant aux expropriés.

Au cours de l'exercice 2016, le juge a nommé un expert pour évaluer la pollution résiduelle sur les terrains ainsi que le cout de la dépollution. L'expert s'est entouré d'un sapiteur, le bureau d'étude HPC ENVIROTEC qui a réalisé une « étude des impacts environnementaux sur les sols », pour la somme de 26 436€ HT, somme qui a été réglée par avance par l'aménageur. La SAEDEL a également demandé l'extension de la mission de l'expert pour qu'il évalue également la pollution amiante surfacique.

Au cours de l'exercice 2017, la procédure a été scindée en deux. Une première pour le bien DE MAVILLE, et une seconde pour le bien MESSENGER.

**Etablissements MESSENGER** : Le juge a fixé les indemnités à 328 510€. Pour rappel, les expropriés demandaient 1,2M€, alors que la SAEDEL avait provisionné la somme de 250 000€ basée sur l'Avis des domaines. Après réflexion, la Ville et la SAEDEL ont pris la décision de ne pas faire appel. L'autre partie n'ayant pas non plus fait appel, la procédure est maintenant close. La démolition des établissements MESSENGER réalisée en 2018 a entraîné la découverte d'un enfouissement sauvage de terres polluées à l'amiante et un surcout de 150K€. Celui-ci ne peut pas être répercuté sur l'exproprié-pollueur car l'acceptation du jugement empêche tout recours par la suite. En conséquence, l'inscription de cette dépense a dû faire l'objet d'un avenant à la concession pour modification de budget. La SAEDEL s'est rapprochée de l'ancien propriétaire du site MESSENGER dans l'objectif d'acquérir la parcelle AM 81. Le foncier issu de cette acquisition pour un montant de 13 710€ a été intégré à l'ilot G.

**Etablissements DE MAVILLE**. Pour cette propriété, la SAEDEL a obtenu l'extension de mission de l'expert pour la mise en évidence d'une pollution amiante surfacique. Le montant engagé au titre de l'expertise se chiffre à 6.400€ HT pour un diagnostic avant travaux réalisé par l'entreprise VERITAS. Après la remise en mai 2018 du rapport de l'expert relatif à l'établissement DE MAVILLE, l'audience de fixation des indemnités s'est tenue en octobre 2018. Le jugement rendu le 18/02/2019 a fixé le total des indemnités à 1.136.300 €HT. Toutefois, en accord avec le concédant, la SAEDEL a fait appel de cette décision sous motif de plusieurs erreurs matérielles concernant notamment la méthode de calcul des indemnités d'expropriation.

Le jugement a été rendu le 18/05/2020 : l'arrêt rendu dans cette affaire ramène de 1.136.300€ à 951.550 € l'indemnité d'expropriation revenant aux propriétaires. La Cour d'Appel a suivi la SAEDEL sur la méthode d'estimation retenue (récupération foncière) et sur le montant du prix unitaire du terrain (70 €/m<sup>2</sup>). Cependant, les déductions pour dépollution et désamiantage qui avaient été accordées à hauteur de 516.000 € en première instance ont été ramenées en appel à seulement 150.000 €.

**Une requête en rectification pour erreur matérielle a été sollicitée par la partie adverse, portant le montant total des indemnités d'expropriation à 1.012.294 €TTC. En date du 10/07/2020 la SAEDEL et la ville de Dreux ont décidé d'attaquer le jugement d'appel en se pourvoyant en cassation. Cette requête en cassation a été rejetée par la Cour.**

**Les indemnités d'expropriation ont été versées à la partie adverse en date du 20/11/2020. Le versement des intérêts a également été appelé par les expropriés et versé par la SAEDEL en 2021, portant le montant total des indemnités à 1.051.030,55€TTC.**

### Autres procédures en cours

- **Autorisation de pénétrer dans les propriétés** : deux arrêtés ont été pris successivement pour donner autorité à la SAEDEL à pénétrer sur les propriétés privées pour faire exécuter tous sondages, diagnostics, mesurages et prélèvements utiles à l'appréciation de l'état des terrains objets de la ZAC. Ces arrêtés ont été mis en œuvre, avec l'appui des forces de police municipale, dans le courant du mois de décembre 2012.
- **Référé expertise** : un référé expertise sera notifié aux propriétaires dont les terrains se révèlent pollués selon les diagnostics préliminaires afin d'établir, contradictoirement avant tout accord amiable ou fixation judiciaire des prix d'acquisition, l'étendue des pollutions et les coûts à supporter par le dernier exploitant ou propriétaire. La SAEDEL a été déboutée de sa demande et renvoyée au juge de l'expropriation pour l'expertise contradictoire de pollution.
- **Prise de possession** du terrain de sports de l'Institution St Pierre St Paul, acquis en 2014 et laissé à disposition de l'établissement scolaire par convention pour une utilisation sportive jusqu'au 31/12/2015.
- Au cours de l'exercice 2015, deux sinistres sont survenus sur les propriétés actuellement sous ordonnance d'expropriation :
- Effondrement partiel du bâtiment De Maville, conduisant à une demande d'arrêt de péril. Arrêté qui n'est plus d'actualité depuis la démolition de la friche De Maville.

Accusé de réception en préfecture 04/07/2022 10:06:00	VISA Directeur : 15/07/2022
VISA One de projet : 30/06/2022 DB	VISA Directrice adjointe : 30/06/2022
Date de transmission : 15/10/2022	
NOTE DE CONCLUSION DE PROCÉDURE OP319	DREUX ZAC DU SQUARE
	Page 3 sur 14

- Incendie d'un bâtiment au 9 rue des Prêtres. Sans impact opérationnel à ce jour.
- En 2017, nouveau sinistre avec l'incendie de l'un des bâtiments De Maville survenu en août, à la suite duquel la commune a demandé à la SAEDEL la prise de mesures pour limiter les risques d'accidents et de « squat » du site. Des actions ont été entreprises : condamnation des accès, mise en place de panneaux indiquant le caractère dangereux du site et demande de rondes attentives de la Police Municipale. La SAEDEL est « nu-proprétaire » du terrain et n'a pas le gardiennage de la propriété.
- En 2020, le mur mitoyen de la friche De Maville menace de s'effondrer sur la rue des Prêtres. La Ville de Dreux a pris un arrêté de péril interdisant la circulation sur ladite rue. La SAEDEL a programmé sa démolition mi 2021 après démolition de la friche De Maville. **Ledit mur a été démoli en 2021 au cours du chantier de démolition de la friche DE MAVILLE.**

## PROCEDURES ADMINISTRATIVES

En 2015, toute la phase administrative du dossier de ZAC a été achevée, avec l'approbation du dossier de réalisation par le Conseil Municipal de la ville de Dreux.

