

	COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE	2022
---	--	-------------

NOTE DE CONJONCTURE

304	ZAC DES FENOTS - DREUX	134/03
<p>Nom du concédant : Ville de Dreux</p> <p>Contrat de Concession d'Aménagement en date du 09/11/2009 pour une durée de 7 ans</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Avenant n°1 en date du 28/06/2010 pour prorogation jusqu'au 09/11/2019 ▪ Avenant n°2 en date du 15/12/2010 relatif à une modification du périmètre et du bilan prévisionnel ▪ Avenant n°3 en date du 25/04/2018 pour prorogation de 10 ans jusqu'au 09/11/2029 ▪ Avenant n°4 en date du 21/11/2019 pour modification de l'art.16.6 : modalités financières 		
Arrêté des comptes au 31 décembre 2022		

MISSION DE L'AMENAGEUR DANS LE CADRE DE LA CONCESSION

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

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

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

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

AVANCEMENT DE L'OPERATION AU COURS DE L'EXERCICE

ACQUISITIONS FONCIERES

Objectifs généraux de l'opération

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

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

VISA Chef de projet : 07/02/2023 DB	VISA Directrice adjointe : 04/07/2023	VISA Directeur : 04/07/2023
NOTE DE CONJONCTURE OP304 ZAC DES FENOTS A DREUX		Page 1 sur 15

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

Acquisitions réalisées

L'ensemble des acquisitions réalisées est de 12,96ha soit 74% des surfaces à acquérir, pour un montant total de 3 565 455€ compris frais et indemnités, incluant les indemnités des parcelles BO 74-259 pour 1 011 736€.

Rappels historiques :

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

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

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

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

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

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

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

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

2022 : Suite à la liquidation de la SCI Jeulin Frères, co-propriétaire de la parcelle BK352 située dans le périmètre la tranche 4 de l'opération, la SAEDEL a utilisé son droit de préemption pour acquérir 495 tantièmes de ladite copropriété pour un montant de 61 000€ TTC.

Par ailleurs, dans l'objectif de réaliser un merlon de terre le long de la RN12 au droit de la tranche 3, la SAEDEL a procédé à l'acquisition à l'amiable de la parcelle BO26 pour un montant de 3 000€ TTC.

VISA Chef de projet : 07/02/2023 DB	VISA Directrice adjointe : 04/07/2023	VISA Directeur : 04/07/2023
NOTE DE CONJONCTURE OP304 ZAC DES FENOTS A DREUX		Page 2 sur 15

Procédure d'expropriation

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

PHASE ADMINISTRATIVE	
Une enquête conjointe au mois et l'avis favorable assorti de réserves du commissaire enquêteur,	Juin 2011
Déclaration de projet prise par délibération	06/10/2011
Arrêté d'utilité publique purgé du recours des tiers	26/12/2011 Pour une durée de 5 ans
Arrêté de cessibilité	(phase 1) 17/07/2012 (phase 2) 18/10/2012 (phase 4) 30/07/2021
Prorogation de la déclaration d'Utilité Publique	23/12/2016
PHASE JUDICIAIRE	
Ordonnance d'expropriation	17/07/2013 rectifiée le 01/08/2014 17/06/2013 Tranche 4 : 30/05/2022
Transport sur les lieux	18/10/2013 11/12/2015 Tranche 4 : Saisine du juge par la SAEDEL à prévoir en l'absence d'accord à l'amiable
Jugement d'expropriation BO 74-259	12/09/2016
Jugement d'expropriation BO 2, 53 à 59, 73.77, 79 à 85	10/03/2014
Publication aux hypothèques des ordonnances d'expropriation	Juin 2017
Jugement Cour d'Appel BO 74-259	26 février 2019
Déconsignation indemnités BO 74-259	15 juin 2019
Jugement pour l'expulsion BO 74-259	27/01/2021
Libération et prise de possession de la parcelle BO 74-259	06/09/2021 : Etat des lieux

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

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

En date du 19/11/2021, le préfet d'Eure et Loir a saisi le juge de l'expropriation, dans l'objectif de demander une ordonnance d'expropriation pour le foncier de la tranche 4. Celui-ci a ordonné l'expropriation des co-proprétaires de la parcelle BK352 en date du 30/05/2022.

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

- De rendre définitifs (purgés du droit de recours) les actes administratifs de la procédure, sécurisant le déroulement de la procédure (arrêté de cessibilité partiel).

VISA Chef de projet : 07/02/2023 DB	VISA Directrice adjointe : 04/07/2023	VISA Directeur : 04/07/2023
NOTE DE CONJONCTURE OP304 ZAC DES FENOTS A DREUX		Page 3 sur 15

- De fiabiliser, sous réserve de la décision d'appel, le budget foncier de l'opération de la tranche 3, considérant que le juge de l'expropriation a suivi les demandes de la SAEDEL en fixant des indemnités compatibles avec le budget opérationnel qui a dû toutefois être réévalué de 17%.

