

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Séance du 29 septembre 2022

Le Conseil communautaire de la CdA de La Rochelle, convoqué le 23 septembre 2022, s'est réuni le 29 septembre dans la salle dédiée au bâtiment Vaucanson à Périgny.

Sous la présidence de M. Jean-François FOUNTAINE, Président,

Membres présents : M. Antoine GRAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Roger GERVAIS, M. Gérard BLANCHARD, M. Alain DRAPEAU, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Vincent COPPOLANI, M. Jean-Luc ALGAY, M. Bertrand AYRAL, M. Guillaume KRABAL, Mme Mathilde ROUSSEL, Mme Marie LIGONNIERE (jusqu'à la 20^{ème} question) et M. Vincent DEMESTER Vice-présidents ;

M. David BAUDON, M. Christophe BERTAUD, M. Patrick BOUFFET, Mme Katherine CHIPOFF (à la 1^{ère} question en tant que Conseillère communautaire puis à compter de la 3^{ème} question), M. Thibaut GUIRAUD (jusqu'à la 38^{ème} question), Mme Catherine LEONIDAS, M. Tony LOISEL, M. Marc MAIGNÉ, Mme Marie-Gabrielle NASSIVET, M. Jean-Pierre NIVET, M. Didier ROBLIN, M. Pascal SABOURIN, et M. Paul-Roland VINCENT Conseillers délégués ;

Mme Elyette BEAUDEAU, Mme Dorothée BERGER, M. Sébastien BEROT, Mme Catherine BORDEWOHMANN, M. Gérard-François BOURNET, Mme Josée BROSSARD, M. Jean-Claude COSSET, Mme Séverine COURTOIS suppléante de Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ, M. Franck COUPEAU, M. Pascal DAUNIT, Mme Amaël DENIS (jusqu'à la 19^{ème} question), M. Yves DLUBAK, Mme Evelyne FERRAND, M. Pierre GALERNEAU, M. Patrick GIAT, M. Dominique GUÉGO (jusqu'à la 19^{ème} question), M. Didier LARELLE, M. Régis LEBAS, Mme Frédérique LETELLIER (jusqu'à la 38^{ème} question), Mme Martine MADELAINE, Mme Françoise MÉNÈS (de la 5^{ème} à la 38^{ème} question), Mme Line MEODE, Mme Chantal MURAT, M. Patrick PHILBERT, M. Olivier PRENTOUT, M. Michel RAPHEL, Mme Martine RENAUD (jusqu'à la 38^{ème} question), Mme Jocelyne ROCHETEAU (jusqu'à la 38^{ème} question), M. Jean-Marc SOUBESTE (jusqu'à la 16^{ème} question), Mme Eugénie TÊTENOIRE, M. Michel TILLAUD, M. Thierry TOUGERON, Mme Marie-Céline VERGNOLLE et Mme Chantal VETTER, Conseillers communautaires.

Membres absents excusés :

Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX (pouvoir à M. Christophe BERTAUD), M. Stéphane VILLAIN (pouvoir à M. Jean-Luc ALGAY) et Mme Marie LIGONNIERE (pouvoir à M. Guillaume KRABAL à compter de la 7^{ème} question), Vice-présidents ;

M. Philippe CHABRIER (pouvoir à M. David BAUDON), Mme Katherine CHIPOFF (à la 2^{ème} question), Mme Viviane COTTREAU-GONZALES représentée par sa suppléante Mme Séverine COURTOIS, M. Thibaut GUIRAUD (à compter de la 39^{ème} question), Mme Marie NEDELLEC (pouvoir à M. Sébastien BEROT), et Mme Chantal SUBRA (pouvoir à Mme Line MEODE), Conseillers délégués ;

