Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le 02/10/2026
ID : 017-241700434-20260924-DCC240926_25-DE

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Séance du 24 septembre 2026

Le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, convoqué le 18 septembre 2026, s'est réuni le 24 septembre 2026 dans la salle Vaucanson - PERIGNY.

Sous la présidence de M. FALORNI, Président,

Membres présents :
M. Olivier FALORNI, Mme Line MÉODE, M. Jean-Luc ALGAY, Mme Hélène RATA, M. Guillaume KRABAL, M. Mohamed BES, M. Stéphane VILLAIN, M. David BAUDON, M. Marc MAIGNÉ, M. Bertrand AYRAL, M. Jean-Pierre NIVET, Mme Evelyne FERRAND, M. Bruno BARBIER, M. Didier PROUST, M. Cédric LAFAGE, M. Frédéric MILHIET, M. Patrice ALARY, M. Sébastien BOURAIN, M. Fabrice BOUSSALEM, M. Philippe CHABRIER, M. Paul CHAMROEUN, Mme Oxana CLECH, M. Pascal DAUNIT, M. Nicolas DUBOIS, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Didier LARELLE, M. Arnaud LATREUILLE, M. Christophe PRIEUR DE KERMEL, M. Didier ROBLIN, M. Jean-Philippe SAMIER, M. Jean-Louis TERRADE, Mme Séverine AOUACH-BAVEREL, M. Stéphane AUDRY, M. Christophe BATCABE, Mme Lynda BEAUJEAN, M. Cédric BRILLOUET, Mme Sophie DAVISSEAU, Mme Nathalie DE FRUYT, Mme Nathalie DEAU, Mme Cécile ELAMBERT, Mme Sabine GERVAIS, Mme Amélie GÜLBOL, M. Pierre-Emmanuel HENNERESSE, M. Brahim JLALJI, Mme Aya KOFFI, M. Yohann MAROT, Mme Isabelle MATHIEU, Mme Tiphaine OERLEMANS, Mme Isabelle PENAUD, M. Vincent PERROTIN, Mme Flora RONCHIN, Mme Maryline SIMONÉ, M. Thierry TOUGERON, Mme Lydie TREILLY

Membres absents :
Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ (pouvoir à M. Philippe CHABRIER), Mme Chantal SUBRA (pouvoir à M. Stéphane VILLAIN), M. Franck COUPEAU (pouvoir à M. Frédéric MILHIET), Mme Léa CRESTOIS (pouvoir à Mme Flora RONCHIN), Mme Amaël DENIS (pouvoir à M. Guillaume KRABAL), Mme Marie DUBOIS (pouvoir à M. Patrice ALARY), M. Olivier GODIN (pouvoir à Mme Maryline SIMONÉ), M. Dominique GUÉGO (pouvoir à M. Nicolas DUBOIS), Mme Fabienne MICHEL-PERRICHOT (pouvoir à M. Bruno BARBIER), M. Jérôme PIQUENOT (pouvoir à Mme Isabelle PENAUD), Mme Tiffany ROY (pouvoir à M. Thierry TOUGERON), Mme Maëlle THIVAT (pouvoir à M. Pascal DAUNIT)
Mme Séverine LACOSTE, M. Tony LOISEL

Secrétaire : Mme Line MÉODE

n° 25

L'HOUMEAU – ZAC DE MONSIDUN, CŒUR DE BŒUF ET LE CHÊNE – APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL ET FINANCIER A LA COLLECTIVITÉ 2025 (CRAC)

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le 02/10/2026
ID : 017-241700434-20260924-DCC240926_25-DE

Rapporteur : M. SAMIER

La réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Monsidun, Cœur de Bœuf et le Chêne à vocation d'habitat sur la commune de L'Houmeau a été confiée à l'aménageur Crédit Mutuel Aménagement Foncier. Celui-ci doit fournir chaque année à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) un compte rendu financier de l'année précédente en indiquant les perspectives pour l'année en cours. La présente délibération a pour objet l'approbation de ce compte-rendu.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Monsidun, Cœur de Bœuf et le Chêne à L'Houmeau a été créée par délibération du Conseil communautaire du 28 avril 2006. Son dossier de création a fait l'objet d'une modification approuvée par le Conseil communautaire le 25 octobre 2012.

Suite à une consultation d'aménageurs, la société CM-CIC Aménagement Foncier, devenue Crédit Mutuel Aménagement Foncier, a été désignée pour la réalisation de cette ZAC, donnant lieu à la signature d'un traité de concession le 8 novembre 2016.

Le dossier de réalisation, approuvé par le Conseil communautaire le 24 mai 2018, a fait l'objet de deux modifications présentées en Conseil communautaire le 16 septembre 2021 et le 4 mai 2023. Cette dernière modification permet de mieux inscrire le projet dans un urbanisme durable, notamment sur 3 axes : production alimentaire, stockage de carbone et accueil de biodiversité.

L'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme précise les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant ; à cet effet, le concessionnaire doit fournir chaque année un compte-rendu financier soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant.
Conformément aux termes du traité de concession et en application de l'article 28 dudit traité, l'aménageur a transmis le 20 mai 2026 son compte-rendu annuel et financier pour l'année 2025.

Le compte-rendu financier de l'année 2025 comprend :

- Une note de conjoncture faisant état du bilan 2025 et des perspectives 2026 ;
- Un bilan financier prévisionnel actualisé et ses annexes portant sur les acquisitions et ventes foncières.