Autres procédures

- Déclassements d'emprises publiques : le chemin rural prolongeant le boulevard Jeanne d'Arc et les terrains communaux ont été déclassés, par suite de la délibération du 18/11/2011.
- Référé expertise à l'encontre d'un propriétaire industriel, pour déterminer l'étendue des pollutions avérées sur le site. Le rapport d'expertise de mai 2014 confirme l'existence de ces pollutions, la nécessité de procéder à leur traitement dans le cadre d'un usage futur d'habitations ainsi que l'inertage des 5 cuves identifiées de l'ancienne station-service. L'expert préconise la mise en place d'une servitude identifiant l'existence de pollutions antérieures.
- Les ilots C, D, M1 et N1 ont régulièrement été occupés par les gens du voyage. La SAEDEL a déposé plainte auprès de la police municipale et sollicité plusieurs constats d'huissiers pour relever les identités des auteurs de dégradations sur site et faire évacuer les occupants. Ces différentes démarches ont abouti à un référé d'ordonnance d'expulsion en date du 29/11/2019. L'huissier de justice est intervenu une seconde fois en février 2020 afin d'évacuer une nouvelle fois les gens du voyage la veille de la vente des ilots C, D, M1 et N1 au profit de Sologne Loire Habitat.
- Face au refus de libérer les lieux des expropriés (parcelle BO74-259), empêchant ainsi la SAEDEL de débiter la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC avec de lourdes conséquences financières sur les marchés en cours, la SAEDEL a été dans l'obligation d'assigner le 06/03/2020 les occupants pour les sommer de quitter les lieux. Aucun accord amiable n'ayant pu être conclu, et dans l'objectif de préserver les intérêts de la ville de Dreux, la SAEDEL a dû saisir le juge pour obtenir le 27/01/2021 une ordonnance d'expulsion des occupants dans un délai de 5 mois avec une astreinte de 300€ par jour de retard à compter de l'expiration de ce délai. De plus, le tribunal les a condamnés, à titre d'indemnité d'occupation, à indemniser la SAEDEL à hauteur de 150€ par jour d'occupation à compter du 05/08/2019, et ce jusqu'à libération des lieux. Les sociétés expropriées ont quitté les lieux le 06/09/2021 pour s'installer dans l'AGORA, bâtiment faisant l'objet d'une ordonnance d'expropriation pour la tranche 4 de l'opération.**
- A la demande de la Ville de Dreux, la SAEDEL a préparé un protocole d'accord entre les différentes parties, dans l'objectif de trouver un accord à l'amiable pour l'acquisition de la totalité de la parcelle BK352. Aucun accord n'ayant pu être trouvé sur la valorisation des terrains, la SAEDEL a dû saisir le juge de l'expropriation en 2023 en vue d'une fixation judiciaire des indemnités revenants aux propriétaires et occupants.**

PROCEDURES ADMINISTRATIVES

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

Permis de démolir	50 av des Fenots	04/11/2009
	40 av des Fenots	06/01/2010
	60 av des Fenots	16/09/2010
	48 av des Fenots	17/09/2010
	Bvd Jeanne d'Arc	17/09/2010
	42 av des Fenots	20/04/2012
	60 av des Fenots	30/01/2014
	58 av des Fenots	30/01/2014
	34 av des Fenots	05/11/2020
Déclaration préalable	SANS OBJET	
Archéologie préventive	Absence de prescription 07/02/2012	

Archéologie : libération des terrains	SANS OBJET
Récépissé de déclaration loi/eau Porté à connaissance	21/11/2011
Etude d'impact	09/2010 Mise à jour 06/10/2011
ZAC	
Dossier de création	Approuvé par délibération 24/09/2010
Avis de l'autorité environnementale	21/07/2010
Approbation du cahier des charges de cession de terrains	15/11/2012
Dossier de réalisation	Approuvé par délibération 02/02/2012
Remise des ouvrages tranche 1	24/09/2013
Remise des ouvrages tranche 2/3	A prévoir après la réception des travaux de la T3 simultanément
Convention de transfert d'ouvrage eau et assainissement SAEDEL/Agglomération du Pays de Dreux	03/02/2020

ÉTUDES ET TRAVAUX

Principaux contrats d'études

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

Avancement des études de projet

TRANCHE	AVP	PRO	DCE	ACT	AOR	RECEPTION
1	04/2010	06/2011	09/2011	12/2011	12/2012	02/05/2013
2					20/02/2019 (AEP)	24/05/2019 (AEP)
					10/05/2022 (VRD)	25/04/2022 (VRD)
3						
4						

