Docusign Envelope ID: C6E4B62F-69F7-88D7-82CB-DAC9185F2BC0

Eure-et-Loir SAEDEL	COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE	2025

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
- **Avenant n°4 en date du 5/12/2025 pour modification du bilan prévisionnel (en attente de retour de la Collectivité)**

Arrêté des comptes au 31 décembre 2025

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 reconvertir, 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 SAEDEL 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 AM82 à 84 et AM263 à 266).
- En 2020, la SAEDEL s'est engagée à acquérir pour un montant de 13 710€, la parcelle AM81 (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 400m²		
SURFACE A ACQUERIR	46 013m²		
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 de septembre 2011 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 lesquelles 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 coût de la dépollution. L'expert s'est entouré d'un sapiteur, le bureau d'études 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 afin 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 1,2 M€, alors que la SAEDEL avait provisionné la somme de 250 000 € sur la base de 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 désormais 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 surcoût de 150 K€. Celui-ci ne peut pas être répercuté sur l'exproprié-pollueur, l'acceptation du jugement empêchant tout recours ultérieur. En conséquence, l'inscription de cette dépense a dû faire l'objet d'un avenant à la concession pour modification du budget. La SAEDEL s'est rapprochée de l'ancien propriétaire du site MESSAGER dans l'objectif d'acquérir la parcelle AM81. 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 la 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 pour 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 demandé par les expropriés et effectué 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 afin de 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, au cours 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 devant le 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. Cet arrêté 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-propriétaire » du terrain et n'assure 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 du 24/09/2010
Avis de l'autorité environnementale	16/11/2011
Approbation du cahier des charges de cession de terrains	26/02/2016
Déclaration d'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 l'ensemble des 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 sur l'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 des travaux périphériques permet :

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

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

Principaux contrats d'études

OBJET	NOM DU TITULAIRE	CONTRAT
Géomètre	FORTEAU	03/05/2012
Géotechnicien	SOLEN CEBTP	09/11/2012
Diagnostics des sols	SOLSPAYSAGE	09/11/2012
Étude de pollution	ANTEA	09/11/2012
Maître 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
Étude sur les circuits courts et l'économie circulaire	AGYRE	07/01/2021

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 soumis à 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 ainsi que des ouvrages de voirie ou hydrauliques,
- **État de pollution des sols** : l'ensemble des terrains a fait l'objet d'un diagnostic de pollution, permettant d'identifier les zones sur lesquelles une opération de dépollution sera nécessaire. L'étude de programmation du groupe scolaire prévu sur les ilots D et E devra prendre en compte la présence de pollutions résiduelles sur le foncier concerné.
- État des bâtiments et des déchets qu'ils contiennent (amiante, métaux, déchets divers), afin de préciser les modalités de déconstruction à envisager. Ce risque a été levé en 2021, à la suite de 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	**29/04/2025**	**29/04/2025**

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

- 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

définition des tranches de réalisation et de leur durée, ainsi que 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	08/11/2017
LOT 2 ADDUCTION EAU	GEDIA	08/11/2017
LOT 3 ECLAIRAGE	GEDIA	08/11/2017
LOT 4 ESPACES VERTS	LEGAULT	octobre 2024

- **Budget total de travaux de l'opération** (aléas, maîtrise d'œuvre et frais annexes compris) : 4 906K€ HT, dont 3 990K€ HT réalisés, soit 81 % du budget.
  - **Budget travaux VRD de l'opération :** 3 011K€ HT, dont 3 011K€ HT engagés et 2 546K€ HT réalisés, soit 85 % des engagements.
  - **Provision pour aléas et révisions :** 400K€ HT non consommés, afin d'intégrer, depuis 2023, les révisions des coûts de travaux, la piste cyclable à réaliser le long de la rue des Prêtres à la demande de la Collectivité, la fourniture et la pose d'un transformateur électrique supplémentaire, ainsi que les adaptations d'aménagement à apporter dans le square à la suite de l'implantation d'un groupe scolaire.
  - **Budget travaux démolition de l'opération :** 1 108K€ HT, dont 100 % réalisés.