○

Parmi les faits marquants de l'année 2025, l'aménageur fait ressortir les points suivants :

- Tranche 1 :
  - achèvement de la tranche 1 et demande de rétrocession des espaces publics.
- Tranche 3 :
  - poursuite de la commercialisation de la tranche 3A. Au 31 décembre 2025 28 terrains à bâtir ont été commercialisés, dont 20 sur la seule année 2025, 7 sont réservés et seulement 8 restent libres ;
  - début de la commercialisation de la tranche 3B avec la commercialisation de 5 terrains à bâtir ;
  - travail sur les Cahiers de Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE) des lots collectifs et logements intermédiaires et réflexion avec l'association Matahagri et l'Office Public de

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le 02/10/2026
ID : 017-241700434-20260924-DCC240926_25-DE

l'Habitat (OPH) de l'agglomération de La Rochelle pour expérimentation de collecte d'urine pour un usage agricole.

Les perspectives et les objectifs pour l'année 2026 sont notamment les suivants :

- Fonciers :
  - pour rappel l'aménagement des tranches 2 et 3 a été inversé, l'aménageur maîtrisant l'ensemble du foncier de la tranche 3 alors qu'il continue les négociations avec les propriétaires de la tranche 2. Celle-ci a fait l'objet d'une seule acquisition,la parcelle ZC 8 d'une surface de 1 270 m², négociée en 2024 dans le cadre d'une succession, avec pour objectif de signer l'acte de cession en 2026 ;
  - Poursuite des discussions pour permettre la maîtrise du reste de la tranche 2 et lever le risque archéologique.

- Études :
  - finalisation du Cahier des Charges des Clauses Techniques Particulières (CCCTP) pour les logements collectifs et les Maisons Individuelles Groupées (MIG) de la tranche 3 ;
  - dépôt des permis de construire sur les lots 30 et 40.

- Travaux :
  - Tranche 1 : rétrocession en cours.

- Commercialisation :
  - poursuite de la commercialisation des terrains à bâtir ;
  - commercialisation des lots 30 et 40 destinés à des programmes de logements sociaux et abordables.

L'actualisation du bilan financier de l'opération montre une stabilité de ce dernier par rapport au bilan du CRAC 2024 avec quelques évolutions mineures de certains postes de dépenses.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 28 avril 2006 approuvant le dossier de création de la ZAC de « Monsidun, Cœur de Bœuf, le Chêne et le Trépied » ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 25 octobre 2012, approuvant la modification du dossier de création de la ZAC de « Monsidun, Cœur de Bœuf et le Chêne » ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 7 juillet 2016, désignant la CM-CIC Aménagement Foncier, devenue CM Aménagement Foncier, en tant qu'aménageur de la ZAC ;

Vu le traité de concession de la ZAC signé le 8 novembre 2016 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 24 mai 2018, approuvant le Dossier de Réalisation de la ZAC de « Monsidun, Cœur de Bœuf et le Chêne », ainsi que les délibérations du Conseil communautaire du 16 septembre 2021 et du 4 mai 2023 modifiant ce dernier ;

Vu les avenants n°1 et 2 au Traité de Concession ;

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le 02/10/2026
ID : 017-241700434-20260924-DCC240926_25-DE

Considérant l'adéquation du présent compte-rendu à l'état d'avancement de l'opération au 31 décembre 2025 et ses perspectives pour les années 2026 et suivantes.

Il est proposé au Conseil communautaire :

- D'approuver le compte-rendu annuel à la Collectivité de l'année 2025 tel qu'il figure en annexe ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les documents afférents.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTÉES À L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Membres en exercice : 68
Membres présents : 54
Membres ayant donné procuration : 12
Votants : 66
Abstention : 0
Suffrages exprimés :
Votes pour : 66
Vote contre : 0

Secrétaire de séance

Signé électroniquement par : Line Meode
Date de signature : 28/09/2026
Qualité : Line MEODE - 1ère Vice-Présidente

POUR EXTRAIT CONFORME

Signé électroniquement par : Olivier Falorni
Date de signature : 30/09/2026
Qualité : Le Président de l'Agglomération de La Rochelle

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication et/ou la notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr. La délibération peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le 02/10/2026
ID : 017-241700434-20260924-DCC240926_25-DE
webdelib

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

l'Houmeau Mon village littoral

ZAC de Monsidun, Cœur de Bœuf, Le Chêne



Crédit Mutuel Aménagement Foncier

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité

Eric ENON Paysagiste concepteur

sce ateliersup+

Année 2025

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le 02/10/2026
ID : 017-241700434-20260924-DCC240926_25-DE

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

ZAC de Monsidun, Cœur de Bœuf, Le Chêne

sur la commune de L'Houmeau

l'Houmeau Mon village littoral

NOTE DE CONJONCTURE

Sur les conditions de réalisation de l'opération sur l'année 2025 et prévisions pour l'année 2026

Au 31 décembre 2025

Crédit Mutuel Aménagement Foncier

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le 02/10/2026
ID : 017-241700434-20260924-DCC240926_25-DE

PREAMBULE

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle a lancé en mars 2013 la consultation d'aménageur pour la réalisation de la ZAC Monsidun, Cœur de Bœuf, Le Chêne. Le CM-CIC Aménagement Foncier, devenu CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER, a été retenu en tant qu'aménageur par délibération du conseil communautaire le 7 juillet 2016.

Le traité de concession a été signé le 8 novembre 2016 et notifié le 19 décembre 2016.
Celui-ci fixe la durée de la concession à 19 ans, avec une prise d'effet de la concession au 20 décembre 2016.

L'année 2017, première année de la concession a été consacrée à la mise en œuvre des études pré-opérationnelles avec la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre.
L'année 2018 a été marquée par l'approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics ainsi que par l'enclenchement des procédures administratives relatives à l'archéologie préventive et à la loi sur l'eau.

En 2019 la levée du risque archéologique a été réalisée sur les terrains des tranches 1 et 3.