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

Budget travaux démolitions

- de l'opération : 1 450K€ HT

Montant des travaux engagés : 1 048K€ HT soit 72% du budget

Budget travaux

- de l'opération : 7 565K€ HT dont 480K€ de provisions pour aléas et révisions et 5 079K€ HT pour la VRD :

En K€ HT VRD	TRANCHE 1	TRANCHE 2	TRANCHE 3	TRANCHE 4	TOTAL
BUDGET	1.818	949	1.935	377	5.079
REALISE	1.818	949	1.343		4 111
	100%	100%	69%	0%	80%

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

Montant des travaux engagés : 6 365K€ HT soit 87% du budget

Montant total de travaux réalisés : 5 644K€ HT dont 4 111K€ de VRD et 1 031K€ HT de démolitions

Commission marchés : 13/12/2011

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

ELECTRICITE MT/BT	GEDIA	13/06/2012
GAZ	GEDIA	07/06/2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VISA Chef de projet : 07/02/2023 DB	VISA Directrice adjointe : 04/07/2023	VISA Directeur : 04/07/2023
NOTE DE CONJONCTURE OP304 ZAC DES FENOTS A DREUX		Page 7 sur 15

L'année 2022 a été consacrée à la réalisation des travaux de VRD de la tranche 3. Considérant le vol et le vandalisme rencontré sur le matériel d'éclairage public, il a été décidé de reporter la réalisation des travaux d'éclairage public. Ces derniers seront réalisés seulement après l'arrivée des premiers occupants. La SAEDEL proposera à la Ville de Dreux une rétrocession partielle des ouvrages des tranches 2 et 3 au cours de l'année 2023 (VRD, Espace Verts), tandis que l'éclairage public ne sera rétrocédé qu'à l'horizon fin 2023/début 2024. Ces travaux de remise en état après dégradation entraînent une dépense supplémentaire pour l'opération estimée à 61K€ HT.

Concernant l'aire de jeux prévue au cœur des aménagements de la tranche 3, la SAEDEL indique à la Ville de Dreux vouloir procéder à une rétrocession immédiate après réalisation et réception des travaux en question, conformément à l'article 14 du contrat de concession. Les autres ouvrages des tranches 2 et 3 seront rétrocédés à la collectivité au cours de l'année 2023.



CESSIONS

Lots individuels

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

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

Les 42 terrains à bâtir viabilisés en tranche 3 sont commercialisés par la SAEDEL depuis le début de l'année 2022. A la fin de l'exercice la quasi-totalité des terrains faisaient l'objet d'une promesse de vente. Toutefois, après attribution des premiers permis de construire par la Collectivité, la DREAL a informé la Ville de Dreux de son intention de sursoir à statuer sur 23 des 42 terrains à bâtir, en attendant la désignation du concessionnaire retenu pour le projet autoroute A154/A12. Cette

intervention de la DREAL va entrainer un report, voire une annulation, des ventes pour un montant total de 1 707K€ HT.

Lots commerciaux

Les lots commerciaux ont rencontré un vif succès commercial :

- 3 lots (Brico-dépôt, Cour matériaux, Audi) ont été vendus au cours des exercices 2012 et 2013, pour 77% des recettes prévisionnelles de terrains d'activité.
- Les deux derniers lots (une surface commerciale de l'enseigne Electro-dépôt et un restaurant KFC) ont été vendus en 2016 pour 621 232€ HT, après que les preneurs aient obtenu leurs autorisations commerciales et qu'elles ont été purgées du droit de recours. Ce montant de 621K€ tient compte de l'indexation des prix de vente prévu à la promesse.

Lots logement collectifs

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

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

L'hypothèse de constructibilité prévoit 15 logements.

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

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

Considérant le courrier de l'Habitat Drouais en date du 3/10/2022 nous informant de son incapacité de réaliser ces projets, la Ville de Dreux et la SAEDEL ont décidé de consulter des promoteurs. La vente des droits à construire pour les parcelles H et R pourrait se réaliser en 2025, après l'achèvement des travaux de VRD.

Vente en bloc, lots groupés :

- Vente au constructeur Sologne Loire Habitat pour la cession 38 lots du cœur d'îlot en vue de la construction d'un programme de maisons individuelles pour le compte de l'Habitat Drouais. La vente définitive réalisée en février 2020 pour 810 008€ HT. Les occupations successives des gens du voyage sur ce site constituent un obstacle aux ventes. La SAEDEL a dû demander un nouveau référé d'expulsion pour obtenir la libération des terrains en février 2020.
- Pierres&Territoires et la SAEDEL ont trouvé un accord visant à construire 11 maisons groupées en accession sur les îlots E et F. La SAEDEL a déposé 2 permis de construire valant division qui seront ensuite transférés au bénéfice des acquéreurs. 9 des 11 terrains disponibles ont été vendus entre 2020 et 2021.
- **Les macro-lots I et J permettant la construction de 13 maisons groupées en accession sur la tranche 3 ont été confiés au constructeur ESSIA qui a déposé 2 permis de construire valant division en décembre 2022. 4 lots sont réservés au 31/12/2022.**

VISA Chef de projet : 07/02/2023 DB	VISA Directrice adjointe : 04/07/2023	VISA Directeur : 04/07/2023
NOTE DE CONJONCTURE OP304 ZAC DES FENOTS A DREUX		Page 9 sur 15

Etat des ventes réalisées :

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

Rétrocession des espaces publics :

La rétrocession de la première tranche de travaux est totalement achevée.