Avancement des travaux

Des premiers travaux du lot VRD ont été engagés par anticipation en décembre 2017 pour permettre le démarrage des travaux sur le terrain dit « du Pré aux vaches » (îlot A cédé à NEXITY pour la construction de 2 immeubles d'habitation). Ces travaux ont consisté à décaisser la terre végétale sur 50 cm 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, de la TC1 et de la 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 MESSAGER 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 surcoût 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 surcoût total de 150K€ HT.

L'année 2021 a été consacrée aux travaux de démolition et de 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 à la suite de 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, mise en œuvre en partenariat avec le bureau d'études AGYRE. En effet, ce chantier entrepris entre janvier et juillet 2021 a permis de produire environ 6 700m^3 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.

Au cours de l'année 2022, des travaux ponctuels ont été réalisés pour accompagner les ventes et livraisons des programmes des promoteurs et permettre un usage provisoire des voies de circulation.

Après avoir été différés et modifiés en 2023, les travaux de viabilisation des derniers îlots et du square central ont pu être engagés en 2024. Ces aménagements intègrent harmonieusement le projet d'école déplacée avenue Jean Jaurès, pour lequel une surface de 5 500m² d'emprise foncière a été réservée pour la Collectivité, dans l'attente du programme définitif de l'école. Ces travaux ont été réceptionnés le 29/04/2025 pour le lot VRD et le 10/06/2025 pour le lot espaces verts et mobilier. La SAEDEL a adressé un courrier à la Ville de Dreux en date du 18/07/2025 pour indiquer l'ouverture du square au public et solliciter la rétrocession des ouvrages.

Pour rappel, l'actualisation des marchés de travaux notifiés en 2017 entraîne une actualisation des coûts de travaux d'environ 25 % : le budget Travaux a été ajusté, un nouveau marché d'espaces verts a été attribué à l'entreprise Legault, et GEDIA a mis à niveau le réseau électrique haute tension pour intégrer le besoin de puissance supplémentaire pour les bornes de recharge de véhicules électriques (RVE).

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 ilot 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 les équipements publics et environ 1 000m² de surface de bureaux et de commerces, comprenant 8 îlots de logements pour :

- 17 889m² SP de logements en accession, soit environ 250 logements, complétés de 14 logements individuels (soit un écoulement de 33 logements/an – moyenne constatée sur Dreux sur les 5 dernières années (source Maison Habitat) : <40 logements).
- 12 250m² SP de logements sociaux, soit environ 128 logements (33 % des logements).

Prix prévisionnel de cession de charges foncières :

- Prix de sortie moyen : 2 500€ TTC/m² HAB.
- Prix de cession plancher à 170€ HT/m² SDP en accession et 140€ HT/m² pour le logement social, soit une 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/m² SDP sur l'ilot J avec VALOR et 198€ HT/m² sur l'ilot « square-Jaurès » avec Bouygues immobilier, entraînant une augmentation des recettes de 230K€ HT. Il est nécessaire de rester prudent quant à la concrétisation de ces promesses de vente, compte tenu du risque contentieux connu sur les programmes immobiliers du boulevard Jean Jaurès.**
- 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'ilot B. Sur cette emprise, la programmation initiale de la ZAC prévoit 3 ilots à construire à destination de promoteurs. La Ville de Dreux a informé la SAEDEL qu'une étude de faisabilité et de programmation devait être produite courant 2021, puis repoussée à l'été 2022, et à nouveau en 2023.