Les années 2020 à 2022 ont été consacrées à la réalisation de la première tranche de la ZAC qui comprend 89 logements avec une livraison des terrains fin 2020 et la construction des logements qui s'en est suivie.
Les travaux de finition de la Tranche 1 se sont achevés en 2023, à l'exception des travaux d'espaces verts et de la résidence de l'OPH de l'Agglomération.

L'année 2023 a permis d'achever la conception de la Tranche 3 et de finaliser la maîtrise foncière de cette Tranche. La commercialisation de cette nouvelle tranche opérationnelle a débuté fin 2023 et se poursuit depuis. Les travaux de viabilisation ont été réalisés et livrés sur la fin d'année 2024.

I. AVANCEMENT DE L'OPERATION

Eléments marquants de l'année 2025 :

L'année 2025 a été marquée par :

- La demande de rétrocession des espaces communs de la Tranche 1 et le travail avec les différents services concessionnaires ;
- La poursuite de la commercialisation de la Tranche 3A et début de la commercialisation de la Tranche 3B ;
- Le travail sur le CPAUPE des ilots collectifs et avec l'association Matahagri pour développer des expérimentations sur les ilots de la Tranche 3B.

La Tranche 1 de la ZAC de Monsidun étant entièrement achevée, la demande de rétrocession a officiellement été transmise à la Communauté d'Agglomération en février 2025.
Dans le courant de l'année 2025, des échanges et rencontres sur site avec les différents services concessionnaires ont eu lieu pour faire le point sur chaque réseau et éventuellement compléter les dossiers techniques. Au 31/12/2025, le réseau d'éclairage public a été validé par le SDEER, et le réseau Eaux Usées par la CDA. Des compléments ont été demandés pour les réseaux d'eaux pluviales et d'eau potable.

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le 02/10/2026
ID : 017-241700434-20260924-DCC240926_25-DE

La commercialisation de la Tranche 3A démarrée fin 2023 s'est poursuivie depuis. Au 31/12/2025, 28 terrains à bâtir sont vendus, 7 sont réservés et 8 terrains sont libres. A noter que les terrains non vendus ont été réservés à plusieurs reprises, mais les prospects se sont régulièrement rétractés en raison de refus de prêt.
Il faut souligner également que les terrains 31.1 à 31.8 ont été mis en commercialisation fin novembre 2025. Un premier terrain a été réservé en fin d'année.
De même, 5 terrains à bâtir de la Tranche 3B ont été mis en commercialisation fin 2025. Il s'agit des terrains 38.5 à 38.9. Les autres terrains à bâtir de la Tranche 3B ne sont pas encore commercialisés. Leur proximité avec les ilots de maisons groupées et de bâtiments collectifs serait source de nuisance pendant la phase chantier. C'est pourquoi il a été choisi en accord avec la commune de différer la mise en commercialisation des terrains restants.

Le CPAUPE validé pour les TAB devait être adapté pour les ilots de bâtiments collectifs. Des échanges ont eu lieu tout le long de l'année entre CMAF et la CDA et CMAF et les opérateurs pressentis pour adapter les prescriptions au contexte de la ZAC, l'évolution des normes environnementales et du PLUi.
Afin de développer des expérimentations sur les ilots de la Tranche 3B, un travail avec l'association Matahagri est également mené. Des échanges entre l'association et l'OPH de l'Agglomération de La Rochelle ont eu lieu pour établir la faisabilité de la collecte d'urine sur certains logements pour la réutilisation agricole.

II. ACQUISITIONS FONCIERES

L'état des acquisitions foncières à fin 2025 est joint à la présente note, annexe 1.
Il n'y a pas eu d'acquisition foncière en 2025.

Pour mémoire, la principale propriétaire dans le périmètre de la Tranche 2 ayant signifié qu'elle n'était pas vendeuse, la poursuite de l'opération s'était tournée sur la Tranche 3.
A la suite de son décès en 2024, ses héritiers ont pris contact avec l'aménageur pour faire un point sur la place de leurs terrains dans l'opération et l'avancement du projet. Une première rencontre s'est tenue en juillet 2024. Un nouveau rendez-vous a eu lieu en octobre 2025 en présence de leur conseil juridique pour évoquer la levée du risque archéologique sur leurs terrains.

En raison des travaux pour la réalisation de la continuité de l'avenue Simone Veil jusqu'à la rue de La Rochelle en 2024, un propriétaire riverain a contacté l'aménageur pour vendre la parcelle ZC 8. La parcelle compte 24 propriétaires indivisaires. L'étude notariale a mené des recherches généalogiques afin de s'assurer d'avoir l'intégralité des indivisaires pendant l'année 2025.

III – VENTES DE TERRAINS

L'état des ventes à fin 2025 est joint à la présente note, annexe 2.

Sur l'année 2025, 20 terrains individuels de la Tranche 3A de la ZAC ont été vendus.

IV – PROSPECTIVES 2026

IV.I. Acquisitions foncières

Pour mémoire, les seuls fonciers restants à acquérir se situent dans le périmètre de la Tranche 2.

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le 02/10/2026
ID : 017-241700434-20260924-DCC240926_25-DE

Compte tenu de l'avancement des constructions privées en cours sur la Tranche 3, l'objectif sur l'année 2026 est de rester en contact avec les différents propriétaires pour poursuivre les négociations. L'impératif étant pour nous de lever le risque archéologique sur la tranche 2.

Seule exception la parcelle ZC 8, d'une surface de 1 270 m², car une PUV a été signée en 2024 avec le représentant des propriétaires indivisaires. L'option a été levée en février 2025. Le grand nombre de propriétaires et leur éparpillement n'a pas permis de finaliser l'acquisition en 2025. L'acte devrait pouvoir être signé durant le 1er semestre 2026 pour un montant de 71 120 €.