La rétrocession des espaces publics rue Roland Barbot, Pierre Orain et Livia Zinger correspondant au périmètre des tranches 2 pourra être réalisée après la réception des travaux de VRD de la tranche 3. Le matériel d'éclairage public sera réalisé et rétrocédé ultérieurement pour éviter de nouvelles dégradations.

L'aire de jeux réalisée par la SAEDEL au cœur des aménagements de la Tranche 3 devra être rétrocédée immédiatement et automatiquement à la Ville de Dreux après réception des travaux.

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

OBJECTIFS POUR L'EXERCICE N+1

ACQUISITIONS FONCIERES

Stratégie et objectifs :

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

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

La SAEDEL a appelé le versement d'indemnités relatives à l'occupation du site sans droit ni titre dues par les occupants des parcelles BO 74-259. A ce jour, ces indemnités n'ont toujours pas été versées. Par ailleurs, des discussions à l'amiable ont été réengagées avec la SCI Mercure avant saisine du juge de l'expropriation, pour la fixation des indemnités relatives à l'acquisition de l'AGORA (parcelle BK352).

Par ailleurs, avant de concrétiser une éventuelle vente de l'ilot de H de la tranche 3 des Fenots, la SAEDEL devra prendre possession de la propriété située au 56 avenue des Fenots pour laquelle un droit d'occupation a été accordé jusqu'au 17 juin 2023.

Budget du poste Foncier : 4 536K€

VISA Chef de projet : 07/02/2023 DB	VISA Directrice adjointe : 04/07/2023	VISA Directeur : 04/07/2023
NOTE DE CONJONCTURE OP304 ZAC DES FENOTS A DREUX		Page 10 sur 15

- Reste à réaliser : 581K€ HT (compris impôts et frais).
- Estimation basée sur : avis domaines

Risques identifiés :

- **Géotechnique** : le risque géotechnique a été balisé, lot par lot, au cours de missions de reconnaissance, en particulier sur les secteurs issus d'opérations de démolition. Les sols présentent globalement de bonnes qualités de portance, à l'exception de certaines zones localisées issues de dépollution ou déconstruction des fondations. Pour lever ce risque sur l'emprise de la tranche 3, la SAEDEL a commandé une nouvelle étude de sol permettant de caractériser chacun des lots de cette tranche.
- **Découverte d'un réseau d'assainissement** Ø300 à 4m de profondeur au Nord de la tranche 3. Cette donnée devra être inscrite dans les actes de vente des terrains à bâtir concernés
- **Archéologie** : le risque archéologique est nul, suivant les avis de la DRAC.
- **Pollution** : le risque pollution est porté en principe par les propriétaires actuels des terrains restant à acquérir ; un référé expertise a permis d'identifier une pollution pour un coût de l'ordre de 70K€ à supporter par le propriétaire d'un bâtiment industriel. L'ensemble des autres terrains, ayant fait l'objet de diagnostics, a été dépollué. Des analyses complémentaires ont été réalisées après démolition du site Gambuto.
- **Démolition** : les bâtiments restant à démolir doivent recevoir des diagnostics complémentaires suivant les nouvelles obligations relatives à l'amiante et aux déchets (évolution de la réglementation en 2012). Ces obligations ont engendré des surcoûts pour la démolition du site Gambuto tranche 2. **Par ailleurs, la SAEDEL a fait actualiser les estimations pour les travaux de démolition et désamiantage de l'AGORA. Les surcoûts relatifs à ces travaux viennent déséquilibrer le budget Travaux de l'opération. L'impact financier serait d'autant plus élevé pour le bilan de l'opération, si la Collectivité décidait de démolir l'AGORA en deux temps.**
- **Financier** : l'estimation du foncier est basée sur les avis de l'administration des Domaines et des indemnités dues ; La fixation judiciaire par le juge de l'expropriation a amené la SAEDEL à préciser la ligne budgétaire « foncier » suite à la décision rendue par le juge de l'expropriation avec pour conséquence un ajustement de la participation à l'équilibre du concédant.
- **Assurance** : **L'immeuble situé sur la parcelle BK352 dans son état actuel n'est pas assurable. Il a été mis en sécurité avant une opération de démolition à programmer dans les meilleurs délais.**

PROCEDURES ADMINISTRATIVES

Stratégie et objectifs :

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

Les procédures restant en cours tiennent aux questions foncières : expropriation, autorisation de pénétrer sur les parcelles, et continueront d'être menées sur les prochains exercices, au rythme des besoins d'acquisition de la ZAC. Il s'agit maintenant de procéder à l'acquisition à l'amiable ou bien par voie d'expropriation de la partie du site de l'AGORA propriété de la SCI MERCURE.

