

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 10 ans

- 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 2022

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 000m² 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

Toutes les acquisitions sont réalisées.

Au cours des exercices précédents la SADEL a acquis :

- en 2012, 631m² de foncier pour un montant de 190 000€ TTC et 10 428m² pour un montant de 888 400€ TTC auprès de la commune
- en 2013, 4 853m² de foncier pour un montant de 434 500€ TTC

- en 2014, 4 310m² de foncier pour un montant de 400 000€ TTC
- en 2015, 2 421m² supplémentaires pour un montant de 349 000€ TTC et 41 000€ TTC d'indemnités de remploi et éviction.
- en 2018, prise de possession de la propriété expropriée MESSAGER (3 884m²) 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 (242m²) issue de l'expropriation MESSAGER réalisée en 2018.
Par ailleurs, la Ville de Dreux a procédé au déclassement de 95m² 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 ²		
SURFACE A ACQUERIR	46.013m ²		
SURFACE ACQUISE/SS PROMESSE	46.013m²	100%	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 MESSAGER	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 MESSAGER.

Etablissements MESSAGER : 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 MESSAGER 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 MESSAGER 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 €/m²). 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'arrêté de péril. Arrêté qui n'est plus d'actualité depuis la démolition de la friche DE MAVILLE.
 - 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 menaçant de s'effondrer sur la rue des Prêtres, la Ville de Dreux a pris un arrêté de péril interdisant la circulation sur ladite rue. 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
ZAC	
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 finalités :

- 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).

Principaux contrats d'études

OBJET	NOM DU TITULAIRE	CONTRAT
Géomètre	FORTEAU	03/05/2012
Géotechnicien	SOLEN CEBTP	09/11/2012
Diagnosics 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
Coordonnateur SPS démolition De Maville	APAVE	19/02/2021
Diagnostic des sols et étude de pollution	ABCIS	12/05/2021
Etude circuit court et économie circulaire	AGYRE	7/01/2021

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 836K€ HT, dont 2 179K€ HT réalisés, soit 45% du budget
 - **Budget travaux VRD de l'opération** : 2 860K€ HT dont 1 112K€ HT engagés et 844K€ HT réalisés, soit 75% des engagements.
 - **Provision pour aléas et révisions** : 500K€ HT non consommés. **Ce budget a été augmenté de 335K€ HT afin d'intégrer les révisions des coûts de travaux, la piste cyclable à réaliser le long de la rue des Prêtres à la demande de la Collectivité, ainsi que les adaptations d'aménagements à apporter dans le square suite à l'implantation d'un groupe scolaire.**
 - **Budget travaux Démolition de l'opération** : 1 131K€ HT, dont 1 108K€ 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 6 700m³ 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 17 000 litres 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.

Au cours de l'année 2022, des travaux ponctuels ont été réalisés, dans l'objectif de finaliser les viabilisations des ilots conformément aux besoins des promoteurs et de rénover en provisoire le

revêtement de la voirie de la rue des Prêtres. Par ailleurs, sans plus attendre l'étude de faisabilité relative au groupe scolaire à implanter sur les îlots D et E, la Ville de Dreux a accepté que la SAEDEL engage les travaux de renouvellement et prolongation de réseaux dans le périmètre de la ZAC, ainsi que les aménagements du square. Dans cet objectif, la SAEDEL a remobilisé l'équipe de maîtrise d'œuvre, les entreprises de travaux et les services de la Ville de Dreux. Il s'agit d'ajuster le programme des travaux à réaliser au cours de l'exercice 2023. L'actualisation des marchés de travaux notifiés en 2017 entraîne une augmentation des coûts de l'ordre de +25% (VRD, espaces verts, ...).

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 950m², dont 1 480m² pour équipement public et environ 1 000m² de surface de bureaux et commerces, dont 8 îlots de logements pour :

- 17 889m² 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 250m² 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/m²HAB.
- Prix de cession plancher à 170€ HT/m² SDP en accession et 140€ HT/m² logement social, soit moyenne pondérée de 158€ HT/m² (soit 8% du prix de sortie HT). Toutefois, les dernières promesses de vente ont été signées au prix de 174€ HT/m²SDP
- 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 200m² 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, groupe scolaire initialement prévu sur l'îlot B. 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 devait être produite courant 2021, puis repoussé à l'été 2022, enfin courant 2023. En attendant les résultats de cette étude, les travaux de viabilisation des îlots concernés sont décalés à une date ultérieure, suspendant la commercialisation la vente de ces derniers. La conception de l'école devra prendre en compte les caractéristiques et contraintes de l'environnement de la ZAC, notamment les risques de pollution résiduelle sur l'ancienne friche DE MAVILLE et les travaux d'aménagement des rues mitoyennes et du square.