Permis de démolir	17/06/2013
Déclaration préalable	SANS OBJET
Archéologie préventive	absence de prescription 21/11/2012
Récépissé de déclaration loi/eau	20/10/2015
Etude d'impact	04/2010
<b>ZAC</b>	
Dossier de création	approuvé par délibération 24/09/2010
Avis de l'autorité environnementale	16/11/2011
Approbation du cahier des charges de cession de terrains	26/02/2016
Utilité Publique de l'opération	arrêté préfectoral du 19/11/2011
Dossier de réalisation	approuvé le 16/04/2015

## ÉTUDES ET TRAVAUX

La SAEDEL a mené toutes les études de PROJET en 2015, en lien avec les services de la Ville de Dreux et de l'Agglomération du Pays de Dreux, avec pour finalité :

- l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC,
- la délivrance du récépissé loi/eau,
- la préparation du dossier de consultation des entreprises.

La Ville de Dreux a demandé à la SAEDEL de prendre en compte un ensemble de travaux périphériques à la ZAC (enfouissement de réseaux et réfection de voies). La réalisation simultanée des travaux de la ZAC et périphériques permet :

- de lisser la dépense sur la durée de concession (échéance 2022),
- d'assurer un maximum de cohérence dans le calendrier de réalisation des travaux, à mesure que les îlots de la ZAC sont libérés et construits,
- de réduire significativement le coût global au moyen d'un unique marché de travaux à tranches.

Les travaux périphériques exclus du programme initial de la ZAC concernent environ 1 050ml de voirie pour un coût de 860K€ (820€/ml).

Accusé de réception en préfecture 04/07/2022 15:10:22 Date de télétransmission : 15/07/2022 Date de dépôt en préfecture : 15/07/2022	VISA Chef de projet : 30/06/2022 DB	VISA Directrice adjointe : 30/06/2022	VISA Directeur : 15/07/2022
NOTE DE CONCEPTION DE OP319		DREUX ZAC DU SQUARE	
			Page 4 sur 14

## Principaux contrats d'études

OBJET	NOM DU TITULAIRE	CONTRAT
Géomètre	FORTEAU	03/05/2012
Géotechnicien	SOLENE CEBTP	09/11/2012
Diagnostique sols	SOLSPAYSAGE	09/11/2012
Etude de pollution	ANTEA	09/11/2012
Maitre d'œuvre	La Fabrique urbaine/ SODEREF/ TEQUI / AGENCE TER	26/03/2013
Coordonnateur SPS	APAVE	06/06/2013
<b>Coordonnateur SPS démolition De Maville</b>	<b>APAVE</b>	<b>19/02/2021</b>
<b>Diagnostic des sols et étude de pollution</b>	<b>ABCIS</b>	<b>12/05/2021</b>
<b>Etude circuit court et économie circulaire</b>	<b>AGYRE</b>	<b>7/01/2021</b>

L'avant-projet de l'opération a été approuvé en comité de pilotage le 25/06/2014, après avoir circonscrit les risques liés aux terrains :

- **Archéologie** : la DRAC a confirmé que les terrains ne seraient pas visés par une prescription archéologique,
- **Qualité des sols** : les études géotechniques ont permis de cartographier la constitution des sols afin de préciser leur aptitude à recevoir des constructions ou des ouvrages de voirie ou hydrauliques,
- **Etat de pollution des sols** : tous les terrains ont été couverts par un diagnostic pollution, permettant d'identifier les zones sur lesquelles une opération de dépollution sera nécessaire. **L'étude de programmation du groupe scolaire prévu sur les îlots D et E devra prendre en compte la présence de pollutions résiduelles présentes sur le foncier en question.**
- Etat des bâtiments et des déchets qu'ils contiennent (amiante, métaux, déchets divers) afin de préciser les modalités de déconstruction à envisager. Risque levé en 2021 suite à la démolition de l'ensemble des bâtiments.

## Avancement des études de projet

TRANCHES	AVP	PRO	DCE	ACT	AOR	RECEPTION
1, 2, 3 et 4	25/06/2014	30/06/2015	25/08/2015	06/04/2016	-	-

Sur la base complète de diagnostics préalables réalisés pendant l'élaboration du dossier de réalisation, la SAEDEL a précisé les conditions d'aménagement de la ZAC dans le détail :

- conception urbaine du projet : détermination des principales caractéristiques du projet sur la base du parti d'ensemble défini dans le dossier de création, notamment l'organisation des espaces, la détermination de tranches de réalisation, leur durée, la détermination du coût prévisionnel de l'opération,
- coordination urbaine, architecturale et environnementale dont l'objet est d'assurer une cohérence d'ensemble dans l'élaboration des programmes immobiliers, et qui se traduit notamment par l'élaboration d'un cahier de prescriptions et de recommandations urbaines et architecturales.

## Budget de travaux

OBJET	NOM DU TITULAIRE	DATE DE CONTRAT
LOT 0 DEMOLITIONS	BOUTTE	30/07/2013
LOT 1 VRD	EUROVIA	8/11/2017
LOT 2 ADDUCTION EAU	GEDIA	8/11/2017
LOT 3 ECLAIRAGE	GEDIA	8/11/2017
LOT 4 ESPACES VERTS	PRETRE ESPACES VERTS	8/11/2017

- **Budget total de Travaux de l'opération** (compris aléas, maîtrise d'œuvre et frais annexe) : 4.502K€ HT, dont 2.164K€ HT réalisés, soit 48% du budget
  - **Budget travaux VRD de l'opération** : 2.860K€ HT dont 834K€ HT réalisés, soit 75% des engagements.
  - **Provision pour aléas et révisions** : 165K€ HT non consommés
  - **Budget travaux Démolition de l'opération** : 1.131K€ HT, dont 1106K€ HT réalisés, soit 98% du budget.