Risques identifiés :

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

VISA Chef de projet : 07/02/2023 DB	VISA Directrice adjointe : 04/07/2023	VISA Directeur : 04/07/2023
NOTE DE CONJONCTURE OP304 ZAC DES FENOTS A DREUX		Page 11 sur 15

ETUDES ET TRAVAUX

Stratégie et objectifs :

Les exercices à venir seront consacrés :

- **En études : montage des opérations immobilières en collectifs et logements groupés dévolues aux bailleurs sociaux et promoteurs, au moyen d'appel à projets, notamment sur les ilots H et R de la tranche 3**
- **En travaux : la réception des travaux de VRD de la tranche 3 et la réalisation de l'éclairage public. L'engagement des travaux de démolition de l'AGORA dès la prise de possession de la totalité du foncier de la tranche 4**

Budget du poste Travaux : 7 565K€ HT

- Reste à réaliser : 1 921K€ HT, compris démolitions, maîtrise d'œuvre, frais annexes, et 480K€ de provision pour aléas.
- Estimation basée sur : marchés de travaux actualisables signés sur les 4 tranches.

Risques identifiés :

- **L'actualisation des prix des marchés travaux signés en 2012 va faire augmenter le coût total des travaux (estimation indice de révision de prix au 31/12/2022 : +20%)**
- **La provision pour aléas et révisions : afin de couvrir les actualisations de prix des marchés passés avant la crise sanitaire et économique de ces dernières années, la remise en état de l'éclairage public vandalisé sur les tranches 2 et 3, ainsi que les coûts supplémentaires liés à l'évolution de la réglementation (amiante) pour la démolition de l'AGORA, les provisions pour aléas et révisions ont été relevés à 480 000€.**
- **Eventuelles découvertes de pollutions et aléas géotechniques dans le périmètre des tranches 3 et 4, sur l'emprise des anciens sites industriels. Surcoûts potentiels pour traiter ces aléas.**

CESSIONS

Stratégie et objectifs :

En 2023, le prévisionnel prévoit :

- **La fin de la commercialisation des « maisons groupées mail » sur les ilots E et F.**
- **La poursuite de la commercialisation de 19 des 42 terrains à bâtir ne faisant pas l'objet du sursis à statuer par la DREAL et des 13 lots groupées (maisons groupées mail) sur les ilots I et J en contrat de CCMI avec ESSIA sur la tranche 3.**
- **Concrétisation de l'appel à manifestation d'intérêt auprès de deux promoteurs pour la cession de droits à construire sur les ilots H et R.**

Budget cession : 11 364K€ HT

- Reste à réaliser : 5 205K€ HT soit 46% des ventes totales de la ZAC.
- Estimation basée sur : grille de prix tranche 1, 2. Grille de prix de la tranche 3 à signer au cours du premier trimestre 2022. Puis, estimations sur tranche 4.

VISA Chef de projet : 07/02/2023 DB	VISA Directrice adjointe : 04/07/2023	VISA Directeur : 04/07/2023
NOTE DE CONJONCTURE OP304 ZAC DES FENOTS A DREUX		Page 12 sur 15

Risques identifiés :

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

Les terrains commercialisés dans la ZAC des Fenots bénéficient de la mise en place du périmètre étendu des 500m autour du « Quartier Prioritaire de la Ville » ce qui constitue un argument de vente supplémentaire (TVA à taux réduit). **La rythme de commercialisation des 42 terrains à bâtir est suivi avec attention. A ce jour, la quasi-totalité des terrains font l'objet de promesses de vente. Toutefois, la commercialisation de 23 terrains est suspendue suite au sursis à statuer récemment mis en œuvre par la DREAL, au titre de l'élargissement du faisceau autoroutier pour le projet d'autoroute A154. Cette contrainte nouvelle vient décaler, voir annuler, des recettes prévisionnelles pour un montant de 1 707K€.**

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

FINANCEMENT DE L'OPERATION

La situation de trésorerie de l'opération est de +38K€ grâce à la souscription d'un nouvel emprunt d'un montant de 3M€.