En attendant les résultats de cette étude, les travaux de viabilisation des ilots concernés sont décalés à une date ultérieure, suspendant la commercialisation et 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 m²	Montant HT en €	Surf cédée en m²	Montant des cessions en €HT	Surface cédée totale m²	Ventes en €HT	
A	5 179 m²	680 000 €			5 179 m²	680 000 €	100%
B	3 460 m²	572 995 €			3 460 m²	572 995 €	100%
C (friche De Maville)	5 650 m²	600 000 €	0 m²	- €	0 m²	- €	0%
Square Jaurès	5 500 m²	950 000 €	0 m²	- €	0 m²	- €	0%
F	5 130 m²	900 000 €			5 130 m²	900 000 €	100%
G	3 552 m²	660 000 €			3 552 m²	660 000 €	100%
H	3 113 m²	528 786 €			3 113 m²	528 786 €	100%
I	1 965 m²	200 000 €			1 965 m²	200 000 €	100%
J	2 116 m²	439 725 €	0 m²	- €		- €	0%
TOTAL	**35 665 m²**	**5 531 506 €**	**0 m²**	**- €**	**22 399 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 demandée 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 est intervenue 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. Les travaux ont finalement pu être achevés et livrés en novembre 2020.
- **ILOT I :** promesse de vente signée en juillet 2017 pour un montant de 200 000€ HT, soit 16 000€ de moins que le montant prévisionnel inscrit 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'une partie 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 août 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 et 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. À défaut, la SAEDEL se réserve le droit de solliciter la résolution de la vente sur la part du foncier non construit. **En 2025, NEXITY a adressé à la SAEDEL et à la Ville de Dreux un projet de permis de construire qui a reçu un avis favorable. Ce dossier sera déposé pour instruction courant 2026.**
- **ILOT G** : Nexity Georges V a acquis l'ilot G pour un montant de 660 000€ HT en décembre 2011. La programmation est composée de 47 logements collectifs sociaux et de 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

Docusign Envelope ID: C6E4B62F-69F7-88D7-82CB-DAC9185F2BC0

septembre 2021 pour répondre à un avis défavorable du SDIS. Les travaux de construction engagés fin 2022 prennent du retard. Une première phase de livraison était initialement programmée avant la fin 2024.

- **ILOT H** : P2I s'est porté acquéreur de l'ilot H pour un montant de 528 786€ HT lors d'une vente signée le 07/10/2022. 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 débutés fin 2022 se sont achevés à l'été 2024.
- **ILOT J :** cet ilot situé à 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, sera à la charge de la Collectivité. Compte tenu de la conjoncture actuelle, du refus de prêt de la banque et des 2 recours contre le PC, le promoteur a finalement décidé de ne pas donner suite à la promesse de vente. **Un nouveau promoteur, Valor, s'est porté candidat pour reprendre la suite du projet initial. Une nouvelle promesse de vente a été signée le 20/11/2024. Le permis de construire a été obtenu et purgé de recours en décembre 2025. La vente de l'ilot est prévue courant 2026.**
- **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 ont débuté en 2023 et se sont achevés courant 2024.
- **ILOT SQUARE-JAURES : une nouvelle fiche d'ilot a été produite sur l'ilot Square-Jaurès, portant sur une emprise d'environ 5 700m² permettant de développer 4 000m² de surface de plancher. L'appel à manifestation d'intérêt lancé à l'été 2025 a permis d'attribuer l'ilot à Bouygues Immobilier, avec lequel une promesse de vente a été signée le 15/12/2025 pour un montant prévisionnel de 830K€ HT.**
- Vente de matériaux (produits de démolition) pour 15 000€.

Rétrocession des espaces publics :

Suite au courrier de la SAEDEL du 18/07/2025, la rétrocession des ouvrages liés au square est à prévoir dès que possible.

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 : 3 984K€ HT, dont 3 961K€ HT facturés.K€ HT, dont 3 961K€ 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€, rectifié à 1 051K€, les indemnités d'expropriation de la propriété DE MAVILLE, la ligne Foncier de l'opération a dû être réévaluée à 3 778K€ par l'avenant 3 à la concession.
- La totalité du foncier de l'opération étant maîtrisée, la ligne budgétaire Foncier a été ramenée au 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.
- **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'État par la SAEDEL en cas de dépassement des délais d'exécution : seuls 50 % de cette subvention ont pu être perçus à ce jour, les dépenses réalisées 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).