## Avancement des travaux

Des premiers travaux du lot VRD ont été engagés par anticipation en décembre 2017 pour permettre le démarrage des travaux du terrain dit « du Pré aux vaches » (ilot A cédé à NEXITY pour la construction de 2 immeubles d'habitation). Ces travaux ont consisté à décaisser la terre végétale sur 50cm de profondeur et à l'évacuer sur l'ancien terrain de sport limitrophe, dans l'attente de sa réutilisation lors de la réalisation du square.

En 2018 et 2019, les travaux de la TF, TC1 et TC2 ont été réalisés partiellement, de façon à viabiliser les lots A, F, G, H, I et J (rues des Prêtres, Sainte Gemmes, Salengro).

Les travaux de démolition des anciens établissements Messagers ont été menés à bien courant 2018. Ils ont été réalisés par l'entreprise BOUTTE dans le cadre du marché de démolition dans le périmètre de la ZAC. Lors de ces travaux, 200 tonnes de remblais amiantés ont été retrouvées sous la dalle des deux bâtiments. Le traitement et la mise en décharge ont généré un surcout de travaux de 110K€ HT. Par ailleurs, les évolutions de la réglementation entre 2018 et la signature du marché de désamiantage ainsi que les dégâts causés à l'un des bâtiments par un incendie ont également renchéri le coût des travaux de 40K€, soit un surcout total de 150K€ HT.

L'année 2021 a été consacrée aux travaux de démolition et désamiantage de la friche DE MAVILLE. La réglementation amiante ayant évolué depuis la passation du marché de démolition, et la friche industrielle s'étant dégradée suite à plusieurs actes de vandalisme, le marché BOUTTE a dû faire l'objet d'un avenant complémentaire de 129K€HT. Cet avenant a également permis d'intégrer la démarche d'économie circulaire et de circuit court mis en œuvre en partenariat avec le bureau d'études AGYRE. En effet, ce chantier entrepris entre janvier et juillet 2021 a permis de produire 6700m3 environ de concassé. Comme prévu dans le marché de VRD, ces matériaux seront recyclés et réutilisés sur site par l'entreprise de VRD pour la réalisation des espaces publics. Une ancienne cuve de fuel de 17000l a également été récupérée et dégazée pour être reconvertie en cuve de récupération d'eau de pluie pour le futur square. La friche DE MAVILLE est maintenant entièrement curée et clôturée en attendant la poursuite du projet d'aménagement.

Décomposition du budget Travaux :

En K€HT	TF	TC1	TC2	TC3	TOTAL
	Prêtres / Salengro	Churchill / Pasteur	St Gemme / Guersant	Jean Jaurès / Square	
<b>BUDGET</b>	660 K€HT	230 K€HT	400 K€HT	1.570 K€HT	2.860 K€HT

## CESSIONS

Compte tenu de la fragilité du marché, augmentée par la modification du contexte fiscal (la loi de finances 2014 exclut la moitié du périmètre du bénéfice du taux réduit à 5,5% de TVA sur tout le périmètre), le comité de pilotage du 25/06/2014 a décidé de modifier la répartition du logement social pour faire bénéficier chaque îlot d'une part de logement locatif.

**Les objectifs de production de logements sociaux ayant été globalement atteints, la programmation à venir favorisera l'accession à la propriété.**

Au stade AVP, après étude de chaque îlot, la capacité de la ZAC est estimée à 33 950m<sup>2</sup>, dont 1 480m<sup>2</sup> pour équipement public et environ 1 000m<sup>2</sup> de surface de bureaux et commerces, dont 8 îlots de logements pour :

- 17 889m<sup>2</sup> SP de logements accession, soit 250 logements environ complétés de 14 logements individuels (soit écoulement de 33 logt/an - moyenne constatée sur Dreux sur les 5 dernières années (source Maison Habitat) : <40logements).
- 12 250m<sup>2</sup> SP de logement sociaux soit, 128 logements environ (33% des logements).

Prix prévisionnel de cession de charges foncières :

- Prix de sortie moyen 2.500€ TTC/m<sup>2</sup>HAB.
- Prix de cession plancher à 170€ HT/m<sup>2</sup> SDP en accession et 140€ HT/m<sup>2</sup> logement social, soit moyenne pondérée de 158€ HT/m<sup>2</sup> (soit 8% du prix de sortie HT). Toutefois, les dernières promesses de vente ont été signées au prix de 174€ HT/m<sup>2</sup>SDP
- La décision du comité de pilotage (augmentation de la part du locatif social de 25 à 33%) génère un déficit de produits estimé à 126K€ compensé par l'optimisation du plan (+1 200m<sup>2</sup> SP soit 3,7%).

En 2021, la Ville de Dreux a fait part à la SAEDEL de son intention d'étudier la faisabilité d'implanter un groupe scolaire d'une vingtaine de classes sur l'emprise de la friche DE MAVILLE. Sur cette emprise, la programmation initiale de la ZAC prévoit 3 îlots à construire à destination de promoteurs. La Ville de Dreux a informé la SAEDEL qu'une étude faisabilité et de programmation serait produite courant 2021, repoussée ensuite à l'été 2022.

En attendant les résultats de cette étude, les travaux de viabilisation des îlots concernés sont décalés à une date ultérieure. La conception de l'école devra prendre en compte les caractéristiques et contraintes de l'environnement de la ZAC, et plus particulièrement les risques de pollution résiduelle sur l'ancienne friche DE MAVILLE.