MODALITES DE FINANCEMENT

Emprunt

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

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

Frais financiers

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

- 734K€ de frais financiers ont été consommés, dont 8K€ sur l'exercice 2021
- Budget restant : 166K€

PARTICIPATIONS ET SUBVENTIONS

Financement logement social :

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

VISA Chef de projet : 07/02/2023 DB	VISA Directrice adjointe : 04/07/2023	VISA Directeur : 04/07/2023
NOTE DE CONJONCTURE OP304 ZAC DES FENOTS A DREUX		Page 13 sur 15

Financement archéologie :

- Sans objet, le risque archéologique étant purgé.

Participation à l'équilibre :

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

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

A la fin de l'exercice 2022, l'intégralité des 2 324K€ ont été versés au titre de la participation à l'équilibre.

- Un avenant n°4 à la concession a été signé par la Collectivité en date du 21/11/2020 pour acter le versement de la participation du concédant au plus tard le 30/11 de l'exercice en cours.
- **Considérant l'application du sursis à statuer par la DREAL entraînant un décalage de Recettes pour un montant de 1 707K€ HT, couplé à la l'incertitude relative à l'acquisition de la parcelle BK352 et à l'important coût de démolition et désamiantage du bâtiment « l'AGORA », l'équilibre du bilan doit être assuré par une participation à l'équilibre de 450 000€. Ainsi, par le biais d'un avenant à contractualiser au cours de l'exercice 2023, le Concédant doit prévoir le versement d'une participation complémentaire d'un montant total de 450K€, à verser selon l'échéancier suivant :**
 - **2023 : 100K€**
 - **2024 : 100K€**
 - **2025 : 100K€**
 - **2026 : 150K€**

Autres participations :

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

AVANCES DE TRESORERIE

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

SYNTHESE ET PERSPECTIVES

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

Toutefois, la crise sanitaire liée à la pandémie COVID-19 et le contexte international ont impacté lourdement le monde économique et particulièrement le secteur de l'immobilier.

VISA Chef de projet : 07/02/2023 DB	VISA Directrice adjointe : 04/07/2023	VISA Directeur : 04/07/2023
NOTE DE CONJONCTURE OP304 ZAC DES FENOTS A DREUX		Page 14 sur 15

Les effets de moyen terme commencent à pouvoir se mesurer :

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

Par ailleurs, la DREAL ayant appliqué un sursis à statuer sur une partie des terrains à bâtir, 23 promesses de ventes sont reportées ou annulées, entraînant un décalage ou une perte de recettes pour l'opération.

Concernant le foncier de la tranche 4, la SAEDEL poursuivra les négociations avec les propriétaires de la parcelle BK352, dans l'objectif de maîtriser la totalité du périmètre de la quatrième et dernière tranche de l'opération d'aménagement.

L'ensemble de ces incertitudes et surcoûts engendre un besoin de participation complémentaire du concédant d'un montant de 450K€ à régulariser par avenant au contrat de concession au cours de l'exercice 2023.

BILAN PREVISIONNEL

Recettes

Le bilan prévisionnel actualisé fait apparaître une variation de recettes de +452K€ HT par rapport au dernier bilan approuvé, pour un total de recettes HT de 14 298K€.

Dépenses

Le bilan prévisionnel actualisé fait apparaître une variation de dépenses de +464K€ HT par rapport au dernier bilan approuvé, pour un total de dépenses HT de 14 295K€.

Résultat du bilan prévisionnel

Le bilan prévisionnel fait apparaître un solde positif de 4K€, après participation du concédant.

VISA Chef de projet : 07/02/2023 DB	VISA Directrice adjointe : 04/07/2023	VISA Directeur : 04/07/2023
NOTE DE CONJONCTURE OP304 ZAC DES FENOTS A DREUX		Page 15 sur 15