M. Tarik AZOUAGH (pouvoir à M. Pascal DAUNIT), Mme Michèle BABEUF (pouvoir à M. Jean-Pierre NIVET), Mme Lynda BEAUJEAN (pouvoir à Mme Marie-Gabrielle NASSIVET), Mme Catherine BENGUIGUI (pouvoir à M. Vincent COPPOLANI), M. David CARON (pouvoir à Mme Evelyne FERRAND), Mme Amaël DENIS (pouvoir à Mme ROUSSEL à compter de la 21^{ème} question), Mme Hélène DE SAINT-DO (pouvoir à M. Antoine GRAU), Mme Nadège DESIR, M. Olivier GAUVIN (pouvoir à M. Franck COUPEAU), M. Didier GESLIN (pouvoir à M. Bertrand AYRAL), M. Dominique GUÉGO (à compter de la 21^{ème} question), Mme Fabienne JARRIAULT (pouvoir à M. Marc MAIGNE),

Mme Frédérique LETELLIER (à compter de la 39^{ème} question), Mme M. Jean-Marc SOUBESTE jusqu'à la 16^{ème} question), Mme Françoise GALERNEAU jusqu'à la 4^{ème} question puis absente à compter de la 39^{ème} question), Mme Marie-Christine MILLAUD (pouvoir à M. Tony LOISEL), Mme Gwendoline NEVERS (pouvoir à M. Pascal SABOURIN), M. Hervé PINEAU (pouvoir à Mme Martine RENAUD jusqu'à la 38^{ème} question), Mme Martine RENAUD (à compter de la 39^{ème} question), Mme Jocelyne ROCHETEAU (à compter de la 39^{ème} question), M. El Abbes SEBBAR (pouvoir à M. Gérard BLANCHARD), M. Jean-Marc SOUBESTE (à compter de la 17^{ème} question), Mme Tiffany VRIGNAUD (pouvoir à M. Jean-Claude COSSET), Conseillers communautaires ;

Secrétaire de séance : Mme Josée BROSSARD

n° 22

DOMPIERRE-SUR-MER – ZAC DE LA GARE – APPROBATION DU COMPTE-RENDU FINANCIER 2021

Rapporteur : M. GRAU

La réalisation de l'opération d'aménagement à vocation d'habitat de la ZAC de la Gare sur la commune de Dompierre-sur-Mer a été confiée à l'aménageur CM Aménagement Foncier. Celui-ci doit fournir chaque année à la 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) multi-sites dite de « La Gare » a été créée par délibération du Conseil Communautaire du 11 juillet 2006.

Suite à une procédure de consultation d'aménageurs, sa réalisation a été confiée par la Communauté d'Agglomération de la Rochelle (CdA), dans le cadre d'un traité de concession signé le 17 décembre 2007, à la société Ataraxia, à laquelle s'est substituée par avenant n° 2 dudit traité signé le 26 avril 2012 la SNC Les Drouillards 3, puis par avenant n° 3 signé le 29 janvier 2014 la CM-CIC IMMOBILIER, devenue CM Aménagement Foncier.

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.

Le compte rendu de l'année 2021 comprend :

- o Une note de conjoncture au 31 décembre 2021 des réalisations passées et futures.
- o Un bilan financier et plan global de trésorerie prévisionnel au 31 décembre 2021.
- o Un état d'avancement des acquisitions foncières au 31 décembre 2021.

Parmi les faits marquants de l'année 2021 dans le cadre de cette ZAC, on notera en particulier :

- Approbation de la modification n° 2 du dossier de réalisation de la ZAC par le Conseil communautaire du 25 novembre 2021 : cette modification a pour objet d'intégrer les nouveaux besoins de l'opération en fonction de son état d'avancement, notamment un élargissement de 2000 m² du périmètre, un ajustement du plan de composition, ainsi qu'une adaptation du Programme des Equipements Publics, du Programme Global des Constructions et des Modalités Prévisionnelles de Financement.