Ilot	Prévisionnel		Au cours de l'exercice		En Totalité		%
	Surface en m <sup>2</sup>	Montant HT en €	Surf cédée en m <sup>2</sup>	Montant des cessions en €HT	Surface cédée totale m <sup>2</sup>	Ventes en €HT	
<b>A</b>	5 179 m <sup>2</sup>	680 000 €			5 179 m <sup>2</sup>	680 000 €	100%
<b>B</b>	1 992 m <sup>2</sup>	599 895 €	0 m <sup>2</sup>	- €	0 m <sup>2</sup>	- €	0%
<b>C</b>	3 864 m <sup>2</sup>	730 000 €	0 m <sup>2</sup>	- €	0 m <sup>2</sup>	- €	0%
<b>D</b>	3 864 m <sup>2</sup>	536 787 €	0 m <sup>2</sup>	- €	0 m <sup>2</sup>	- €	0%
<b>E</b>	5 051 m <sup>2</sup>	1 €	0 m <sup>2</sup>	- €	0 m <sup>2</sup>	- €	0%
<b>F</b>	5 570 m <sup>2</sup>	900 000 €	0 m <sup>2</sup>	- €	5 570 m <sup>2</sup>	900 000 €	100%
<b>G</b>	4 078 m <sup>2</sup>	660 000 €	4 078 m <sup>2</sup>	660 000,00 €	4 078 m <sup>2</sup>	660 000 €	100%
<b>H</b>	3 040 m <sup>2</sup>	528 960 €	0 m <sup>2</sup>	- €	0 m <sup>2</sup>	- €	0%
<b>I</b>	1 965 m <sup>2</sup>	200 000 €			1 965 m <sup>2</sup>	200 000 €	100%
<b>J</b>	1 584 m <sup>2</sup>	418 818 €	0 m <sup>2</sup>	- €	0 m <sup>2</sup>	- €	0%
<b>TOTAL</b>	<b>36 187 m<sup>2</sup></b>	<b>5 254 461 €</b>	<b>4 078 m<sup>2</sup></b>	<b>660 000,00 €</b>	<b>16 792 m<sup>2</sup></b>	<b>2 440 000 €</b>	<b>46%</b>

- **ILOT F** : Signature d'une promesse de vente en 2015 au bénéfice de General Foy Investissements (SCI DREUX CELESTE) pour un montant de 900.000€ HT. Le Permis de Construire (89 logements) a été déposé le 04/11/2015, délivré le 18/12/2015. Ce PC a été attaqué par un collectif de riverains. En première instance, les plaignants ont été déboutés. Une partie de ce collectif s'est pourvue en appel. En 2019, les requérants ont finalement décidé de retirer leur recours. Suite à la signature de la convention ANRU, la vente a été signée le 20/12/2019 pour un montant total de 900.000€ HT. Les travaux de Nexity ont débuté au cours de l'été 2020.
- **ILOT A** : signature d'une promesse de vente mi-2016 au bénéfice de Nexity Immobilier Résidentiel pour un montant de 680.000€ HT. Cette promesse a été consentie pour un montant inférieur de 77K€ HT au budget prévisionnel de cessions, afin de prendre en compte la volonté de dé-densification de cet ilot demandé par le concédant. Le Permis de Construire a été délivré en janvier 2017 et a permis la signature de l'acte de vente en juillet de la même année. La livraison des logements en accession s'est produite au cours de l'exercice 2019. Toutefois d'importants retards ont été pris par le promoteur pour la livraison du bâtiment destiné au bailleur social. Aussi, les travaux ont finalement pu être achevés et livrés en novembre 2020.
- **ILOT I** : promesse de vente signée en juillet 2017 pour un montant 200.000€ HT soit 16.000€ de moins que le montant prévisionnel mis au budget. Terrain de 2.000m<sup>2</sup> sur lequel le preneur prévoit la réalisation d'une clinique ophtalmologique. La vente a été réalisée en deux fois après la libération d'un bout du terrain qui se trouvait sur l'emprise MESSAGER lors du premier acte de vente. Les travaux de ce centre de la vision ont débuté en aout 2018. La clinique de la vision a ouvert ses portes en septembre 2019.
- **ILOT G** : Nexity Georges V a acquis l'ilot G pour un montant de 660.000€ HT en décembre 2021. La programmation est composée de 47 logements collectifs sociaux et 16 logements collectifs en accession. Un permis modificatif a été obtenu en date du 19/11/2020. Un nouveau permis modificatif a été obtenu en septembre 2021 pour répondre à un avis défavorable du SDIS.
- **ILOT H** : P2I s'est porté acquéreur de l'ilot H pour un montant de 546.160€HT par promesse de vente signée à l'été 2021. Le promoteur prévoit un total de 56 logements, dont 26 en LMNP, pour un total de 3150m<sup>2</sup> de SDP. Un permis de construire a été obtenu en novembre 2021.
- **ILOT J** : Cet ilot situé sur l'arrière de la clinique ophtalmique a également fait l'objet d'une signature de promesse de vente en décembre 2021 avec P2I. Un permis de construire a été déposé en décembre 2021 pour la construction de 36 logements (2107m<sup>2</sup> de SDP) et une surface d'activité de 300m<sup>2</sup>.
- **ILOT B** : Le groupe scolaire initialement prévu sur l'ilot B n'étant plus d'actualité, la SAEDEL a réalisé une nouvelle étude de faisabilité visant à convertir cet ilot en terrain à destination d'habitat. L'ilot B a



ainsi fait l'objet d'une promesse de vente signée avec Bouygues Immobilier en décembre 2021 et d'un PC obtenu en 2022. Ce projet prévoit la construction de 59 logements pour 3332m<sup>2</sup> de SDP.

- Vente de matériaux pour 15.000€.

### Rétrocession des espaces publics :

Sans objet à ce stade

## OBJECTIFS POUR L'EXERCICE N+1

### ACQUISITIONS FONCIERES

#### Stratégie et objectifs :

**L'ensemble du foncier est désormais maîtrisé. La démolition des bâtiments a été achevée à l'été 2021.**

#### Budget :

Budget total pour le Foncier : 4.111K€ HT, dont 3953K€ HT facturés, soit 158K€ HT restant à réaliser (impôts et taxes).

- Le montant d'acquisition du bien MESSAGER est de 78K€ supérieur au montant budgété, toutes indemnités incluses. Par ailleurs, le juge de l'expropriation ayant fixé à 1.136K€ HT, rectifié à 1.051K€ HT, les indemnités d'expropriation de la propriété DE MAVILLE, la ligne Foncier de l'opération a dû être réévalué à 3.791K€ HT par le biais d'un avenant n°3 à la concession.