PRODUITS				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement
Lots Individuels	6 569 824,00	5 024 201,51	2 145 149,25	0,00
Terrains Promoteurs	1 018 008,00	810 008,00	810 008,00	0,00
Terrains Bailleurs Sociaux	947 000,00	375 000,00	375 000,00	0,00
Terrains Zone d'Activité	2 757 610,05	2 757 610,05	2 757 610,05	0,00
Cessions d'Ouvrages	71 361,60	71 361,60	71 361,60	0,00
10-Cessions	11 363 803,65	9 038 181,16	6 159 128,90	0,00
Participations Concédant Autres	450 000,00	0,00	0,00	0,00
Participations Autres Taxables	15 009,36	15 009,36	5 509,36	0,00
Participations Autres non Taxables	12 022,12	12 022,12	12 022,12	1 687,30
Autres Produits	133 983,29	133 983,29	133 983,29	0,00
20-Participations	611 014,77	161 014,77	151 514,77	1 687,30
Sous-total budget principal produits	11 974 818,42	9 199 195,93	6 310 643,67	1 687,30
Participation d'Equilibre Concédant	2 324 000,00	2 324 000,00	2 324 000,00	129 000,00
20-Participations	2 324 000,00	2 324 000,00	2 324 000,00	129 000,00
Sous-total budget intercalaire produits	2 324 000,00	2 324 000,00	2 324 000,00	129 000,00
TOTAL PRODUITS	14 298 818,42	11 523 195,93	8 634 643,67	130 687,30
CHARGES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement
Géomètre	91 131,17	91 131,17	53 655,47	700,00
Etudes Géotechniques	60 000,00	55 366,22	55 366,22	13 829,10
Diagnostics Divers	70 000,00	64 438,94	64 438,94	25 990,67
Archéologie	0,00	0,00	0,00	0,00
Etudes Urbaines	19 687,50	19 687,50	19 687,50	0,00
10-Etudes Préalables	240 818,67	230 623,83	193 148,13	40 519,77
Etudes Foncières	198 000,00	197 306,14	176 804,67	8 000,00
Foncier	3 980 000,00	3 491 378,81	3 491 378,81	63 500,00
Frais d'Acquisition	80 000,00	74 076,19	74 076,19	13 097,34
Impôts et Assurances	278 000,00	213 062,70	213 062,70	454,87
20-Foncier	4 536 000,00	3 975 823,84	3 955 322,37	85 052,21
Démolitions	1 450 000,00	1 047 635,40	1 030 720,98	65 221,50
Voiries et Réseaux Divers	5 079 302,00	4 785 971,95	4 110 868,07	1 424 718,16
Provision pour Aléas et Révisions	480 000,00	0,00	0,00	0,00
Maîtrise d'Oeuvre	480 000,00	473 104,77	444 828,65	46 183,35
Frais Annexes sur Travaux	75 399,00	58 205,33	57 568,33	1 939,00
30-Travaux	7 564 701,00	6 364 917,45	5 643 986,03	1 538 062,01
Frais Divers	242 000,00	234 692,62	197 192,62	5 915,53
40-Divers	242 000,00	234 692,62	197 192,62	5 915,53
Frais Financiers	900 000,00	832 678,21	734 487,94	8 032,65
50-Frais Financiers	900 000,00	832 678,21	734 487,94	8 032,65
Frais d'Etudes Opérationnelles-Forfait	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais de Gestion sur Dépenses 4%	469 581,47	469 008,26	365 522,62	67 019,70
Frais de Gestion sur Recettes 3%	341 725,05	341 725,05	184 045,72	50,62
60-Rémunération	811 306,52	810 733,31	549 568,34	67 070,32
Sous-total budget principal charges	14 294 826,19	12 449 469,26	11 273 705,43	1 744 652,49
TOTAL CHARGES	14 294 826,19	12 449 469,26	11 273 705,43	1 744 652,49
Marge brut (% marge / CA)	-2 320 007,77 (-19,37%)	-3 250 273,33 (-35,33%)	-4 963 061,76 (-78,65%)	-1 742 965,19 (-103299,07%)
Marge net (% marge / CA)	3 992,23 (0,03%)	-926 273,33 (-8,04%)	-2 639 061,76 (-30,56%)	-1 613 965,19 (-1234,98%)
Marge à l'avancement	52,69% x	-2 320 007,77 =	-1 222 627,50	