- Avenant n° 5 au traité de concession approuvé lors du Conseil Communautaire du 25 novembre 2021 : cet avenant intervient pour intégrer les éléments du dossier de réalisation modifié.
- Tranche 2A (sud) : tranche quasi achevée. La commercialisation est finalisée.
- Tranche 2B : travaux de finition encore en cours en fin d'année. Plusieurs chantiers de construction restent à engager, dont notamment celui des îlots I et J pour la réalisation de 48 logements. Seuls les actes d'une maison de l'îlot K et des îlots I et J restent à signer au terme de l'année.
- Tranche 4 : l'état de la maîtrise foncière a permis de réaliser les travaux d'aménagement pour une livraison de 100 terrains à bâtir et de 6 îlots d'habitat groupé ou collectif en fin d'année. Les constructions de maisons individuelles ont commencé et 31 ventes de terrains à bâtir ont été finalisées.
- Tranche 5 : démarrage des travaux de 4 îlots de logements sociaux, 3 en habitat groupé et 1 en collectif, pour un total de 32 logements. La commercialisation est achevée.
- Acquisitions foncières : les actes authentiques ont été signés avec les propriétaires de la tranche 4. Les négociations avec la société Plastym, engagées par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA) se sont poursuivies et sont en fin d'année sur le point d'aboutir à un accord.

Les perspectives de poursuite de la ZAC en 2022 vont notamment se traduire par :

- Foncier Plastym : si l'accord est validé, un protocole pourra être signé, avec l'objectif d'une acquisition et un déménagement de l'entreprise pour fin 2023.
- Tranche 2A : délivrance du permis de construire des îlots I et J pour un démarrage des travaux dans le courant de l'année.
- Tranche 2B : démarrage des chantiers des îlots de logements sociaux.
- Tranche 3 (parc urbain) : réflexion sur la programmation du parc urbain et organisation d'ateliers participatifs avec les habitants de Dompierre-sur-Mer.
- Tranche 4 : l'acquisition par l'aménageur de l'emprise foncière bâtie, intégrée au périmètre de la ZAC, va permettre de préparer le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et la mise en commercialisation de 4 lots à bâtir.
- Tranche 5 : relocalisation des conteneurs enterrés à valider et objectif de rétrocession des ouvrages. Il est prévu l'achèvement des 32 logements locatifs sociaux réalisés par l'Office Public de l'Habitat (OPH).

L'analyse du bilan et du plan global de trésorerie par les services de la CdA fait apparaître en particulier les points suivants :

- En dépenses :
 - Le poste foncier augmente d'environ 140 000 € HT pour tenir compte notamment de l'acquisition à venir de l'emprise Plastym.
 - l'ajout d'un poste à hauteur de 150 000 € HT, en tant que provision pour le financement de projets innovants. A noter que ce poste est financé en réduction des postes honoraires de maîtrise d'œuvre et d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO).

➤ En recettes :

- une amélioration des recettes globales du fait principalement du remboursement sur la tranche 4 du coût des travaux par les concessionnaires.

Vu la délibération du Conseil communautaire du 11 juillet 2006 créant la ZAC de « La Gare » à Dompierre-sur-Mer,

Vu le traité de concession signé le 17 décembre 2007,

Vu l'avenant n° 1 au traité de concession signé le 26 février 2010,

Vu l'avenant n° 2 au traité de concession signé le 26 avril 2012,

Vu la délibération du 28 juin 2012 approuvant le dossier de réalisation modifié,

Vu l'avenant n° 3 au traité de concession signé le 29 janvier 2014,

Vu l'avenant n° 4 au traité de concession signé le 14 janvier 2020,

Vu l'avenant n° 5 au traité de concession signé le 16 décembre 2021,

Considérant l'adéquation du présent compte-rendu à l'état d'avancement de l'opération.

Après délibération, le Conseil communautaire décide :

- d'APPROUVER le compte-rendu financier de l'année 2021 tel qu'il figure en annexe ;
- d'AUTORISER M. le Président ou son représentant à signer tous les documents y afférents.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTEES A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES.