#### Risques identifiés :

- **Géotechnique** : le risque géotechnique existe ponctuellement puisque les sols ont été remaniés (présence de remblais) ; toutefois la portance générale des sols est bonne et ne nécessitera pas de fondations profondes.
- **Archéologie** : la DRAC a confirmé que la ZAC ne fera pas l'objet de prescription archéologique.
- **Pollution** : le risque est à ce jour globalement maîtrisé car les diagnostics ont confirmé le faible impact des pollutions constatées sur les terrains déjà acquis (pollutions de surface uniquement), en dehors de la friche DE MAVILLE qui a fait l'objet d'un complément de diagnostic. **Le projet de la Ville de Dreux pour la construction d'un groupe scolaire sur l'emprise de l'ancienne friche De Maville devra se faire en concertation avec la SAEDEL, afin de correctement intégrer les caractéristiques techniques du sol en place.**
- **Démolition** : ensemble démoli pour un budget final de 1.131.000€.
- **Financier** : le juge de l'expropriation ayant fixé à 1.136K€ HT, rectifié à 1.051K€ HT, les indemnités d'expropriation de la propriété DE MAVILLE, le budget Foncier de l'opération a dû être réévalué à 3.791K€ HT par le biais d'un avenant n°3 à la concession. **La suspension partielle du programme par la ville de Dreux peut par ailleurs priver l'opération d'une subvention de 200K€ au titre de la DSIL/plan de relance obtenue auprès de l'Etat par la SAEDEL (dépassement de délais d'exécution) : seuls 50% de cette subvention ont pu être perçus à ce jour, l'interruption des travaux par la Ville de Dreux ne permettant pas de solder cette subvention. Il sera nécessaire de justifier de la dépense de ces travaux avant le 21/11/2024 pour ne pas perdre le bénéfice de cette subvention (possibilité de proroger pour 2 années supplémentaires par autorisation du Préfet).**

Accusé de réception en préfecture 04/07/2022 15:10:22 Date de télétransmission : 15/07/2022 Date de dépôt en préfecture : 15/07/2022	VISA One de projet : 30/06/2022 DB	VISA Directrice adjointe : 30/06/2022	VISA Directeur : 15/07/2022
NOTE DE CONCEPTION DE OP319 DREUX ZAC DU SQUARE		Page 9 sur 14	



## CESSIONS

### Stratégie et objectifs :

Le programme de logements de la ZAC du Square, représentant près de 34 000m<sup>2</sup> de surfaces de plancher, sera commercialisé en 9 îlots d'une capacité moyenne de 3 960m<sup>2</sup> SP soit 56 logements/îlot. L'îlot du giratoire Winston Churchill a été découpé en 2 îlots à la demande de la ville de Dreux pour permettre la réalisation d'activités commerciales en façade.

Ces îlots font chacun l'objet d'une étude de capacité détaillée et d'un cahier des charges détaillé à confier à des opérateurs promoteurs ou bailleurs.

- **Rythme de commercialisation prévisionnel** : Le bilan prévisionnel de ZAC prévoit une hypothèse de cession d'environ 3 000m<sup>2</sup> SDP/an sur 8 ans (hors logement social), c'est-à-dire 44 logements par an environ.
- **Prix de cession de charges foncières** : le bilan de ZAC s'appuie sur une hypothèse de prix de cession plancher moyen à 174€ HT/m<sup>2</sup>.



DREUX - ZAC DU SQUARE

### Risques identifiés :

- **Compatibilité avec calendrier prévisionnel** : la durée de la concession est basée sur le rythme de vente constaté actuellement, en moyenne à Dreux.
- **Modification du contexte fiscal** : la ZAC du Square bénéficiait à sa création de l'avantage fiscal de l'art 278 sexies du CGI, issue de la loi n°2006-872 du 13/07/2006 portant engagement national pour le logement : ce dispositif permettait de soumettre au taux réduit de TVA (taux de 5,5% au 01/01/2014) les ventes à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas un plafond de ressources PSLA (par exemple 38.746€ soit 1.614€ mensuel par personne active) pour un couple, 46.596€ (2x1.940€ mensuel) pour une famille avec 1 enfant, 56.251€ (2x2.243€ mensuel) pour une famille de deux enfants, en 2015) dans des secteurs situés à une distance de moins de 500m de la limite de quartiers bénéficiant d'une convention ANRU (ici la Convention Dunant/Kennedy). Désormais, les cessions d'îlots sont soumises à un taux de TVA normal pesant négativement sur la commercialisation de ces îlots.

Depuis le 01/01/2014, la loi de finances 2014 a réduit cette distance à 300m, ce qui exclut une moitié de l'opération. Cette disposition est pénalisante pour l'attractivité de la ZAC en ce qu'elle exclut les îlots adressés boulevard Jean Jaurès. Toutefois, une requête de la SAEDEL auprès des services fiscaux départementaux avec réponse écrite par lettre 751-SD du 23 octobre 2015 a permis d'obtenir un régime dérogatoire pour la bande située entre 300 et 500m, avec un taux de TVA ramené à 7% par le bénéfice de l'article 27 de la loi de finance rectificative 2014-891. Le bénéfice de cette TVA réduite à 7% a été confirmé par l'intermédiaire d'un courrier de la DGFIP datant du 19/06/2019. Pour en bénéficier, les promoteurs doivent déposer leur permis de construire avant le 31 décembre 2021.

- Disparition de la Zone B1 : la ville de Dreux a bénéficié d'un surclassement en zone B2 pour l'application des dispositifs Duflot/Pinel en aout 2014. Son bénéfice a été confirmé par un agrément du préfet de région du 26/11/2015, pris après avis du Comité régional pour l'Habitat, demandé par la ville en 2015.
- La procédure contentieuse engagée en juillet 2016 par un collectif de riverains contre le permis de construire de NEXITY bénéficiant d'une promesse sur l'îlot F a abouti à un accord à l'amiable. Cependant, cette longue procédure a entraîné un décalage de la recette de 2016 à 2019.
- Suite à la libération des terrains MESSAGER en 2018 et DE MAVILLE en 2021, de nouveaux îlots ont été promis à la vente en 2021 (îlots B, H et J). Il s'agit maintenant de suivre le montage des dossiers de permis de construire de ces îlots et d'assurer un accompagnement sur leur instruction et leur caractère définitif.
- **Le concédant a informé la SAEDEL en janvier 2021 de son intention d'étudier l'opportunité de déplacer le groupe scolaire prévu sur l'îlot B de la ZAC. L'objectif recherché est de construire un groupe scolaire de capacité supérieure à celui actuellement envisagé (20 classes au lieu de 8). La collectivité devra rapidement se positionner sur cette modification du programme de la ZAC qui nécessitera des adaptations réglementaires, financières et calendaires de l'opération. Un avenant à la concession est à prévoir en 2022 afin d'intégrer ces adaptations et ajuster le budget prévisionnel.**
- **En 2022, la SAEDEL prévoit la cession des îlots B (BOUYGUES IMMO) et H (P2i)**