IV.II. Etudes :

L'année 2026 doit permettre de finaliser le travail sur le CCCT à destination des ilots collectifs. L'objectif est de travailler de la rédaction de ce cahier des charges avec la maîtrise d'œuvre et les opérateurs des ilots 30 et 40 sur la Tranche 3A.
Les maîtres d'ouvrages des ilots de logements collectifs et groupés pourront poursuivre le travail de conception de leur permis de construire pour les Tranches 3A.

La validation du CCCT collectif rendra le document réglementaire également pour les ilots de la Tranche 3B.

IV.III. Travaux :

Les travaux de viabilisation de la Tranche 3 se sont achevés en fin d'année 2024. Depuis les constructions des TAB de la Tranche 3A sont en cours. Le décalage de mise en commercialisation de certains terrains et l'avancement de ces constructions en cours ne permettent pas de programmer la réalisation des travaux de finitions sur l'année 2026.

IV.IV. Commercialisation

La commercialisation des terrains à bâtir de la Tranche 3A et les 5 TAB de la Tranche 3B va se poursuivre sur l'année 2026.
Le travail sur la finalisation du CCCT relatif aux opérations groupées et de collectifs permettra aux opérateurs de réserver les macros-lots de la Tranche 3A, les ilots 30 et 40, dans le courant de l'année.

V – ACTUALISATION DU BILAN PREVISIONNEL

Le bilan financier prévisionnel avec le plan de trésorerie est annexé au présent compte-rendu.

Le bilan actualisé au 31.12.2025 fait apparaître :

- Le montant des dépenses présente de légères variations, concentrées essentiellement sur le poste Etudes :
  - Le poste foncier diminue de 2745 € en raison du remboursement des avances de frais notariés pour les acquisitions foncières de 2024 ;
  - Le poste Participations aux Equipements Publics reste stable ;
  - Le poste Travaux présente une augmentation de 23 042 €, en raison des travaux d'entretien des espaces verts de la Tranche 1, et interventions complémentaires en vue de la rétrocession des espaces communs ;

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le 02/10/2026
ID : 017-241700434-20260924-DCC240926_25-DE

- Le poste Etudes/Ingénierie/Maîtrise d'œuvre présente une augmentation 13 877 € en raison des VISA clients supplémentaires (désistement après étude de leur projet) et des avenants pour la reprise de documents avec réunions complémentaires pour la finalisation du CPAUPE des ilots collectifs ;
- Le poste Frais et Aléas reste à peu près stable avec une légère augmentation de 4 445 €, grâce à une légère diminution des frais financiers contrebalancée par les impôts fonciers en hausse de 23 101 € (portage des fonciers en Tranche 2 et fonciers encore non vendus en Tranche 3) ;
- Le poste Honoraires reste stable.

- Les Recettes sont stables :
  - Les autres produits augmentent de 2 383 € : Cette augmentation est corrélée au remboursement de la procédure VISA par les acquéreurs de la Tranche 3, qui se poursuit avec l'avancement des ventes et des projets de constructions des clients.

✦✦✦

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le 02/10/2026
webdelib
ID : 017-241700434-20260924-DCC240926_25-DE

COMMUNE DE L'HOUMEAU - ZAC de Monsidun, Coeur de Boeuf, Le Chêne

CRAC : Bilan et Plan de trésorerie prévisionnel actualisé au 31 décembre 2025

1 - DÉPENSES

POSTES		TOTAL H.T. Budget initial Traité de concession décembre 2016	TOTAL H.T. Budget DR modif avril 2023	TOTAL H.T. Budget actualisé Au 31 12 2024	TOTAL H.T. Budget actualisé Au 31 12 2025	Réalisé 2025	Cumul réalisé à fin 2025	Reste à réaliser au 31 12 2025	Prévisionnel à réaliser 2026
FONCIER	Acquisitions foncier bâti et non bâti y compris réemploi (10%) + intermédiaires - hors SAT	8 707 255	9 874 390	9 740 133	9 740 132	0	5 707 013	4 033 119	71 120
	Indemnités exploitants	81 756	80 052	71 382	71 382	0	30 000	41 382	-
	Frais d'actes	348 290	196 197	196 459	195 714	-2 955	114 754	80 960	2 222
	sous-total foncier	**9 137 301**	**10 150 639**	**10 009 974**	**10 007 229**	**-2 955**	**5 851 767**	**4 155 462**	**73 342**
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	Valorisation foncière	300 000	300 000	300 000	300 000	0	0	300 000	-
	Participation financière pour équipements de superstructures au sein de la ZAC	587 000	587 000	587 000	587 000	0	0	587 000	-
	Participation financière pour équipements d'infrastructures : aménagement d'un carrefour rue de La Rochelle (RD 104)	171 000	171 000	171 000	171 000	0	0	171 000	-
	Participation financière pour équipements d'infrastructures : réalisation d'un cheminement piéton au nord du stade communal	-	19 425	14 789	14 789	0	14 789	0	-
	sous-total participation	**1 058 000**	**1 077 425**	**1 072 789**	**1 072 789**	**0**	**14 789**	**1 058 000**	**0**
TRAVAUX	Coûts travaux (voirie, réseaux, espaces verts, cheminements piétons, ...)	5 761 000	7 506 947	8 194 751	8 217 793	280 454	3 705 801	4 511 992	40 000
	Travaux d'archéologie préventive	681 532	200 000	200 000	200 000	0	0	200 000	-
	sous-total travaux	**6 442 532**	**7 706 947**	**8 394 751**	**8 417 793**	**280 454**	**3 705 801**	**4 711 992**	**40 000**
ETUDES INGENIERIE MAITRISE D'OEUVRE	Honoraires maîtrise d'oeuvre (urbaniste, BET VRD, paysagiste, environnementaliste, géomètre) y compris études préopérationnelles	850 000	893 278	973 876	987 753	74 169	563 934	423 818	25 500
	Autres honoraires (sps, conseil juridique, AMO, études techniques)	49 837	48 395	186 230	186 230	5 045	38 770	147 459	-
	sous-total Etudes - Ingénierie / Maîtrise d'oeuvre	**899 837**	**941 673**	**1 160 105**	**1 173 982**	**79 214**	**602 705**	**571 278**	**25 500**
FRAIS ET ALEAS	Frais financiers : emprunts, garanties bancaires	1 278 524	888 377	1 206 047	1 203 438	35 685	164 314	1 039 124	5 465
	Frais divers : assurance, publicité, impôts fonciers, reprographie,...	913 017	87 169	129 244	152 345	19 871	57 099	95 246	5 465
	Aléas travaux et actualisation coût de travaux	593 200	659 741	666 056	650 010	0	0	650 010	2 000
	sous-total frais & aléas	**2 784 741**	**1 635 287**	**2 001 348**	**2 005 793**	**55 556**	**221 413**	**1 784 380**	**12 930**
HONORAIRES	honoraires de gestion et de commercialisation	2 494 603	3 291 893	3 513 090	3 512 640	258 044	1 322 694	2 189 946	79 059
	sous-total honoraires	**2 494 603**	**3 291 893**	**3 513 090**	**3 512 640**	**258 044**	**1 322 694**	**2 189 946**	**79 059**
	TOTAL DEPENSES	**22 817 014**	**24 803 864**	**26 152 057**	**26 190 227**	**670 312**	**11 719 169**	**14 471 058**	**230 831**