Membres en exercice : 82

Nombre de membres présents : 57

Nombre de membres ayant donné procuration : 21

Nombre de votants : 78

Abstentions : 0

Suffrages exprimés : 78

Votes pour : 78

Votes contre : 0

POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION
LE VICE-PRESIDENT
Antoine GRAU

Signé électroniquement

Délais et voies de recours

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 Maire 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.

ZAC Multi sites « de la Gare »

DOMPIERRE SUR MER



Dompierre sur Mer

NOTE DE CONJONCTURE

Sur les conditions de réalisation de l'opération sur l'année 2021 et prévisions pour l'année 2022

Au 31 décembre 2021

I. AVANCEMENT DE L'OPERATION - PROCEDURE

Rappel : le dossier de réalisation de la ZAC Multi sites de la Gare à Dompierre sur Mer a été approuvé le 28 septembre 2007.

La signature du Traité de Concession entre la CDA de La Rochelle et la société ATARAXIA est intervenue le 17 décembre 2007.

Elle a été suivie de la signature d'un avenant n°1 le 26 février 2010 visant à entériner l'inversion des tranches opérationnelles 1 et 2 de la ZAC, puis de la signature d'un avenant n°2 le 26 avril 2012 afin d'intégrer des modifications concernant l'évolution du programme global des constructions, la prorogation du traité de concession, la modification de la participation à verser par l'aménageur ainsi que le transfert du traité de concession à une société spécifiquement dédiée à la réalisation de la ZAC Multi sites « de la Gare » à DOMPIERRE sur MER, la SNC LES DROUILLARDS 3.

Un avenant n°3 a été approuvé le 19 décembre 2013, entérinant le transfert de la concession de la SNC LES DROUILLARDS 3, vers la société CM-CIC Aménagement Foncier et actant par ailleurs une modification des modalités de versement des participations financières de l'aménageur à la ZAC.

Un avenant n°4 au traité de concession avec l'aménageur (devenu Crédit Mutuel Aménagement Foncier) a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 19 décembre 2019, destiné à proroger la durée de la concession pour un délai de 7 années supplémentaires, portant la durée de la concession à 19 ans (soit jusqu'au 1^{er} janvier 2027), à intégrer les logements dits « financièrement abordables » dans le programme des 2 dernières tranches de la ZAC et à réviser les modalités de versement des participations de l'aménageur aux équipements publics.

Éléments marquants de l'année 2021 :

Tout comme 2020, mais dans une moindre proportion, l'année 2021 aura été en partie perturbée par la pandémie du coronavirus.

- Dossier de Réalisation modificatif n°2

Par délibération du Conseil Communautaire du 25 novembre 2021, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle a approuvé la modification n°2 du Dossier de Réalisation pour tenir compte de l'avancement du projet et des nouveaux besoins de l'opération (élargissement léger du périmètre de la ZAC avec l'intégration de la parcelle ex de Almeida, mise en cohérence du plan de composition avec le périmètre élargi, modification du programme des équipements publics, du programme global de construction et des modalités prévisionnelles de financement).

- Avenant n°5 au traité de concession

La modification du dossier de réalisation devant être prise en compte dans le traité de concession, un nouvel avenant était donc nécessaire. La Communauté d'Agglomération a approuvé l'avenant n°5 au dit traité de concession par délibération du 25 novembre 2021.

- Tranche 4

Les travaux d'aménagement et de viabilisation de la tranche 4 de la ZAC de la Gare ont été engagés à partir du 15 mars 2021 et se sont achevés le 26 novembre 2021, permettant de livrer 100 terrains à bâtir et 6 îlots de maisons groupées ou de logements collectifs. Dès le mois de décembre 2021, les 1^{ères} constructions de maisons individuelles ont démarré.