**Budget : 5.254K€ HT**

- Reste à réaliser : 2.814€ HT,

## FINANCEMENT DE L'OPERATION

### MODALITES DE FINANCEMENT

- L'opération a bénéficié d'un emprunt souscrit auprès de la Caisse d'Epargne totalement remboursé fin 2021 : 3.200K€ garanti à 80% sur 9 ans à 3,2%.
- **Un nouvel emprunt a été souscrit en 2022. Il porte sur un montant de 2,5M€ à un taux de 0,65% et une durée de 63 mois.**

### FRAIS FINANCIERS

- Situation de trésorerie à la fin de l'exercice 2021 : -586K€,
- Charge en frais financiers consommés : 569K€, dont 28K€ consommés sur l'exercice.
- Provision complémentaire pour frais financiers : 281K€.

Accusé de réception en préfecture 04/07/2022 15:10:22 Date de télétransmission : 15/07/2022 Date de dépôt en préfecture : 15/07/2022	VISA One de projet : 30/06/2022 DB	VISA Directrice adjointe : 30/06/2022	VISA Directeur : 15/07/2022
NOTE DE CONVOI N° 1022 DE OP319		<b>DREUX ZAC DU SQUARE</b>	
		Page 12 sur 14	

## **PARTICIPATIONS ET SUBVENTIONS**

---

### **Participation à l'équilibre :**

Pour équilibrer l'impact des charges nouvelles imputables à la concession, la participation du concédant, arrêtée à 4.303.011€ dans l'avenant 2 est relevée de 918.436€, soit un total 5.221.447€ par le biais d'un avenant 3 à la concession.

La participation est versée selon l'échéancier ci-dessous :

- 514 018€ sur l'exercice 2019 impayée au 31/12/2019 et versée début 2020
- 768 194€ sur l'exercice 2020
- 419 508€ sur l'exercice 2021
- 664.260€ sur l'exercice 2022

Ces appels de participations devront être prévus et budgétés pour ne pas générer de décalage et impacter l'équilibre de l'opération.

### **Participation autre taxable :**

- Recettes liées au panneau publicitaire retirée du terrain MESSENGER et dont le paiement des arriérés a été obtenu en 2018 : 5K€

### **Participation autre non taxable :**

- Dans le cadre du plan de relance national, l'opération de la ZAC du Square s'est vu attribuer une subvention de 200K€ de DSIL à la demande de SAEDEL. Cette subvention s'inscrit dans le cadre de la requalification de la friche DE MAVILLE (acquisition, démolition dépollution).

## **AVANCES DE TRESORERIE**

---

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

## **SYNTHESE ET PERSPECTIVES**

---

**Après avoir achevé la requalification de la rue Roger Salengro en parallèle des travaux de Nexity sur l'îlot A, ainsi que sur l'Avenue Churchill pour la viabilisation des îlots, G, H, I et J, la SAEDEL a poursuivi les travaux sur la rue des Prêtres et l'impasse Sainte Gemme au cours de l'année 2020.**

**La prise de possession de la friche DE MAVILLE et les travaux de démolition de la friche réalisés en 2021 permettent de se projeter sur la future viabilisation des îlots C, D et E. Ces derniers sont suspendus en attendant la consolidation de l'étude de faisabilité d'un groupe scolaire sur ces mêmes îlots en cours de réalisation de la Ville de Dreux. Cette évolution programmatique viendra affecter les produits prévisionnels en matière de cessions foncières de ces îlots initialement destinées à la construction de logements. Dès lors que l'emprise du groupe scolaire sera figée, la SAEDEL et la Ville de Dreux pourront mesurer les effets de bords techniques et financiers sur la programmation initiale de la ZAC. Un avenant à la concession est à programmer en 2022 afin d'intégrer ces adaptations et de prévoir une participation de la Collectivité pour ajuster le budget.**

**Toutefois, le second Appel à Manifestation d'intérêt lancé en 2021 a permis de signer des contrats de réservation pour les îlots B, H et J. Les promoteurs concernés ont pu déposer des permis de construire avant le 31/12/2021 afin de bénéficier de la TVA réduite de 7%. Les cessions de ces îlots sont prévues dans les prochains exercices.**

Accusé de réception en préfecture 04/07/2022 10:06:22	VISA Directeur : 15/07/2022
VISA Chef de projet : 30/06/2022 DB	VISA Directrice adjointe : 30/06/2022
Date de télétransmission : 15/10/2022	
DM de l'opération : 16/10/2022	
NOTE DE CONCEPTION DREUX ZAC DU SQUARE	Page 13 sur 14

## BILAN PREVISIONNEL

---

### Dépenses

Le bilan prévisionnel actualisé fait apparaître une diminution des dépenses de 3 585€ par rapport au dernier bilan approuvé, pour un total de dépenses de 10.702K€ HT.

### Recettes

Le bilan prévisionnel actualisé ne fait apparaître aucune variation de recettes par rapport au dernier bilan approuvé, pour un total de dépenses de 10.707K€ HT.

### Résultat du bilan prévisionnel :

Le bilan prévisionnel fait apparaître un solde positif de 5.235.75€.