2 - RECETTES

Produits	Mode d'occupation	NOMBRE DE LOGEMENTS TC - déc.16	ET EVOLUTION DU PROGRAMME DR- av.18	Budget actualisé		TOTAL H.T. Budget initial Traité de concession décembre 2016	TOTAL H.T. Budget DR modif avril 2023	TOTAL H.T. Budget actualisé Au 31 12 2024	TOTAL H.T. Budget actualisé Au 31 12 2025	Réalisé 2025	Cumul réalisé à fin 2025	Reste à réaliser au 31 12 2025	Prévisionnel à réaliser 2026 nb	Prévisionnel à réaliser 2026 € HT
LOTS ET TERRAINS INDIVIDUALISES	Petits (abordable) (~265m²)	30	30	8		1 584 780	345 850	345 850	345 850	0	345 850	0	2	164 099
	Petits (~315 m²) + lot à bâtir projet contructeur	75	112	143		5 211 951	13 593 018	15 491 629	15 491 629	1 587 732	4 576 912	10 914 717	2	230 738
	Moyens (~391 m²)	73	86	35		6 743 676	4 802 132	4 813 716	4 813 716	1 015 417	3 274 161	1 539 555	4	670 833
	Grands (~528 m²)	50	6	5		5 513 279	671 767	917 260	917 260	0	122 500	794 760	1	200 000
	Total Lots et terrains individualisés	**228**	**234**	**191**	**-**	**19 053 686**	**19 412 767**	**21 568 455**	**21 568 455**	**2 603 149**	**8 319 423**	**13 249 032**	**9**	**1 265 671**
MAISONS INDIVIDUELLES GROUPEES / LOTS SOUMIS A PLAN MASSE	Accession abordable	-	-	68		1 255 000	2 883 000	1 304 775	1 304 775	0	265 000	1 039 775	7	90 000
	Accession libre	37	61	36				1 738 000	1 738 000	0	100 000	1 638 000	0	0
	locatif social	45	44	12		540 000	301 091	157 636	157 636	0	105 000	52 636	0	0
	Appel à projets constructeurs	20	20	-		851 641	1 315 080	-	-	0	0	0		
	Total MIG / LOTS	**102**	**125**	**116**	**-**	**2 649 641**	**4 499 171**	**3 200 411**	**3 200 411**	**-**	**470 000**	**2 730 411**	**7**	**90 000**
COLLECTIFS	Accession libre	22	22	25		264 000	893 750	1 000 000	1 000 000	0	0	1 000 000	0	0
	Accession abordable			17			-	247 400	247 400	0	0	247 400	0	0
	Locatif social	58	69	101		471 250	1 048 700	1 129 450	1 129 450	0	180 000	949 450	16	200 000
	Total Collectifs	**80**	**91**	**143**	**-**	**735 250**	**1 942 450**	**2 376 850**	**2 376 850**	**-**	**180 000**	**2 196 850**	**16**	**200 000**
LOGEMENTS sous CONVENTION L311-4 (Programme SAT et autres)	Terrain à bâtir	-	-	3		-	-	102 189	102 189	0	102 189	0	-	-
	Accession (MIG)	30				720 000	-	-	-	0	0	0	-	-
	Locatif social (MIG)	10				264 000	-	-	-	0	0	0	-	-
	Total logements L311-4	**40**		**3**	**-**	**984 000**	**-**	**102 189**	**102 189**	**-**	**102 189**	**-**		
EQUIPEMENTS	Rétrocession/ valorisation	1	1	1		300 000	300 000	300 000	300 000	0		300 000		
	Total Equipements	**1**	**1**	**1**		**300 000**	**300 000**	**300 000**	**300 000**		**-**	**300 000**	**-**	**-**
	Remboursement fouilles archéo FNAP					**281 532**	-	-	-	-		-		
	Participation collectivité à l'aménagement du carrefour de la RD 104					**9 000**	-	-	-	-		-		
	Autres produits : participation concessionnaires + autres produits exploitation + vente VRD						264 029	348 817	351 200	138 103	311 214	39 986		#######
	TOTAL RECETTES	**450**	**450**	**453**	**-**	**24 013 109**	**26 418 417**	**27 896 722**	**27 899 106**	**2 741 252**	**9 382 826**	**18 516 279**	**32**	########
	RESULTAT					**1 196 095**	**1 614 553**	**1 744 665**	**1 708 879**	**2 070 939**	**- 2 336 343**	**4 045 221**		**1 350 340**
						4,98%	**6,11%**	**6,25%**	**6,13%**					