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 304-DREUX ZAC DES FENOTS

10/07/2023 16:13

Désignation lignes budgétaires En Euros	Budget préc.	Ecart HT	Budget HT	A fin 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
A : 304/100-Lots Individuels	6 569 824		6 569 824	2 145 147	1 419 337	749 763	1 169 763	253 358	434 328	398 134	-6
A : 304/110-Terrains Promoteurs	1 018 008		1 018 008	810 008			208 000				
A : 304/120-Terrains Bailleurs Sociaux	947 000		947 000	375 000			572 000				
A : 304/130-Terrains Zone d'Activité	2 757 610		2 757 610	2 757 610							
A : 304/140-Cessions d'Ouvrages	71 362		71 362	71 361							1
10-Cessions	11 363 804		11 363 804	6 159 126	1 419 337	749 763	1 949 763	253 358	434 328	398 134	-5
A : 304/200-Participation d'Equilibre Concédant	2 324 000		2 324 000	2 324 000							
A : 304/210-Participations Concédant Autres		450 000	450 000		100 000	100 000	100 000	150 000			
A : 304/220-Participations Autres Taxables	15 009		15 009	5 509	9 500						
A : 304/230-Participations Autres non Taxables	10 335	1 687	12 022	12 022							
A : 304/240-Autres Produits	133 983		133 983	133 983							
20-Participations	2 483 327	451 687	2 935 014	2 475 514	109 500	100 000	100 000	150 000			
Sous-total produits	13 847 131	451 687	14 298 818	8 634 640	1 528 837	849 763	2 049 763	403 358	434 328	398 134	-5
B : 304/100-Géomètre	-90 645	-486	-91 131	-53 656	-6 174	-8 820	-12 490	-9 992			1
B : 304/110-Etudes Géotechniques	-57 000	-3 000	-60 000	-55 366			-4 634				1
B : 304/120-Diagnostics Divers	-40 000	-30 000	-70 000	-64 440			-5 561				1
B : 304/140-Etudes Urbaines	-19 688		-19 688	-19 688							1
10-Etudes Préalables	-207 333	-33 486	-240 819	-193 150	-6 174	-8 820	-22 685	-9 992			3
B : 304/200-Etudes Foncières	-174 203	-23 797	-198 000	-176 805			-21 195				1
B : 304/210-Foncier	-3 980 000		-3 980 000	-3 491 380			-488 621				1
B : 304/220-Frais d'Acquisition	-80 000		-80 000	-74 076			-5 924				6
B : 304/230-Impôts et Assurances	-278 000		-278 000	-213 064	-10 822	-16 236	-16 236	-16 236	-5 412		7
20-Foncier	-4 512 203	-23 797	-4 536 000	-3 955 325	-10 822	-16 236	-531 976	-16 236	-5 412		7
B : 304/300-Démolitions	-1 240 000	-210 000	-1 450 000	-1 030 721	-20 000		-399 279				-2
B : 304/310-Voies et Réseaux Divers	-5 079 302		-5 079 302	-4 110 866	-300 000		-668 434				-2
B : 304/320-Provision pour Aléas et Révisions	-300 000	-180 000	-480 000		-75 000		-405 000				2
B : 304/330-Maîtrise d'Oeuvre	-480 000		-480 000	-444 824	-23 856		-6 290	-5 032			2
B : 304/340-Frais Annexes sur Travaux	-78 399	3 000	-75 399	-57 568	-7 187		-10 644				4
30-Travaux	-7 177 701	-387 000	-7 564 701	-5 643 979	-426 043		-1 489 647	-5 032			4
B : 304/400-Frais Divers	-239 983	-2 017	-242 000	-197 197			-44 807				4
40-Divers	-239 983	-2 017	-242 000	-197 197			-44 807				4
B : 304/500-Frais Financiers	-900 000		-900 000	-734 488	-6 294	-5 222	-4 151	-3 082	-2 010	-938	-143 815
50-Frais Financiers	-900 000		-900 000	-734 488	-6 294	-5 222	-4 151	-3 082	-2 010	-938	-143 815
B : 304/610-Frais de Gestion sur Dépenses 4%	-451 729	-17 852	-469 581	-365 520	-21 880	-32 224	-37 396	-12 558			-3
B : 304/620-Frais de Gestion sur Recettes 3%	-341 674	-51	-341 725	-184 045	-60 000	-30 000	-23 523	-18 276	-18 276	-7 615	10
60-Rémunération	-793 403	-17 903	-811 306	-549 565	-81 880	-62 224	-60 919	-30 834	-18 276	-7 615	7
Sous-total charges	-13 830 623	-464 203	-14 294 826	-11 273 704	-531 213	-92 502	-2 154 185	-65 176	-25 698	-8 553	-143 794
Résultat		3 992	3 992	-2 639 064	-1 641 440	-884 179	-988 601	-650 419	-241 789	147 792	3 993
C : 304/000-Acomptes sur Cessions				42 000	-42 000						
C : 304/300-Emprunts-Mobilisation				6 750 000							
C : 304/310-Remboursement du Capital				-4 071 427	-428 572	-428 572	-428 572	-428 572	-428 572	-428 572	-107 141
D : 304/700-Balance TVA	-1	1		22 267	-22 267						
D : 304/En cours RG et TVA											
D : 304/Solde clients				-206 997	206 997						
D : 304/Solde fournisseurs				141 267	-141 267						
Sous-total trésorerie transitoire	-1	1		2 677 110	-427 109	-428 572	-428 572	-428 572	-428 572	-428 572	-107 141
Trésorerie brute				38 046	608 561	937 250	404 256	313 866	293 924	254 933	3 993

DREUX
ZAC des Fenots
OP 304 - 134/03



ACQUISITION REALISEE EN 2022

Parcelle cadastrée	Propriétaire	Superficie	Prix	Date de l'acte
BO 26	SAEDEL	750	2500	07/10/2022

DREUX
ZAC des Fenots
OP 304 - 134/03



VENTE REALISEE EN 2022

Parcelle cadastrée	Propriétaire	Superficie	Prix	Date de l'acte
NEANT				

Accusé de réception en préfecture
028-212801344-20231016-DEL2023-135-DE
Date de télétransmission : 16/10/2023
Date de réception préfecture : 16/10/2023