- Tranche 2A partie Sud

La Tranche 2A est achevée à 95%, il reste une portion de la rue Pierre Loti à achever, repoussée car en contact direct avec les ilots I, J et G de la tranche 2B non encore engagés.

- Tranche 2B

Travaux d'aménagement :

Les travaux de finition de l'allée Louis Audouin Dubreuil (axe principal) et de l'impasse de la rue Nicolas Denys (partie conjointe avec la tranche 2A) ont été engagés à compter du 5 juillet 2021 et achevés pour la partie voirie le 29 novembre 2021.

Au 31 décembre 2021, les travaux de finition espaces verts étaient toujours en cours.

Les travaux de finition de toute la rue Pierre Loti ont été repoussés pour éviter les dégradations futures (construction à venir des ilots E, F,G et H).

En construction, il reste :

- Les chantiers des ilots E, F, G et H qui n'avaient pas démarré au 31 décembre 2021,
- L'ilot K (4 maisons individuelles groupées en primo accession), non encore lancé (au 31 décembre 2021, une maison n'était pas encore vendue),
- Et enfin les ilots I et J dont les permis de construire étaient en cours d'élaboration au 31 décembre 2021.

- Tranche 5

Concernant les travaux d'aménagement, il restait au 31 décembre 2021 la mise en place de la 2nde série de containers enterrés, repoussée en l'attente d'une décision de relocalisation.

Côté construction, les 4 ilots de logements locatifs sociaux (3 ilots de maisons individuelles groupées A, C, D et 1 ilot collectif B) ont démarré leurs travaux de construction à compter de septembre 2021.

II. ACQUISITIONS FONCIERES

ETAT DES NEGOCIATIONS FONCIERES FIN 2021 : cf. tableau des acquisitions en annexe 1 jointe à la présente note.

Sur la base des accords intervenus pendant l'année 2020, les actes authentiques ont été signés à partir du 15 mars 2021 avec les propriétaires des fonciers de la T4 (propriétaires privés, EPF NA, Communauté d'Agglomération et Commune de Dompierre).

Les négociations de L'EPF NA auprès de Plastym en appui avec la CDA de la Rochelle et avec le concours de l'aménageur, ont progressé dans le dernier trimestre 2021, aboutissant à un accord, en attente de validation par les services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat au 31 décembre 2021.

DUP (liaison Botton) : pas d'évolution

III – VENTES DE TERRAINS

Tranches 2A et 2B nord – 51 TAB + 1 ilot de 3 MIG constructeur abordable + 1 ilot de 17 MIG accession + 2 ilots pour un total de 29 logements collectifs en locatif social

Ces tranches sont intégralement commercialisées.

Tranche 2B Sud – 25 TAB dont 13 primo + 30 logements locatifs sociaux sur 4 ilots de MIG + 1 ilot de 28 logements locatifs sociaux en collectif + 1 ilot de 22 logements collectifs en accession privée + 4 Maisons groupées constructeur pour primo accédants sur 1 ilot

Au 31 décembre 2021, il restait un acte de vente à signer avec un primo accédant de l'ilot k ainsi que les actes de vente des ilots I et J.

Tranche 5 – 48 TAB + 32 logements locatifs sociaux sur 1 ilot en collectif et 3 ilots de MIG

Cette tranche est intégralement commercialisée.

Tranche 4 – 100 TAB dont 38 abordables + 1 ilot de 3 MIG abordable + 4 ilots pour 12 MIG locatifs social + 2 ilots pour 51 logements locatifs sociaux

Au 31 décembre 2021, 31 ventes en TAB ont été réalisées dont 10 abordables.

IV – ACTUALISATION DU BILAN PREVISIONNEL

Le bilan et plan de trésorerie prévisionnel annexé à la note de conjoncture présente l'état financier de l'opération d'aménagement de la ZAC au 31 décembre 2021.