  Par le biais du compte rendu de la réunion du 07/11/2023 entre la Ville de Dreux et la SAEDEL, diffusé le 09/11/2023, la Ville de Dreux a validé la mise à jour du programme des travaux de la ZAC du Square. Après actualisation des études et des marchés, les travaux de VRD ont pu reprendre en février 2024. Les travaux d'aménagement du square et des rues mitoyennes se sont achevés en juin 2025, permettant de solliciter le versement du solde de cette subvention.

- **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 d'intégrer correctement les caractéristiques techniques du sol en place.
- **Démolition** : ensemble démoli pour un budget final de 1 108 000€.

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.
- Évolution de la programmation de la ZAC : le groupe scolaire ayant été déplacé au sein du périmètre de la ZAC, la Ville de Dreux devra délibérer pour acter la conversion des destinations d'usage de l'îlot B et de l'ancienne friche DE MAVILLE (habitat/groupe scolaire).

ETUDES ET TRAVAUX

Stratégie et objectifs :

À ce jour, la SAEDEL a réalisé :

- la création des branchements de l'îlot A : travaux sur la rue Salengro ;
- la remise en état et la création des branchements en perspective de la vente de l'îlot F, rue des Prêtres ;
- le raccordement aux réseaux de l'ensemble des îlots ;
- l'installation d'un nouveau transformateur rue des Prêtres ;
- la réfection des réseaux de la rue Sainte-Gemme.

Docusign Envelope ID: C6E4B62F-69F7-88D7-82CB-DAC9185F2BC0

Les derniers travaux à prévoir en 2026 concernent la viabilisation de l'ilot Square-Jaurès et l'enfouissement des réseaux sur le boulevard Jean-Jaurès.

Budget : 4 906K€ HT

- Reste à réaliser : 916€ HT

Risques identifiés :

- **Provision pour aléas : 400K€**, afin d'intégrer les modifications de programme demandées par la Ville de Dreux, les révisions des coûts de travaux générées par la suspension des travaux dans l'attente de l'étude de faisabilité du groupe scolaire, la piste cyclable à réaliser le long de la rue des Prêtres, la fourniture et la pose d'un transformateur électrique complémentaire, ainsi que les adaptations d'aménagement à apporter dans le square suite à l'implantation d'un groupe scolaire.

CESSIONS

Budget : 5 762K€ HT, reste à réaliser : 2 220K€ HT

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 par îlot. L'ilot du giratoire Winston Churchill a été découpé en 2 ilots à la demande de la Ville de Dreux afin de permettre la réalisation d'activités commerciales en façade.

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

- **Rythme de commercialisation prévisionnel** : le bilan prévisionnel de la ZAC prévoit une hypothèse de cession d'environ 3 000m² SDP/an sur 8 ans (hors logement social), c'est-à-dire environ 44 logements par an.
- **Prix de cession des charges foncières** : le bilan de la ZAC s'appuie sur une hypothèse de prix de cession plancher moyen de 174€ HT/m².



Docusign Envelope ID: C6E4B62F-69F7-88D7-82CB-DAC9185F2BC0

Ilots disponibles :