Ilot	Prévisionnel		Au cours de l'exercice		En Totalité		%
	Surface en m ²	Montant HT en €	Surf cédée en m ²	Montant des cessions en €HT	Surface cédée totale m ²	Ventes en €HT	
A	5 179 m ²	680 000 €			5 179 m ²	680 000 €	100%
B	1 992 m ²	572 995 €	1 992 m ²	572 995,00 €	1 992 m ²	572 995 €	100%
C (friche De Maville)	3 500 m ²	600 000 €	0 m ²	- €	0 m ²	- €	0%
Ecole Ville Dreux	5 500 m ²	950 000 €	0 m ²	- €	0 m ²	- €	0%
F	5 570 m ²	900 000 €			5 570 m ²	900 000 €	100%
G	4 078 m ²	660 000 €			4 078 m ²	660 000 €	100%
H	3 040 m ²	528 786 €	3 113 m ²	528 786,00 €	3 113 m ²	528 786 €	100%
I	1 965 m ²	200 000 €			1 965 m ²	200 000 €	100%
J	2 115 m ²	418 818 €	0 m ²	- €	0 m ²	- €	0%
TOTAL	32 939 m²	5 510 599 €	5 105 m²	1 101 781,00 €	21 897 m²	3 541 781 €	64%

- **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 000m² 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 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 pour s'achever fin 2022. Le promoteur a fait part de son souhait de ne pas réaliser les 21 logements en accession prévus à l'acte de vente. Par courrier en date du 05/10/2022, la SAEDEL a demandé à Nexity de respecter ses engagements contractuels. A défaut, la SAEDEL se réserve le droit de solliciter la résolution de la vente sur la part du foncier non construit.**
- **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. **Les travaux de construction ont été engagés fin 2022.**
- **ILOT H** : P2I s'est porté acquéreur de l'ilot H pour un montant de 528 786€ HT lors d'une vente signée à le 7/10/2022. Le promoteur a obtenu un permis de construire prévoyant un total de 56 logements, dont 26 en LMNP, pour un total de 3 039m² de SDP. **Les travaux de construction ont également débuté fin 2022.**

- **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 (2 107m² de SDP) et une surface d'activité de 300m². Un permis de construire modificatif a été déposé fin 2022, de façon à intégrer quelques adaptations programmatiques. La voirie d'accès à l'ilot située sur les parcelles AM 216, 294 et 267 propriétés de la Ville de Dreux, seront à la charge de la Collectivité.
- **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 vente signée le 15/12/2022 avec Bouygues Immobilier. Ce projet prévoyant la construction de 59 logements pour 3 363m² de SDP a obtenu un permis de construire au cours de l'année 2022. Les travaux de construction débuteront début 2023.
- Vente de matériaux (produits de démolition) 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 008K€ HT, dont 3 956K€ HT facturés.

- 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 avait dû être réévalué à 3 778K€ HT par le biais d'un avenant n°3 à la concession.
- **La totalité du foncier de l'opération étant maîtrisée, le ligne budgétaire de Foncier a été diminuée de 103K€ HT, prenant en compte le coût réel des acquisitions.**

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** : La suspension partielle du programme par la ville de Dreux peut 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). C'est notamment dans ce but que les travaux d'aménagements du square et des voiries mitoyennes seront réengagés au cours de l'année 2023.

PROCEDURES ADMINISTRATIVES

Stratégie et objectifs :

Toute la procédure administrative de la ZAC du Square a été achevée en 2015.