L'évolution de certains postes appelle les commentaires suivants :

En dépenses :

- Par rapport à 2020, le poste foncier global augmente, en raison d'une part de l'augmentation du prix d'acquisition de la parcelle de Almeida en tranche 4 (frais de portage, d'agence, de géomètre, d'assurance, d'actualisation répercutés par l'EPF NA dans le prix initial) et de l'intégration dans les futures acquisitions du prix négocié avec Plastym.
- Le poste travaux reste globalement stable, les travaux relatifs à la viabilisation des lots à bâtir assis sur le foncier de Almeida ayant déjà été intégrés au marché, y compris les provisions pour la démolition et dépollution de la zone de Almeida.
- Les postes honoraires maîtrise d'œuvre et AMO sont en réduction, une provision pour projets innovants ayant été extraite de ce poste et affectée dans celui des frais et aléas.
- En conséquence, le poste Frais et aléas est en augmentation, lié à l'intégration de la provision pour projets innovants.
- Suite à l'avenant n°5 du traité de concession, les postes honoraires de gestion / de commercialisation est en hausse, il est lié au mode de calcul des honoraires pour les tranches 3 et 4 (pour les honoraires de gestion : 6% du CA TTC sur T3 et T4 au lieu de 5% sur le CA HT sur les tranches antérieures ; pour les honoraires de commercialisation : 5% du CA TTC sur T3 et T4 au lieu de 5% du CA HT sur les tranches antérieures).

En recettes :

Par rapport à l'année précédente, on constate une amélioration des recettes globales du fait principalement du remboursement en tranche 4 d'une partie du cout des travaux par les concessionnaires (Enedis et GRDF).

V – PROSPECTIVES 2022

V.I. Foncier

Plastym :

Si l'accord intervenu entre l'EPF NA auprès de Plastym en appui avec la CDA de la Rochelle et avec le concours de l'aménageur, est validé par la Direction de l'Immobilier de l'Etat, un compromis pourra être signé, l'objectif étant un déménagement de Plastym à fin 2023.

Tranche 4 :

La Communauté d'Agglomération ayant validé par délibération du 25 novembre 2021 la cession à l'aménageur de la parcelle ex de Almeida acquise par l'EPF NA (parcelle contigüe à la ZAC et intégrée dans le périmètre de la tranche 4), l'acte de vente entre l'EPF NA et l'aménageur devrait être signé courant du 1^{er} trimestre 2022, ce qui lui permettra de faire procéder ensuite au nettoyage du terrain, à la démolition des 2 bâtiments et à la viabilisation de 4 parcelles de terrains à bâtir correspondants (dont 1 abordable).

V.II. Travaux

Tranche 2A Sud

Aménagement :

Les travaux de finition de la voirie de la Tranche 2A Sud ne pourront être réalisés qu'à l'issue de l'avancement significatif des constructions des ilots I et J mais également de l'ilot G situé en T2B.

Construction :

La délivrance du permis de construire des ilots I et J devrait intervenir fin du 1^{er} trimestre 2022. Le démarrage des travaux de construction interviendrait à partir de l'été 2022.

Tranche 2B

Les travaux d'aménagement de finitions de l'allée Louis Audouin Dubreuil (partie espaces verts) devraient s'achever au printemps 2022.

Pas de travaux d'aménagement de finitions sur la rue Pierre Loti programmés en 2022 (en attente des constructions des ilots EFGH).

En construction : les chantiers des ilots de logements en locatif social (ilots E, F, G et H de l'OPH de la CDA) qui devaient démarrer à partir du 4^{ème} trimestre 2021, ont été repoussés dans le courant du 1^{er} trimestre 2022.

L'ilot k pour 4 maisons individuelles devrait également lancer son chantier au 2nd trimestre 2022.