Accusé de réception en préfecture 04/06/2022 15:10:22	VISA Chef de projet : 30/06/2022 DB	VISA Directrice adjointe : 30/06/2022	VISA Directeur : 15/07/2022
NOTE DE CONJONCTIVE Date de rédaction : 15/07/2022	OP319 DREUX ZAC DU SQUARE		Page 14 sur 14

## PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement
Lots Individuels	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrains Promoteurs	5 254 461,00	3 387 778,00	2 440 000,00	660 000,00
Terrains Bailleurs Sociaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrains Zone d'Activité	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessions d'Ouvrages	1,00	0,00	0,00	0,00
<b>10-Cessions</b>	<b>5 254 462,00</b>	<b>3 387 778,00</b>	<b>2 440 000,00</b>	<b>660 000,00</b>
Participations Autres Taxables	4 972,50	4 972,50	4 972,50	0,00
Participations Autres non Taxables	226 587,89	226 587,89	117 853,66	91 265,77
<b>20-Participations</b>	<b>231 560,39</b>	<b>231 560,39</b>	<b>122 826,16</b>	<b>91 265,77</b>
<b>Sous-total budget principal produits</b>	<b>5 486 022,39</b>	<b>3 619 338,39</b>	<b>2 562 826,16</b>	<b>751 265,77</b>
Participation d'Equilibre Concédant	4 049 263,42	4 049 263,13	3 385 003,13	252 053,00
Participations Concédant Autres	1 172 185,00	1 172 185,00	1 172 185,00	167 455,00
<b>20-Participations</b>	<b>5 221 448,42</b>	<b>5 221 448,13</b>	<b>4 557 188,13</b>	<b>419 508,00</b>
<b>Sous-total budget intercalaire produits</b>	<b>5 221 448,42</b>	<b>5 221 448,13</b>	<b>4 557 188,13</b>	<b>419 508,00</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>10 707 470,81</b>	<b>8 840 786,52</b>	<b>7 120 014,29</b>	<b>1 170 773,77</b>

## CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement
Géomètre	50 000,00	38 654,44	16 987,33	3 471,82
Etudes Géotechniques	10 000,00	7 150,00	7 150,00	0,00
Diagnostics Divers	178 000,00	177 984,81	175 646,98	39 470,50
Archéologie	0,00	0,00	0,00	0,00
Etudes Urbaines	74 000,00	73 720,00	70 187,50	14 883,75
<b>10-Etudes Préalables</b>	<b>312 000,00</b>	<b>297 509,25</b>	<b>269 971,81</b>	<b>57 826,07</b>
Etudes Foncières	140 000,00	129 951,72	121 135,84	0,00
Foncier	3 706 110,42	3 706 110,42	3 706 110,42	46 447,55
Frais d'Acquisition	130 000,00	36 216,46	36 216,46	225,80
Impôts et Assurances	135 000,00	89 622,42	89 622,42	7 142,00
<b>20-Foncier</b>	<b>4 111 110,42</b>	<b>3 961 901,02</b>	<b>3 953 085,14</b>	<b>53 815,35</b>
Démolitions	1 131 000,00	1 130 243,57	1 105 691,90	535 405,74
Voiries et Réseaux Divers	2 860 000,00	1 110 702,76	833 553,78	1 423,57
Provision pour Aléas et Révisions	165 000,00	0,00	0,00	0,00
Maîtrise d'Oeuvre	301 000,00	300 894,18	191 819,12	14 390,00
Frais Annexes sur Travaux	45 000,00	33 997,54	32 921,29	1 620,00
<b>30-Travaux</b>	<b>4 502 000,00</b>	<b>2 575 838,05</b>	<b>2 163 986,09</b>	<b>552 839,31</b>
Frais Divers	35 559,00	12 327,19	12 327,19	5 303,28
<b>40-Divers</b>	<b>35 559,00</b>	<b>12 327,19</b>	<b>12 327,19</b>	<b>5 303,28</b>
Frais Financiers	850 000,00	642 956,57	568 583,53	28 447,82
<b>50-Frais Financiers</b>	<b>850 000,00</b>	<b>642 956,57</b>	<b>568 583,53</b>	<b>28 447,82</b>
Frais d'Etudes Opérationnelles-Forfait	485 595,00	485 595,00	485 595,00	53 415,00
Frais de Gestion sur Dépenses	268 820,08	268 820,08	191 890,65	22 663,10
Frais de Gestion sur Recettes	137 150,56	137 150,53	64 070,65	18 781,64
<b>60-Rémunération</b>	<b>891 565,64</b>	<b>891 565,61</b>	<b>741 556,30</b>	<b>94 859,74</b>
<b>Sous-total budget principal charges</b>	<b>10 702 235,06</b>	<b>8 382 097,69</b>	<b>7 709 510,06</b>	<b>793 091,57</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>10 702 235,06</b>	<b>8 382 097,69</b>	<b>7 709 510,06</b>	<b>793 091,57</b>
<b>Marge brut (% marge / CA)</b>	<b>-5 216 212,67 (-95,08%)</b>	<b>-4 762 759,30 (-131,59%)</b>	<b>-5 146 683,90 (-200,82%)</b>	<b>-41 825,80 (-5,57%)</b>
<b>Marge net (% marge / CA)</b>	<b>5 235,75 (0,05%)</b>	<b>458 688,83 (5,19%)</b>	<b>-589 495,77 (-8,28%)</b>	<b>377 682,20 (32,26%)</b>
<b>Marge à l'avancement</b>	<b>46,71% X</b>	<b>-5 216 212,67 =</b>	<b>-2 436 783,03</b>	



Echéancier prévisionnel réalisé HT : 319-DREUX ZAC DU SQUARE-1-Aménagement - établi le 18/01/2022 à 14:11