3 - TRESORERIE

POSTES	TOTAL H.T. Budget initial Traité de concession décembre 2016	TOTAL H.T. Budget DR Modif avril 2023	TOTAL H.T. Budget actualisé Au 31 12 2024	TOTAL H.T. Budget actualisé Au 31 12 2025	Réalisé 2025	Cumul réalisé à fin 2025	Reste à réaliser au 31 12 2025	Prévisionnel à réaliser 2026
TOTAL DEPENSES	**22 817 014**	**24 803 864**	**26 152 057**	**26 190 227**	**670 312**	**11 719 169**	**14 471 058**	**230 831**
TOTAL RECETTES	**24 013 109**	**26 418 417**	**27 896 722**	**27 899 106**	**2 741 252**	**9 382 826**	**18 516 279**	**1 581 171**
RESULTAT	**1 196 095**	**1 614 553**	**1 744 665**	**1 708 879**	**2 070 939**	**- 2 336 343**	**4 045 221**	**1 350 340**
RESULTAT CUMULE					**- 2 336 237**	**- 2 336 343**		**-986 002**

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le 02/10/2026
ID : 017-241700434-20260924-DCC240926_25-DE
webdelib

ANNEXE 1 au Compte-rendu annuel à la collectivité
Commune de L'HOUMEAU - ZAC Monsidun
Etat d'avancement de la négociation foncière au 31/12/2025

TERRAINS ACQUIS

REFERENCES CADASTRALES		PRIX D'ACHAT DES PARCELLES			PRIX ACQUISITION AVEC REEMPLOI	Observations
SECTION N°	SURFACE CEDEE	Valeur vénale	Prix au m² hors réemploi	Indemnité Réemploi (facultatif)		
ZB 56 , ZC 6, 10, 12	33 850,00	1 882 750,67			1 882 750, 67	acte acquisition 12-12-2017 (T1 : ZC 10, 12 pour 19 410 m²) - (T2 : ZC 6 pour 680 m²) - (T3 : ZB 56 pour 13 760m²)
ZC 11	12 600,00	630 000,00			630 000,00	acte acquisition 30-07-2019 (T1 : 12 600 m²), surface de 1 150 m² conservée par le propriétaire 3 TAB sous convention L311-4
ZB 55	22 160,00	1 240 960,00		11 080,00	1 252 040,00	acte acquisition 27-02-2024
ZB 129	7 012,00	392 672,00		3 506,00	396 178,00	acte acquisition 28-03-2024
ZB 130	7 012,00	392 672,00		3 506,00	396 178,00	acte acquisition 28-03-2024
ZB 560	1 831,00	102 536,00		915,50	103 451,50	acte acquisition 28-03-2024
ZB 559	2 000,00	112 000,00		1 000,00	113 000,00	acte acquisition 28-03-2024
ZB 518, 288, 289, 290, 291	13 536,00	758 016,00		6 768,00	764 784,00	acte acquisition 10-04-2024
ZC 9	2 350,00	131 600,00		0,00	131 600,00	acte acquisition 07-03-2024
ZC 5	3 420,00	191 520,00		0,00	191 520,00	acte acquisition 19-02-2024
	105 771,00	5 834 726,67		26 775,50	5 861 502,17	

REFERENCES CADASTRALES		INDEMNITE D'EVICTION
SECTION N°	SURFACE EN FERMAGE	
	0,00	

TERRAINS MAITRISES

REFERENCES CADASTRALES		PRIX D'ACHAT DES PARCELLES			PRIX ACQUISITION AVEC REEMPLOI	Observations
SECTION N°	SURFACE CEDEE	Valeur vénale		Indemnité Réemploi (facultatif)		
ZC 8	1 270,00	71 120,00		0,00	71 120,00	PUV signée le 22-10-2024, échéance le 20-04-2025, en cours de recherche généalogique par le notaire pour avoir la totalité des indivisaires
	1 270,00	71 120,00		0,00	71 120,00	

TERRAINS EN NEGOCIATION

REFERENCES CADASTRALES		PRIX D'ACHAT DES PARCELLES			PRIX ACQUISITION AVEC REEMPLOI	Observations
SECTION N°	SURFACE	Valeur vénale (bilan ZAC)		Indemnité Locataires à prévoir		
ZB 72, 74, 99, 101 p, 287	43 622,00	2 442 832,00			2 442 832,00	Suite au décés de Mme Meyer, rencontre avec les héritiers en juillet 2024 pour 1er échange, puis octobre 2025 avec leurs conseils juridiques
	43 622,00	2 442 832,00		0,00	2 442 832,00	

TOTAL ACQUISITIONS ZAC (hors indemnités) **8 375 454,17**

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le 02/10/2026
ID : 017-241700434-20260924-DCC240926_25-DE
webdelib

ANNEXE 2.1 au Compte-rendu annuel à la collectivité
Commune de L'HOUMEAU - ZAC Monsidun
Etat d'avancement des cessions immobilières au 31/12/2025