Tranche 3 Partie « naturelle » (Parc Paysager)

Une réflexion sur l'aménagement du parc paysager situé en tranche 3 partie naturelle (zone entre la tranche 2B et le canal de Rompsay) engagée en 2020 afin de dégager les priorités d'usage (jardins partagés/agriculture urbaine/maraichage bio, ...), et continuée en 2021, devrait être poursuivie en 2022 par des ateliers participatifs avec les habitants de Dompierre.

Tranche 5

En aménagement, hormis les conteneurs enterrés, les finitions de la tranche 5 sont achevées. La relocalisation des conteneurs doit être réétudiée au 1^{er} semestre 2022.

L'année 2022 sera marquée par la rétrocession des ouvrages de la tranche dès lors que les conteneurs auront été repositionnés.

La construction des 32 logements locatifs sociaux par l'OPH de la CDA sur les ilots A, B, C et D (16 MIG et 16 logements en collectif) doit s'achever d'ici le 3^{ème} trimestre 2022.

V.III. Commercialisation tranche 4

Un cahier des Charges de Cession de Terrain spécifique devra être validé pour les 4 nouveaux lots intégrés dans la tranche 4, l'aménageur prévoit d'engager leur commercialisation au printemps 2022.



Commune de DOMPIERRE SUR MER - ZAC de la Gare
Etat d'avancement de la négociation foncière
CRACL 31/12/2021

TERRAINS ACQUIS

PROPRIETAIRES	REFERENCES CADASTRALES		PRIX D'ACHAT DES PARCELLES			PRIX ACQUISITION AVEC REEMPLOI	Observations
	SECTION N°	SURFACE CEDEE	Valeur vénale	Prix au m ² hors réemploi	Indemnité Réemploi (facultatif)		
SNC DROUILLARDS 3	BT 61,62,63,64,65	25 291,00	386 519,00	15,28		386 519,00	T1
ATARAXIA	Valorisation Foncier Chêne Blanc		42 169,20			42 169,20	T1
CM CIC AF (SNC Drouillards 3)	BS 91	571,00	17 130,00	30,00		17 130,00	acte : 22/07/09 : BS 91 T4 (576 m ² : remaniement cadastral)
SNC DROUILLARDS 3	BT 66	4 619,00	138 570,00	30,00		138 570,00	acte : 22/07/09 : BT 66 T1 (4619m ²)
SNC DROUILLARDS 3	BT 68 à 77	947,00	1 894,00	2,00		1 894,00	acte : 30/09/2010 T1
SNC DROUILLARDS 3	BV 4	260,00	7 800,00	30,00		7 800,00	acte : 25/01/2011 T2A
SNC DROUILLARDS 3	BV 5, 7, 15	33 950,00	948 855,06	28,00		948 855,06	acte : 30/04/13 T2A (31 137m ²) + T2B (2 813m ²)
SNC DROUILLARDS 3	BV 8	4 650,00	139 500,00	30,00		139 500,00	acte : 06/05/13 T2A (4 425m ²) + T2B (225 m ²)
SNC DROUILLARDS 3	BV 1	593,00	3 471,00	5,85		3 471,00	acte : 19/09/13 T2A
SNC DROUILLARDS 3	BV 2, 3, 6	4 696,00	161 500,00	34,39		161 500,00	acte : 05/12/13 T2A
CMCIC AF	BS 105	3 345,00	100 350,00	30,00		100 350,00	acte : 11/05/17 T5
CMCIC AF	BS 103, 104	6 441,00	96 615,00	15,00		96 615,00	acte : 11/05/17 T5
CMCIC AF	BS 101,102,107,108,125,127,97,117,106	24 647,00	768 884,15	31,19		768 884,15	acte : 11/05/17 T5
CM AF (ex EPF NA)	BV 9,10p,11p,14p,16,17p	26 700,00	859 502,20	32,19		859 502,20	acte : 04/03/19 T2B
CM AF (ex EPF NA)	BV 10p,11p,13,14p,17p,18,19,20,21,22,23	75 097,00	398 683,44	5,31		398 683,44	acte : 04/03/19 T3 partie naturelle
CM AF (ex cts BASSET Emmanuel)	BS 194 (ex 83p)	3 834,00	119 700,00	31,22		119 700,00	acte : 15/03/21 T4
CM AF (ex cts BASSET Agnès)	BS 86, 90, 98	7 809,00	234 270,00	30,00		234 270,00	acte : 15/03/21 T4
CM AF (ex consorts BAQUE)	BS 84, 87	3 421,00	102 630,00	30,00		102 630,00	acte : 15/03/21 T4
CM AF (ex ESCANDE Ginette (née Gaillard))	BS 88, 100, 195, 196, 197, 198 (ex 85)	11 037,00	309 036,00	28,00	30 964,00	340 000,00	acte : 15/03/21 T4
CM AF (ex CDA La Rochelle)	BS 79, 114	8 429,00	337 901,00	40,09		337 901,00	acte : 13/09/21 T4 (405 481,2 € TTC)
CM AF (ex EPF NA)	BS 89, 92, 93, 94, 95, 96, 99, 199 (ex 94p)	37 531,00	1 215 375,63	32,38		1 215 375,63	acte : 07/09/21 T4 (1 231 946,18 € TTC)
Commune DOMPIERRE	BS 191, 192 (ex Chemin rural)	748,00	22 440,00	30,00		22 440,00	acte : 12/10/21 T4
TOTAL		284 616,00	6 412 795,68		30 964,00	6 443 759,68	