Risques identifiés :

- Compatibilité du droit des sols : le projet est compatible avec le PLU en vigueur.
- Servitudes : pas de risque identifié à ce stade.
- Avis des services associés (DDT, DREAL, ABF) : levés.
- **Evolution de la programmation de ZAC : Le groupe scolaire ayant été déplacé au sein du périmètre de ZAC, la Ville de Dreux devra délibérer pour acter la conversion des destinations d'usage de l'ilot B et de l'ancienne friche DE MAVILLE (habitat/groupe scolaire).**

ETUDES ET TRAVAUX

Stratégie et objectifs :

- A ce jour la SAEDEL a réalisé :
 - la création des branchements de l'ilot A : travaux sur la rue Salengro,
 - la remise en état et création des branchements en perspective la vente de l'ilot F, rue des prêtres,
 - le raccordement des ilots G, H, I et J aux réseaux,
 - l'installation d'un nouveau transformateur rue des Prêtres,
 - La réfection des réseaux de la rue Sainte Gemme.

Budget : 4 836K€ HT

- Reste à réaliser : 2 657K€ HT,

En 2023, la SAEDEL fera réaliser les branchements pour l'ilot B. Il s'agira par ailleurs d'engager les travaux d'aménagement du square et des voiries périphériques. A ce sujet, la SAEDEL a sollicité la Ville de Dreux sur d'éventuels ajustements programmatiques et de choix de matériaux. Des arbitrages sont attendus avant de pouvoir programmer la reprise des travaux. La viabilisation des ilots C, D et E est suspendue en attendant la réalisation de l'étude de programmation du groupe scolaire.

Risques identifiés :

- **Provision pour aléas : 500K€.** Cette ligne budgétaire a été augmentée de 335K€ HT afin d'intégrer les révisions des coûts de travaux (induit par la longue suspension des travaux en attendant l'étude de faisabilité du groupe scolaire), la piste cyclable à réaliser le long de la rue des Prêtres, ainsi que les adaptations d'aménagements à apporter dans le square suite à l'implantation d'un groupe scolaire.

- Actualisation des prix liée au décalage de l'attribution des marchés : la consultation du marché travaux a eu lieu début 2016. Cependant, en raison du recours contentieux contre l'ilot F l'attribution n'a été notifiée que fin 2017, et les ordres de services n'ont été délivrés qu'en 2018, en prenant comme indice de référence les taux d'actualisation de la date de remise des offres, soit février 2016.

CESSIONS

Stratégie et objectifs :

Le programme de logements de la ZAC du Square, représentant près de 34 000m² de surfaces de plancher, sera commercialisé en 9 îlots d'une capacité moyenne de 3 960m² 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 000m² 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/m².



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'ilots sont soumises à un taux de TVA normal pesant négativement sur la commercialisation de ces ilots.

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 ilots 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. **La fin du taux de TVA réduite de 7% à compter du 31/12/2021 engendre une contrainte supplémentaire pour la commercialisation du dernier ilot promoteur.**

- 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'ilot 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 ilots ont été promis à la vente en 2021 (ilots B, H et J). Il s'agit maintenant de suivre le montage des dossiers de permis de construire de ces ilots et d'assurer un accompagnement sur leur instruction et leur caractère définitif.
- **Le concédant a informé la SAEDEL en 2021 de son intention d'étudier l'opportunité de déplacer le groupe scolaire prévu sur l'ilot B de la ZAC. L'objectif recherché est de construire un groupe scolaire de capacité supérieure à celui initialement envisagé (20 classes au lieu de 8). Depuis 2021, la Ville de Dreux travaille sur une étude de faisabilité qui doit notamment permettre de définir l'emprise foncière nécessaire à ce projet. Cette incertitude programmatique pèse depuis 2021 sur le bilan de l'opération. Afin d'anticiper la cession de foncier à la Ville de Dreux pour la réalisation du groupe scolaire, la SAEDEL a inscrit une ligne spécifique de recette au bilan d'opération intitulée « Terrain équipement scolaire » pour un montant de 950 000€ HT, TVA en sus, soit 174€ HT/m² pour une emprise foncière d'environ 5 500m². Cette modification du programme de la ZAC nécessitera des adaptations réglementaires, financières et calendaires de l'opération à inscrire par avenant à la concession en 2023.**
- **Début 2024, la SAEDEL prévoit la cession de l'ilot J promis à P2I.**

Budget : 5 511K€ HT

- Reste à réaliser : 1 969K€ 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 : 3,2M€ garanti à 80% sur 9 ans à 3,2%.