Cessions Terrains à Bâtir

Tranche 1	N° lot	Nom acquéreur	Surface terrain	SP attribuée	Prix € HT	Prix € TTC	Date sig. CV	Date sig. Acte de vente
1	1		452		122 500,00	147 000,00	15/11/19	21/12/20
1	2		327		106 666,67	128 000,00	01/12/19	10/11/20
1	3		273		87 500,00	105 000,00	15/11/19	25/11/20
1	4		376		115 000,00	138 000,00	15/11/19	09/11/20
1	5		387		115 000,00	138 000,00	04/06/20	06/07/21
1	6		398		115 833,33	139 000,00	15/11/19	22/06/21
1	7		398		115 833,33	139 000,00	15/11/19	21/01/21
1	8		388		118 116,81	131 000,00	01/12/19	09/11/20
1	9		377		117 029,74	130 000,00	01/12/19	16/12/20
1	10		367		116 799,06	130 000,00	15/11/19	09/11/20
1	11		359		114 947,86	128 000,00	15/11/19	19/11/20
1	12		401		120 916,69	134 000,00	06/01/20	10/11/20
1	13		393		120 732,15	134 000,00	02/12/19	10/12/20
1	17		396		115 833,33	139 000,00	15/11/19	10/11/20
1	18		387		115 000,00	138 000,00	15/11/19	17/11/20
1	19		282		87 500,00	105 000,00	09/01/20	23/04/21
1	20		276		85 833,33	103 000,00	11/08/20	08/12/20
1	21		271		85 833,33	103 000,00	15/11/19	30/12/20
1	22		266		85 833,33	103 000,00	26/02/21	19/05/21
1	23		266		85 833,33	103 000,00	07/01/20	13/11/20
1	24		271		85 833,33	103 000,00	08/07/20	17/11/20
1	25		276		85 833,33	103 000,00	06/01/20	10/12/20
1	26		282		87 500,00	105 000,00	06/01/20	10/11/20
1	46		254		88 359,12	99 000,00	01/12/19	27/08/21
1	47		253		88 336,05	99 000,00	08/01/20	19/05/21
1	48		262		90 193,66	100 980,00	24/01/20	23/11/20
1	49		252		87 479,65	98 000,00	01/12/19	16/12/20
1	50		370		115 201,60	128 000,00	11/02/20	19/01/21
1	51		288		89 976,74	100 000,00	15/11/19	14/01/21
1	52		224		46 667,09	49 800,00	02/03/20	20/11/20
1	53		226		47 046,56	50 200,00	01/02/20	24/11/20
1	54		245		85 000,00	102 000,00	11/05/20	13/11/20
1	55		241		85 000,00	102 000,00	05/03/20	24/12/20
1	56		242		44 500,00	53 400,00	06/03/20	04/12/20
1	57		225		41 666,67	50 000,00	11/02/20	24/11/20
1	58		249		85 833,33	103 000,00	01/12/19	18/11/20
1	59		341		110 833,33	133 000,00	01/12/19	14/12/20
1	60		351		111 666,67	134 000,00	10/06/20	30/12/20
1	61		355		111 666,67	134 000,00	17/02/20	22/06/21
1	62		358		112 500,00	135 000,00	01/12/19	04/12/20
1	63		287		87 450,00	104 940,00	28/12/19	23/11/20
1	64		406		115 000,00	138 000,00	01/12/19	29/12/20
1	65		314		95 833,33	115 000,00	08/01/20	14/12/20
1	66		397		117 500,00	141 000,00	05/03/20	17/11/20
1	67		243		83 333,33	100 000,00	09/07/20	25/02/21
1	68		221		80 097,89	90 000,00	15/11/19	22/12/20
1	70		231		83 333,33	100 000,00	09/01/20	16/11/20
1	71		230		42 075,00	50 490,00	12/02/20	16/11/20
1	72		230		42 500,00	51 000,00	21/02/20	19/11/20
1	73		230		42 500,00	51 000,00	15/01/20	30/12/20
1	74		209		39 000,00	46 800,00	10/03/20	25/02/21
Total			**15 603,00**	**-**	**4 678 259,00**	**5 485 610,00**	**51**	**51**

Cessions autres produits

Tranche 1	N° lot	Nom acquéreur	Surface terrain	SP attribuée	Prix € HT	Prix € TTC	Date sig. CV	Date sig. Acte de vente
1	69	OPHLM	1 866,00		180 000,00	198 000,00	21/11/2021	11/02/2022
1	ILOT 1 MIG LOCATIF SOCIAL (lots 27+28+29+31+33+34+35)	Coopérative Vendéenne du Logement	1 311,00		105 000,00	110 775,00	17/06/2020	14/01/2022
1	ILOT 2 MIG LOCATIF PSLA (lots 30+32+38+39+40+41+42+43+44+45)	Coopérative Vendéenne du Logement	2 376,00		265 000,00	291 500,00	17/06/2020	14/01/2022
1	ILOT 3 MIG ACCESSION LIBRE (lots 36+37)	Coopérative Vendéenne du Logement	478,00		100 000,00	120 000,00	17/06/2020	14/01/2022
Total			**6 031,00**	**-**	**650 000,00**	**720 275,00**		

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le 02/10/2026
ID : 017-241700434-20260924-DCC240926_25-DE

ANNEXE 2.2 au Compte-rendu annuel à la collectivité
Commune de L'HOUMEAU - ZAC Monsidun
Etat d'avancement des cessions immobilières au 31/12/2025