- **Ilot J : P2I s'étant désisté pour l'acquisition de l'ilot J, la SAEDEL a signé une nouvelle promesse de vente avec VALOR en 2024. À la suite de l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours en décembre 2025, la vente est à prévoir courant 2026.**
- **Ilot E / équipement public scolaire : une emprise foncière de 5 500m² a été réservée pour l'implantation d'un équipement scolaire destiné à la Ville de Dreux pour un montant de 950K€ HT. La Ville de Dreux doit affiner la programmation de cette école, de façon à l'intégrer correctement dans l'environnement immédiat de la ZAC du Square. La formalisation de cette acquisition par la Ville a fait l'objet d'un avenant n°4 au contrat de concession, approuvé le 5/12/2025 par la SAEDEL, toujours en attente d'un retour de la Collectivité.**
- **Ilot Square-Jaurès : à la suite d'un appel à manifestation d'intérêt, l'ilot a été promis le 15/12/2025 à Bouygues Immobilier pour un montant de 830K€ HT. Le programme prévisionnel prévoit la construction d'environ 68 logements (maisons groupées, logements sociaux et logements collectifs en LLI et accession). Un permis de construire sera déposé courant 2026, pour une vente prévue en 2027.**

Risques identifiés :

- **Compatibilité avec le 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'article 278 sexies du CGI, issu 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, destinées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas un plafond de ressources PSLA (par exemple 38 746€, soit 1 614€ mensuels par personne active, pour un couple ; 46 596€ [2 x 1 940€ mensuels] pour une famille avec 1 enfant ; 56 251€ [2 x 2 243€ mensuels] 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 pour 2014 a réduit cette distance à 300m, ce qui exclut une moitié de l'opération. Cette disposition est pénalisante pour l'attractivité de la ZAC, en ce qu'elle exclut les îlots adressés boulevard Jean-Jaurès.

  Toutefois, une requête de la SAEDEL auprès des services fiscaux départementaux, avec réponse écrite par lettre 751-SD du 23 octobre 2015, a permis d'obtenir un régime dérogatoire pour la bande située entre 300 et 500m, avec un taux de TVA ramené à 7 % par le bénéfice de l'article 27 de la loi de finances rectificative n°2014-891. Le bénéfice de cette TVA réduite à 7 % a été confirmé par un courrier de la DGFIP datant du 19/06/2019. La fin du taux de TVA réduit 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 août 2014. Son bénéfice a été confirmé par un agrément du préfet de région du 26/11/2015, pris après avis du Comité régional de l'habitat, demandé par la Ville en 2015. Ce zonage B1 a été réattribué à la Ville de Dreux pour l'année 2024.
  - 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 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 désormais 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.

Docusign Envelope ID: C6E4B62F-69F7-88D7-82CB-DAC9185F2BC0

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 a nécessité des adaptations réglementaires, financières et calendaires de l'opération, inscrites par avenant n°4 au contrat de concession. Le montant définitif de cette acquisition foncière par la Ville de Dreux pourra être ajusté une fois l'ensemble des autres recettes collectées.**

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 un taux de 3,2 %.
- Un nouvel emprunt a été souscrit en 2022. Il a pour caractéristiques un montant de 2,5M€, un taux de 0,65 % et une durée de 63 mois. Il est à noter que le décalage des travaux n'a pas permis de consommer l'emprunt comme initialement prévu. La vente des ilots J et Square-Jaurès est nécessaire entre 2025 et 2027 pour maintenir les équilibres de trésorerie.

FRAIS FINANCIERS

- Situation de trésorerie à la fin de l'exercice 2025 : -148K€
- Charge en frais financiers consommés : 613K€, dont 7K€ consommés sur l'exercice.
- Provision complémentaire pour frais financiers : 237K€

PARTICIPATIONS ET SUBVENTIONS

Participation à l'équilibre :

Pour équilibrer l'impact des charges nouvelles imputables à la concession, la participation du concédant est fixée à 5 221 448€, entièrement versée.

Participation autre taxable :

- Recettes liées au panneau publicitaire retiré 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 200 K€ 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). Le solde de cette subvention a été appelé fin 2025.**
- Indemnité assurance : 26 K€

Docusign Envelope ID: C6E4B62F-69F7-88D7-82CB-DAC9185F2BC0

AVANCES DE TRESORERIE

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

SYNTHESE ET PERSPECTIVES

Les travaux de viabilisation des ilots promoteurs sur le site DE MAVILLE ont été suspendus en 2022 et 2023, dans l'attente de la consolidation de l'étude de faisabilité d'un groupe scolaire par la Ville de Dreux.