VISA Chef de projet : 03/02/2023 DB	VISA Directrice adjointe : 04/07/2023	VISA Directeur : 04/07/2023
NOTE DE CONJONCTURE OP319	DREUX ZAC DU SQUARE	Page 12 sur 14

- **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. Le décalage des travaux n'a pas permis de consommer l'emprunt comme initialement prévu, mais le lancement acté des travaux restants avec la Ville de Dreux va permettre de régulariser la situation.**

FRAIS FINANCIERS

- Situation de trésorerie à la fin de l'exercice 2022 : +3 244K€,
- Charge en frais financiers consommés : 584K€, dont 16K€ consommés sur l'exercice.
- Provision complémentaire pour frais financiers : 266K€.

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€ versée en 2020
- 768 194€ sur l'exercice 2020
- 419 508€ sur l'exercice 2021
- **664 260€ sur l'exercice 2022**

Participation autre taxable :

- Recettes liées au panneau publicitaire retirée du terrain MESSAGER 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, l'Avenue Churchill, la rue des Prêtres et la rue Sainte Gemme permettant la viabilisation des ilots, A, G, H, I et J, la SAEDEL a entrepris les travaux de démolition de la friche DE MAVILLE achevés fin 2021.

Les travaux de viabilisation des ilots promoteurs en lieu et place de ladite friche sont suspendus depuis fin 2021 en attendant la consolidation de l'étude de faisabilité d'un groupe scolaire par la Ville de Dreux.

Cette évolution programmatique vient affecter les produits prévisionnels en matière de cessions foncières de ces ilots initialement destinées à la construction de logements. Sans plus attendre l'emprise exacte de ce futur groupe scolaire, la SAEDEL et la Ville de Dreux ont convenu de créer une ligne de recette complémentaire pour l'équipement scolaire d'un montant de 950K€ HT, cession

destinée à la Collectivité. La SAEDEL engagera également les travaux de réalisation du square et des rues mitoyennes dès l'année 2023. Ces évolutions programmatiques et budgétaires devront donner lieu à passation d'un avenant au contrat de concession au cours de l'année 2023.

BILAN PREVISIONNEL

Dépenses

Le bilan prévisionnel actualisé fait apparaître une augmentation des dépenses de 249K€ par rapport au dernier bilan approuvé, pour un total de dépenses de 10 951K€ HT.

Recettes

Le bilan prévisionnel actualisé ne fait apparaître augmentation des recettes de 256K€ par rapport au dernier bilan approuvé, pour un total de dépenses de 10 964K€ HT.

Résultat du bilan prévisionnel :

Le bilan prévisionnel fait apparaître un solde positif de 11 959€.

PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement
Lots Individuels	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrains Promoteurs	4 560 599,00	3 960 599,00	3 541 781,00	1 101 781,00
Terrains Bailleurs Sociaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrain Equipement Scolaire	950 000,00	0,00	0,00	0,00
Cessions d'Ouvrages	0,00	0,00	0,00	0,00
10-Cessions	5 510 599,00	3 960 599,00	3 541 781,00	1 101 781,00
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	0,00
20-Participations	231 560,39	231 560,39	122 826,16	0,00
Sous-total budget principal produits	5 742 159,39	4 192 159,39	3 664 607,16	1 101 781,00
Participation d'Equilibre Concédant	4 049 263,42	4 049 263,13	4 049 263,13	664 260,00
Participations Concédant Autres	1 172 185,00	1 172 185,00	1 172 185,00	0,00
20-Participations	5 221 448,42	5 221 448,13	5 221 448,13	664 260,00
Sous-total budget intercalaire produits	5 221 448,42	5 221 448,13	5 221 448,13	664 260,00
TOTAL PRODUITS	10 963 607,81	9 413 607,52	8 886 055,29	1 766 041,00

CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement
Géomètre	40 000,00	38 654,44	16 987,33	0,00
Etudes Géotechniques	13 000,00	7 150,00	7 150,00	0,00
Diagnostics Divers	190 000,00	177 984,81	175 646,98	0,00
Archéologie	0,00	0,00	0,00	0,00
Etudes Urbaines	74 000,00	73 720,00	70 187,50	0,00
10-Etudes Préalables	317 000,00	297 509,25	269 971,81	0,00
Etudes Foncières	129 951,72	129 951,72	121 135,84	0,00
Foncier	3 706 110,42	3 706 110,42	3 706 110,42	0,00
Frais d'Acquisition	36 736,46	36 736,46	35 980,96	-235,50
Impôts et Assurances	135 000,00	93 137,88	93 137,88	3 515,46
20-Foncier	4 007 798,60	3 965 936,48	3 956 365,10	3 279,96
Démolitions	1 130 243,57	1 130 243,57	1 108 180,90	2 489,00
Voiries et Réseaux Divers	2 860 000,00	1 111 524,48	843 985,57	10 431,79
Provision pour Aléas et Révisions	500 000,00	0,00	0,00	0,00
Maîtrise d'Oeuvre	301 000,00	300 894,18	194 369,12	2 550,00
Frais Annexes sur Travaux	45 000,00	33 997,54	32 921,29	0,00
30-Travaux	4 836 243,57	2 576 659,77	2 179 456,88	15 470,79
Frais Divers	35 559,00	14 378,42	14 378,42	2 051,23
40-Divers	35 559,00	14 378,42	14 378,42	2 051,23
Frais Financiers	850 000,00	688 332,17	584 462,01	15 878,48
50-Frais Financiers	850 000,00	688 332,17	584 462,01	15 878,48
Frais d'Etudes Opérationnelles-Forfait	485 595,00	485 595,00	485 595,00	0,00
Frais de Gestion sur Dépenses	275 898,04	275 898,04	192 546,98	656,33
Frais de Gestion sur Recettes	143 553,98	137 150,53	91 615,18	27 544,53
60-Rémunération	905 047,02	898 643,57	769 757,16	28 200,86
Sous-total budget principal charges	10 951 648,19	8 441 459,66	7 774 391,38	64 881,32
TOTAL CHARGES	10 951 648,19	8 441 459,66	7 774 391,38	64 881,32

Marge brut (% marge / CA) -5 209 488,80 (-90,72%) -4 249 300,27 (-101,36%) -4 109 784,22 (-112,15%) 1 036 899,68 (94,11%)

Marge net (% marge / CA) 11 959,62 (0,11%) 972 147,86 (10,33%) 1 111 663,91 (12,51%) 1 701 159,68 (96,33%)