Cessions Terrains à Bâtir

Tranche 3A	N° lot	Nom acquéreur	Surface terrain	SP attribuée	Prix € HT	Prix € TTC	Date sig. CV	Date sig. Acte de vente
3A	28.1		526		200 000,00	240 000,00 €	23/10/25	
3A	28.2		388		159 166,67	191 000,00 €	15/09/25	
3A	28.3		390		160 000,00	192 000,00 €	08/10/24	02/05/25
3A	28.4		392		159 166,67	191 000,00 €	23/06/25	
3A	28.5		394		160 416,67	192 500,00 €	19/12/23	08/10/25
3A	28.6		436		178 333,33	214 000,00 €	26/06/26	
3A	28.7		422		173 333,33	208 000,00 €	01/12/23	21/03/25
3A	28.8		423		174 166,67	209 000,00 €	01/12/23	18/12/24
3A	28.9		423		173 333,33	208 000,00 €	17/06/24	10/01/25
3A	28.10		423		174 166,67	209 000,00 €	08/10/24	07/08/25
3A	28.11		423		174 166,67	209 000,00 €	28/04/25	30/09/25
3A	28.12		425		174 166,67	209 000,00 €		
3A	29.1		248		95 751,63	108 000,00 €	17/07/25	19/12/25
3A	29.2		245		94 409,23	106 500,00 €	27/05/25	14/10/25
3A	29.3		236		91 284,67	103 000,00 €	26/06/25	
3A	29.4		226		87 720,35	99 000,00 €	03/02/25	06/08/25
3A	29.5		218		85 035,56	96 000,00 €	24/03/25	26/11/25
3A	31.1		194		71 981,19	81 000,00 €		
3A	31.2		176		65 315,41	73 500,00 €		
3A	31.3		176		65 315,41	73 500,00 €		
3A	31.4		176		65 315,41	73 500,00 €		
3A	31.5		176		65 315,41	73 500,00 €		
3A	31.6		176		65 315,41	73 500,00 €		
3A	31.7		176		65 315,41	73 500,00 €		
3A	31.8		194		72 814,52	82 000,00 €	18/12/25	
3A	32.1		338		146 140,76	166 000,00 €	01/12/23	07/03/25
3A	32.2		309		133 804,23	152 000,00 €	10/01/25	12/11/25
3A	32.3		309		132 970,89	151 000,00 €	24/05/24	11/12/24
3A	32.4		309		133 804,23	152 000,00 €	01/12/23	30/12/24
3A	32.5		309		132 970,89	151 000,00 €	11/03/24	26/12/24
3A	32.6		315		133 896,62	152 000,00 €	11/04/24	21/03/25
3A	33.1		307		125 680,56	143 000,00 €	01/12/23	26/03/25
3A	33.2		305		132 045,16	150 000,00 €	18/10/24	31/03/25
3A	33.3		280		125 217,69	142 500,00 €	08/12/25	
3A	33.4		303		132 832,30	151 000,00 €	01/12/23	25/03/25
3A	33.5		276		121 306,00	138 000,00 €	07/05/24	19/12/24
3A	34.1		248		109 895,19	125 000,00 €	01/12/23	09/12/24
3A	34.2		239		105 520,64	120 000,00 €	01/12/23	11/07/25
3A	34.3		239		104 270,64	118 500,00 €		
3A	34.4		288		128 319,15	146 000,00 €		
3A	34.5		239		104 687,30	119 000,00 €	04/01/24	21/07/25
3A	34.6		239		105 520,64	120 000,00 €	01/12/23	13/03/25
3A	34.7		239		104 687,30	119 000,00 €	31/05/24	29/01/25
3A	34.8		288		128 319,15	146 000,00 €	06/12/23	30/12/24
3A	34.9		239		104 687,30	119 000,00 €	01/12/23	16/12/24
3A	34.10		239		105 520,64	120 000,00 €	01/12/23	
3A	34.11		224		98 090,82	111 500,00 €		
Total			**13 763,00**	**-**	**5 701 494,39**	**6 601 500,00**	**35**	**22**

Cessions autres produits

Tranche 3A	N° lot	Nom acquéreur	Surface terrain	SP attribuée	Prix € HT	Prix € TTC	Date sig. CV	Date sig. Acte de vente
3A	40	OPHLM	2 651		200 000,00	220 000,00		
3A	30	TERRA NOE	1 412		90 000,00	99 000,00		
Total			**4 063,00**	**-**	**290 000,00**	**319 000,00**		

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le 02/10/2026
ID : 017-241700434-20260924-DCC240926_25-DE

ANNEXE 2.3 au Compte-rendu annuel à la collectivité
Commune de L'HOUMEAU - ZAC Monsidun
Etat d'avancement des cessions immobilières au 31/12/2025

Cessions Terrains à Bâtir

Tranche 3B	N° lot	Nom acquéreur	Surface terrain	SP attribuée	Prix € HT	Prix € TTC	Date sig. CV	Date sig. Acte de vente
3B	37.1		287			120 000,00 €		
3B	37.2		250			110 000,00 €		
3B	37.3		250			110 000,00 €		
3B	37.4		250			110 000,00 €		
3B	37.5		250			110 000,00 €		
3B	37.6		356			165 000,00 €		
3B	37.7		250			110 000,00 €		
3B	37.8		250			110 000,00 €		
3B	37.9		250			110 000,00 €		
3B	37.10		250			110 000,00 €		
3B	38.1		390			185 000,00 €		
3B	38.2		393			185 000,00 €		
3B	38.3		338			159 000,00 €		
3B	38.4		291			136 000,00 €		
3B	38.5		323			150 000,00 €		
3B	38.6		263			124 000,00 €		
3B	38.7		250			118 000,00 €		
3B	38.8		237			112 000,00 €		
3B	38.9		280			132 000,00 €		
Total			**5 408,00**	**-**	**-**	**2 466 000,00**		

Cessions autres produits

Tranche 3B	N° lot	Nom acquéreur	Surface terrain	SP attribuée	Prix € HT	Prix € TTC	Date sig. CV	Date sig. Acte de vente
3B	35		6 611		717 800,00	717 800,00		
3B	36		7 092		730 400,00	803 440,00		
3B	39		2 384		187 850,00	187 850,00		
Total			**16 087,00**	**-**	**1 636 050,00**	**1 709 090,00**		