Cette évolution de programme vient affecter les produits prévisionnels en matière de cessions foncières de ces ilots, initialement destinés à la construction de logements, avec la création d'une ligne de cession à la collectivité d'un terrain pour l'équipement scolaire d'un montant de 950 K€ HT, soit 1 140 K€ TTC. Cette vente a été actée par un avenant n° 4 au contrat de concession. Le montant définitif de cette acquisition foncière par la Ville de Dreux pourra être ajusté une fois l'ensemble des autres recettes collectées.

Après la validation de la nouvelle programmation des travaux de la ZAC du Square par la Ville de Dreux en octobre 2023, la SAEDEL et son équipe de maîtrise d'œuvre ont pu réengager les travaux d'aménagement du square central et des rues mitoyennes. Les travaux ont été réceptionnés en avril et juin 2025.

Les derniers travaux prévus en 2026 consisteront à viabiliser l'ilot « Square Jaurès » sous promesse de vente. Il s'agira également d'enfouir les réseaux du boulevard Jean Jaurès.

BILAN PREVISIONNEL

Dépenses

Le bilan prévisionnel actualisé fait apparaître une baisse des dépenses de +49 € par rapport au dernier bilan approuvé, pour un total de dépenses de 10 990 K€ HT.

Recettes

Le bilan prévisionnel actualisé fait apparaître une augmentation des recettes de +230 K€ par rapport au dernier bilan approuvé, pour un total de recettes de 11 215 K€ HT.

Résultat du bilan prévisionnel :

Le bilan prévisionnel fait apparaître un solde positif de 225 K€.

Docusign Envelope ID: C6E4B62F-69F7-88D7-82CB-DAC9185F2BC0

Bilan détaillé HT : 319-DREUX ZAC DU SQUARE

Date et heure du document : 21/01/2026 10:03

PRODUITS

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement
Lots Individuels	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrains Promoteurs	4 811 506,00	4 811 506,00	3 541 781,00	0,00
Terrains Bailleurs Sociaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrain Equipement Scolaire	950 000,00	950 000,00	0,00	0,00
Cessions d'Ouvrages	0,00	0,00	0,00	0,00
10-Cessions	5 761 506,00	5 761 506,00	3 541 781,00	0,00
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	5 993 066,39	5 993 066,39	3 664 607,16	0,00
Participation d'Equilibre Concédant	4 049 263,13	4 049 263,13	4 049 263,13	0,00
Participations Concédant Autres	1 172 185,00	1 172 185,00	1 172 185,00	0,00
20-Participations	5 221 448,13	5 221 448,13	5 221 448,13	0,00
Sous-total budget intercalaire produits	5 221 448,13	5 221 448,13	5 221 448,13	0,00
TOTAL PRODUITS	11 214 514,52	11 214 514,52	8 886 055,29	0,00

CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement
Géomètre	40 357,36	40 357,36	23 980,86	0,00
Etudes Géotechniques	13 000,00	7 150,00	7 150,00	0,00
Diagnostics Divers	175 646,98	175 646,98	175 646,98	0,00
Archéologie	0,00	0,00	0,00	0,00
Etudes Urbaines	73 720,00	73 720,00	71 170,00	0,00
10-Etudes Préalables	302 724,34	296 874,34	277 947,84	0,00
Etudes Foncières	122 060,84	122 060,84	122 060,84	0,00
Foncier	3 706 110,42	3 706 110,42	3 706 110,42	0,00
Frais d'Acquisition	36 216,46	36 216,46	36 216,46	0,00
Impôts et Assurances	120 000,00	96 458,88	96 458,88	1 214,00
20-Foncier	3 984 387,72	3 960 846,60	3 960 846,60	1 214,00
Démolitions	1 108 180,90	1 108 180,90	1 108 180,90	0,00
Voiries et Réseaux Divers	3 011 348,37	3 011 348,37	2 545 702,95	406 570,52
Provision pour Aléas et Révisions	400 000,00	0,00	0,00	0,00
Maîtrise d'Oeuvre	341 000,00	340 839,18	297 645,22	59 117,80
Frais Annexes sur Travaux	45 000,00	38 161,34	38 161,34	1 291,52
30-Travaux	4 905 529,27	4 498 529,79	3 989 690,41	466 979,84
Frais Divers	35 000,00	18 398,42	18 398,42	0,00
40-Divers	35 000,00	18 398,42	18 398,42	0,00
Frais Financiers	850 000,00	688 332,17	613 107,95	6 599,79
50-Frais Financiers	850 000,00	688 332,17	613 107,95	6 599,79
Frais d'Etudes Opérationnelles-Forfait	485 595,00	485 595,00	485 595,00	0,00
Frais de Gestion sur Dépenses	276 829,24	275 329,24	246 904,66	19 331,70
Frais de Gestion sur Recettes	149 826,66	149 826,66	91 615,18	0,00
60-Rémunération	912 250,90	910 750,90	824 114,84	19 331,70
Sous-total budget principal charges	10 989 892,23	10 373 732,22	9 684 106,06	494 125,33
TOTAL CHARGES	10 989 892,23	10 373 732,22	9 684 106,06	494 125,33
Marge brut (% marge / CA)	-4 996 825,84 (-83,38%)	-4 380 665,83 (-73,10%)	-6 019 498,90 (-164,26%)	-494 125,33
Marge net (% marge / CA)	224 622,29 (2,00%)	840 782,30 (7,50%)	-798 050,77 (-8,98%)	-494 125,33
Marge à l'avancement	61,14% X -4 996 825,84 =		-3 055 431,48	

Docusign Envelope ID: C6E4B62F-69F7-88D7-82CB-DAC9185F2BC0

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 319-DREUX ZAC DU SQUARE-1-Aménagement - établi le 21/01/2026 à 10:29