18/07/2022 10:28

Désignation lignes budgétaires En Euros	Budget préc.	Ecart HT	Budget HT	A fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
A : 319/100-Lots Individuels											
A : 319/110-Terrains Promoteurs	5 254 461		5 254 461	2 440 000		905 538	418 818	730 000		760 105	
A : 319/120-Terrains Bailleurs Sociaux											
A : 319/130-Terrains Zone d'Activité											
A : 319/140-Cessions d'Ouvrages		1	1				1				
10-Cessions	5 254 461	1	5 254 462	2 440 000		905 538	418 819	730 000		760 105	
A : 319/200-Participation d'Equilibre Concédan	4 049 263		4 049 263	3 385 004	664 260						-1
A : 319/210-Participations Concédant Autres	1 172 185		1 172 185	1 172 185							
A : 319/220-Participations Autres Taxables	4 973		4 973	4 973							-1
A : 319/230-Participations Autres non Taxables	226 588		226 588	117 854	108 734						
20-Participations	5 453 009		5 453 009	4 680 016	772 994						-2
<b>Sous-total produits</b>	<b>10 707 470</b>	<b>1</b>	<b>10 707 471</b>	<b>7 120 016</b>	<b>772 994</b>	<b>905 538</b>	<b>418 819</b>	<b>730 000</b>		<b>760 105</b>	<b>-2</b>
B : 319/100-Géomètre	-50 000		-50 000	-16 987	-3 850	-6 600	-6 600	-6 600	-6 600	-2 750	-13
B : 319/110-Etudes Géotechniques	-10 000		-10 000	-7 150		-2 850					
B : 319/120-Diagnostics Divers	-175 000	-3 000	-178 000	-175 648		-2 353					1
B : 319/130-Archéologie											
B : 319/140-Etudes Urbaines	-74 000		-74 000	-70 188		-3 813					1
10-Etudes Préalables	-309 000	-3 000	-312 000	-269 973	-3 850	-15 616	-6 600	-6 600	-6 600	-2 750	-11
B : 319/200-Etudes Foncières	-140 000		-140 000	-121 138		-18 864					2
B : 319/210-Foncier	-3 777 669	71 559	-3 706 110	-3 706 111							1
B : 319/220-Frais d'Acquisition	-130 000		-130 000	-36 216						-93 784	
B : 319/230-Impôts et Assurances	-135 000		-135 000	-89 621	-5 292	-9 072	-9 072	-9 072	-9 072	-3 780	-19
20-Foncier	-4 182 669	71 559	-4 111 110	-3 953 086	-5 292	-27 936	-9 072	-9 072	-9 072	-97 564	-16
B : 319/300-Démolitions	-1 100 000	-31 000	-1 131 000	-1 105 693	-25 308						1
B : 319/310-Voiries et Réseaux Divers	-2 860 000		-2 860 000	-833 554		-314 000	-779 000	-933 446			
B : 319/320-Provision pour Aléas et Révisions	-165 000		-165 000							-165 000	
B : 319/330-Maîtrise d'Oeuvre	-275 000	-26 000	-301 000	-191 819	-12 740	-21 840	-21 840	-21 840	-21 840	-9 100	19
B : 319/340-Frais Annexes sur Travaux	-50 000	5 000	-45 000	-32 918	-1 407	-2 412	-2 412	-2 412	-2 412	-1 005	-22
30-Travaux	-4 450 000	-52 000	-4 502 000	-2 163 984	-39 455	-338 252	-803 252	-957 698	-24 252	-175 105	-2
B : 319/400-Frais Divers	-25 000	-10 559	-35 559	-12 326	-2 709	-4 644	-4 644	-4 644	-4 644	-1 935	-13
40-Divers	-25 000	-10 559	-35 559	-12 326	-2 709	-4 644	-4 644	-4 644	-4 644	-1 935	-13
B : 319/500-Frais Financiers	-850 000		-850 000	-568 583	-42 696	-59 340	-56 261	-53 160	-50 039	-19 902	-19
50-Frais Financiers	-850 000		-850 000	-568 583	-42 696	-59 340	-56 261	-53 160	-50 039	-19 902	-19
B : 319/600-Frais d'Etudes Opérationnelles-For	-483 000	-2 595	-485 595	-485 595							
B : 319/610-Frais de Gestion sur Dépenses	-269 000	180	-268 820	-191 890	-2 000	-17 000	-20 000	-20 000		-17 929	-1
B : 319/620-Frais de Gestion sur Recettes	-137 151		-137 151	-64 072	-7 868	-13 488	-13 488	-13 488	-13 488	-11 240	-19
60-Rémunération	-889 151	-2 415	-891 566	-741 557	-9 868	-30 488	-33 488	-33 488	-13 488	-29 169	-20
<b>Sous-total charges</b>	<b>-10 705 820</b>	<b>3 585</b>	<b>-10 702 235</b>	<b>-7 709 509</b>	<b>-103 870</b>	<b>-476 276</b>	<b>-913 317</b>	<b>-1 064 662</b>	<b>-108 095</b>	<b>-326 425</b>	<b>-81</b>
<b>Résultat</b>	<b>1 650</b>	<b>3 586</b>	<b>5 236</b>	<b>-589 493</b>	<b>79 631</b>	<b>508 893</b>	<b>14 395</b>	<b>-320 267</b>	<b>-428 362</b>	<b>5 318</b>	<b>-5 236</b>
C : 319/300-Emprunts-Mobilisation				3 200 000	2 500 000						
C : 319/310-Remboursement du Capital				-3 200 000	-469 643	-472 701	-475 782	-478 882	-482 002	-120 991	
C : 319/400-Avance Concédant											
D : 319/700-Balance TVA				-555	555						
D : 319/En cours RG et TVA											
D : 319/Solde clients											
D : 319/Solde fournisseurs				3 570	-3 570						
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>				<b>3 015</b>	<b>2 027 342</b>	<b>-472 701</b>	<b>-475 782</b>	<b>-478 882</b>	<b>-482 002</b>	<b>-120 991</b>	
<b>Trésorerie brute</b>				<b>-586 478</b>	<b>2 109 988</b>	<b>2 066 549</b>	<b>1 096 269</b>	<b>282 725</b>	<b>-307 372</b>	<b>5 317</b>	<b>-5 236</b>



Raison sociale	Regroupemen	Objet	Réf.	N°	HT	TVA	TTC	Date Pr	Réglé TTC	Date règ.
NEXITY	Ilot G	Ilot G-4078m <sup>2</sup> sp	1997	1	660 000,00	132 000,00	792 000,00	22/12/21	792 000,00	24/12/21
<b>SOUS-TOTAL : 24/12/2021</b>					660 000,00	132 000,00	792 000,00		792 000,00	
<b>TOTAL</b>					660 000,00	132 000,00	792 000,00		792 000,00	

DREUX  
ZAC du Square  
OP 319 - 134/04



### ACQUISITION REALISEE EN 2021

Parcelle cadastrée	Propriétaire	Superficie	Prix	Date de l'acte
AM 420	SAEDEL	95m <sup>2</sup>	1,00 €	08/02/2021
AM 81		242m <sup>2</sup>	13 710,00 €	17/03/2021