Marge à l'avancement 63,81% x -5 209 488,80 = -3 324 660,40

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 319-DREUX ZAC DU SQUARE

Désignation lignes budgétaires En Euros	Budget préc.	Ecart HT	Budget HT	A fin 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
A : 319/100-Lots Individuels										
A : 319/110-Terrains Promoteurs	5 254 461	-693 862	4 560 599	3 541 781	418 818		600 000			
A : 319/120-Terrains Bailleurs Sociaux										
A : 319/130-Terrain Equipement Scolaire		950 000	950 000				950 000			
A : 319/140-Cessions d'Ouvrages	1	-1								
10-Cessions	5 254 462	256 137	5 510 599	3 541 781	418 818		1 550 000			
A : 319/200-Participation d'Equilibre Concédant	4 049 263		4 049 263	4 049 263						
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	4 972						
A : 319/230-Participations Autres non Taxables	226 588		226 588	117 854	108 734					
20-Participations	5 453 009		5 453 009	5 344 274	108 734					
Sous-total produits	10 707 471	256 137	10 963 608	8 886 055	527 552		1 550 000			
B : 319/100-Géomètre	-50 000	10 000	-40 000	-16 987	-9 234	-3 840	-3 840	-3 840	-2 240	-19
B : 319/110-Etudes Géotechniques	-10 000	-3 000	-13 000	-7 150		-5 850				
B : 319/120-Diagnostics Divers	-178 000	-12 000	-190 000	-175 648	-4 186	-7 176	-2 990			
B : 319/130-Archéologie										
B : 319/140-Etudes Urbaines	-74 000		-74 000	-70 188	-3 813					1
10-Etudes Préalables	-312 000	-5 000	-317 000	-269 973	-17 233	-16 866	-6 830	-3 840	-2 240	-18
B : 319/200-Etudes Foncières	-140 000	10 048	-129 952	-121 138					-8 816	2
B : 319/210-Foncier	-3 706 110		-3 706 110	-3 706 111						
B : 319/220-Frais d'Acquisition	-130 000	93 264	-36 736	-35 980					-756	
B : 319/230-Impôts et Assurances	-135 000		-135 000	-93 136	-5 859	-10 044	-10 044	-10 044	-5 859	-14
20-Foncier	-4 111 110	103 312	-4 007 798	-3 956 365	-5 859	-10 044	-10 044	-10 044	-15 431	-12
B : 319/300-Démolitions	-1 131 000	756	-1 130 244	-1 108 182					-22 063	
B : 319/310-Voiries et Réseaux Divers	-2 860 000		-2 860 000	-843 986	-764 400	-822 600			-429 014	
B : 319/320-Provision pour Aléas et Révisions	-165 000	-335 000	-500 000		-102 081	-174 996	-72 915		-150 000	-8
B : 319/330-Maîtrise d'Oeuvre	-301 000		-301 000	-194 369	-14 931	-25 596	-25 596	-25 596	-14 931	19
B : 319/340-Frais Annexes sur Travaux	-45 000		-45 000	-32 918	-1 694	-2 904	-2 904	-2 904	-1 694	18
30-Travaux	-4 502 000	-334 244	-4 836 244	-2 179 455	-883 106	-1 026 096	-101 415	-28 500	-617 702	29
B : 319/400-Frais Divers	-35 559		-35 559	-14 377	-2 968	-5 088	-5 088	-5 088	-2 968	18
40-Divers	-35 559		-35 559	-14 377	-2 968	-5 088	-5 088	-5 088	-2 968	18
B : 319/500-Frais Financiers	-850 000		-850 000	-584 461	-38 798	-54 251	-50 998	-36 514	-84 981	3
50-Frais Financiers	-850 000		-850 000	-584 461	-38 798	-54 251	-50 998	-36 514	-84 981	3
B : 319/600-Frais d'Etudes Opérationnelles-Fo	-485 595		-485 595	-485 595						
B : 319/610-Frais de Gestion sur Dépenses	-268 820	-7 078	-275 898	-192 547	-36 985	-17 985	-3 985		-24 395	
B : 319/620-Frais de Gestion sur Recettes	-137 151	-6 403	-143 554	-91 617	-10 552				-41 387	2
60-Rémunération	-891 566	-13 481	-905 047	-769 759	-47 537	-17 985	-3 985		-65 782	2
Sous-total charges	-10 702 235	-249 413	-10 951 648	-7 774 390	-995 501	-1 130 330	-178 360	-83 986	-789 104	22
Résultat		11 960	11 960	1 111 665	643 718	-486 612	885 028	801 042	11 938	11 960
C : 319/300-Emprunts-Mobilisation				5 700 000						
C : 319/310-Remboursement du Capital				-3 569 844	-495 936	-499 167	-502 420	-505 695	-126 937	
C : 319/400-Avance Concédant										
D : 319/700-Balance TVA				-593	593					
D : 319/En cours RG et TVA										
D : 319/Solde clients										
D : 319/Solde fournisseurs				3 372	-3 372					
Sous-total trésorerie transitoire				2 132 935	-498 715	-499 167	-502 420	-505 695	-126 937	
Trésorerie brute				3 244 600	2 277 938	648 441	1 517 661	927 980	11 938	11 960

Listes des recettes de : 319-DREUX ZAC DU SQUARE

Raison sociale	Regroupe	Objet	Réf.	N°	HT	TVA	TTC	Date Pr	Réglé TTC	Date règ.
P2I	llot H	llot H-3150m²sp	1998	1	528 786,00	105 757,20	634 543,20	10/10/22	634 543,20	10/10/22
BOUYGUES IMMOBILIER	8107	llot B-3460 M² Foncier et 3363 M²sdp	8107	1	572 995,00	114 599,00	687 594,00	14/12/22	687 594,00	19/12/22
SOUS-TOTAL : 319-110-Terrains Promoteurs					1 101 781,00	220 356,20	1 322 137,20		1 322 137,20	
TOTAL					1 101 781,00	220 356,20	1 322 137,20		1 322 137,20	

DREUX
ZAC du Square
OP 319 - 134/04



ACQUISITION REALISEE EN 2022

Parcelle cadastrée	Propriétaire	Superficie	Prix	Date de l'acte
NEANT				

Accusé de réception en préfecture
028-212801344-20231016-DEL2023-134-DE
Date de télétransmission : 16/10/2023
Date de réception préfecture : 16/10/2023