Désignation lignes budgétaires En Euros	Budget préc.	Ecart HT	Budget HT	A fin 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
A : 319/100-Lots Individuels										
A : 319/110-Terrains Promoteurs	4,581,506	230,000	**4,811,506**	3,541,781	439,725	830,000				
A : 319/120-Terrains Bailleurs Sociaux										
A : 319/130-Terrain Equipement Scolaire	950,000		**950,000**			950,000				
A : 319/140-Cessions d'Ouvrages										
10-Cessions	5,531,506	230,000	**5,761,506**	3,541,781	439,725	1,780,000				
A : 319/200-Participation d'Equilibre Concéda	4,049,263		**4,049,263**	4,049,264						-1
A : 319/210-Participations Concédant Autres	1,172,185		**1,172,185**	1,172,185						
A : 319/220-Participations Autres Taxables	4,973		**4,973**	4,973						-1
A : 319/230-Participations Autres non Taxable	226,588		**226,588**	117,854	108,734					
20-Participations	5,453,009		**5,453,009**	5,344,276	108,734					-2
Sous-total produits	**10,984,515**	**230,000**	**11,214,515**	8,886,057	548,459	1,780,000				-2
B : 319/100-Géomètre	-40,000	-357	**-40,357**	-23,981	-9,555	-6,825				4
B : 319/110-Etudes Géotechniques	-13,000		**-13,000**	-7,150		-5,850				
B : 319/120-Diagnostics Divers	-190,000	14,353	**-175,647**	-175,648						1
B : 319/130-Archéologie										
B : 319/140-Etudes Urbaines	-74,000	280	**-73,720**	-71,171		-2,550				1
10-Etudes Préalables	-317,000	14,276	**-302,724**	-277,950	-9,555	-15,225				6
B : 319/200-Etudes Foncières	-122,061		**-122,061**	-122,063						2
B : 319/210-Foncier	-3,706,110		**-3,706,110**	-3,706,111						1
B : 319/220-Frais d'Acquisition	-36,216		**-36,216**	-36,216						
B : 319/230-Impôts et Assurances	-120,000		**-120,000**	-96,457	-2,000	-2,000	-19,541			-2
20-Foncier	-3,984,387		**-3,984,387**	-3,960,847	-2,000	-2,000	-19,541			1
B : 319/300-Démolitions	-1,108,181		**-1,108,181**	-1,108,182						1
B : 319/310-Voiries et Réseaux Divers	-2,954,725	-56,623	**-3,011,348**	-2,545,703	-223,078	-242,568				1
B : 319/320-Provision pour Aléas et Révisions	-400,000		**-400,000**				-400,000			
B : 319/330-Maîtrise d'Oeuvre	-341,000		**-341,000**	-297,646	-25,291	-18,065				2
B : 319/340-Frais Annexes sur Travaux	-45,000		**-45,000**	-38,159	-3,990	-2,850				-1
30-Travaux	-4,848,906	-56,623	**-4,905,529**	-3,989,690	-252,359	-263,483	-400,000			3
B : 319/400-Frais Divers	-35,559	559	**-35,000**	-18,397	-4,988	-4,988	-6,625			-2
40-Divers	-35,559	559	**-35,000**	-18,397	-4,988	-4,988	-6,625			-2
B : 319/500-Frais Financiers	-850,000		**-850,000**	-613,109	-26,852	-24,177	-185,863			1
50-Frais Financiers	-850,000		-850,000	-613,109	-26,852	-24,177	-185,863			1
B : 319/600-Frais d'Etudes Opérationnelles-Fc	-485,595		**-485,595**	-485,595						
B : 319/610-Frais de Gestion sur Dépenses	-275,576	-1,253	**-276,829**	-246,906	-8,000	-8,000	-13,925			2
B : 319/620-Frais de Gestion sur Recettes	-144,077	-5,750	**-149,827**	-91,617	-15,867	-42,345				2
60-Rémunération	-905,248	-7,003	-912,251	-824,118	-23,867	-50,345	-13,925			4
Sous-total charges	**-10,941,100**	**-48,791**	**-10,989,891**	-9,684,111	-319,621	-360,218	-625,954			13
Résultat	43,415		224,624	-798,054	-569,216	850,566	224,612	224,612	224,612	224,623
C : 319/300-Emprunts-Mobilisation				5,700,000						
C : 319/310-Remboursement du Capital				-5,067,367	-505,695	-126,937				-1
C : 319/400-Avance Concédant										
D : 319/700-Balance TVA	-2		-2	-3,466	3,466					
D : 319/En cours RG et TVA										
D : 319/Solde clients										
D : 319/Solde fournisseurs				21,034	-21,034					
Sous-total trésorerie transitoire	-2		-2	650,201	-523,263	-126,937				-1
Trésorerie brute				-147,853	-442,278	850,567	224,613	224,613	224,613	224,623

Docusign Envelope ID: C6E4B62F-69F7-88D7-82CB-DAC9185F2BC0

DREUX
ZAC du Square
OP 319 - 134/04

Eure-et-Loir SAEDEL

ACQUISITION REALISEE EN 2025

Parcelle cadastrée	Propriétaire	Superficie	Prix	Date de l'acte
NEANT				

Docusign Envelope ID: C6E4B62F-59F7-88D7-82CB-DAC9185F2BC0

Accusé de réception en préfecture
028-212801344-20261015-DEL2026-186-DE
Date de télétransmission : 26/10/2026
Date de réception préfecture : 26/10/2026

DREUX
ZAC du Square
OP 319 - 134/04

Eure-et-Loir SAEDEL

VENTE REALISEE EN 2025

Parcelle cadastrée	Propriétaire	Superficie	Prix	Date de l'acte
NEANT				