LOCATAIRES	REFERENCES CADASTRALES		INDEMNITE D'EVICION
	SECTION N°	SURFACE EN FERMAGE	
Gérard GAUDIN	BV 4	260,00	85,00
Philippe DORIN	BS 105	3 345,00	1 103,00
Philippe DORIN	BS 85, 88, 100	11 037,00	5 518,50
Daniel GAUDIN	BS 83, 86, 90, 98	18 649,00	9 324,50
Philippe BAQUE	BS 84, 87	3 421,00	1 710,50
TOTAL		36 712,00	17 741,50

TERRAINS MAITRISES

PROPRIETAIRES	REFERENCES CADASTRALES		PRIX D'ACHAT DES PARCELLES			PRIX ACQUISITION AVEC REEMPLOI	Observations
	SECTION N°	SURFACE CEDEE	Valeur vénale estimée		Indemnité Réemploi (facultatif)		
EPF NA (LCNJ De Almeida)	BS 113, 128, 129	2 716,00	291 103,69	107,18		291 103,69	T4 dont bâti de Almeida zone U (301 991,43 € TTC)
CDA La Rochelle	BS 82	4 131,00	304 305,00	73,66		304 305,00	T3 bâti Plastym
Cts BASSET Emmanuel	BS 193 (ex 83p)	6 798,00	203 940,00	30,00		203 940,00	T3 PUV (échéance 13 mars 26) signée 15/03/21
EPF NA	BS 200 (ex 94p)	4 012,00	120 360,00	30,00		120 360,00	T3
EPF NA (ex cts MOINET)	ZK 93 (ex ZK 50p)	845,00	25 350,00	30,00		25 350,00	T3
Commune DOMPIERRE	BV 13						T3 naturelle - parcelle conservée Ville
TOTAL		18 502,00	945 058,69		0,00	945 058,69	

TERRAINS EN NEGOCIATION dans le cadre d'une convention entre l'EPF Nouvelle Aquitaine et la CDA de La Rochelle

PROPRIETAIRES	REFERENCES CADASTRALES		PRIX D'ACHAT DES PARCELLES			PRIX ACQUISITION AVEC REEMPLOI	Observations
	SECTION N°	SURFACE	Valeur vénale estimée		Indemnité Réemploi (facultatif)		
PLASTYM	BS 80, 81, 115, 116	7 876,00					T3 T4 Négociations foncières en cours
TOTAL		7 876,00	0,00			0,00	