

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE

**Séance du 4 mai 2023**

Le Conseil communautaire de la CdA de La Rochelle, convoqué le 28 avril 2023, s'est réuni le 4 mai 2023 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 (jusqu'à la 2<sup>ème</sup> question), M. Jean-Luc ALGAY, M. Guillaume KRABAL, Mme Mathilde ROUSSEL, Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Stéphane VILLAIN, Mme Marie LIGONNIÈRE (jusqu'à la 3<sup>ème</sup> question), M. Vincent DEMESTER (sauf à la 22<sup>ème</sup> question), Vice-présidents ;

M. David BAUDON (sauf à la 15<sup>ème</sup> question), M. Christophe BERTAUD, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER, Mme Katherine CHIPOFF (sauf à la 23<sup>ème</sup> question), M. Thibaut GUIRAUD, Mme Catherine LÉONIDAS (à compter de la 3<sup>ème</sup> question), M. Tony LOISEL, M. Marc MAIGNÉ, Mme Marie NÉDELLEC, M. Jean-Pierre NIVET, M. Didier ROBLIN, M. Pascal SABOURIN, Mme Chantal SUBRA, M. Paul-Roland VINCENT, Conseillers délégués ;

Mme Michèle BABEUF, Mme Elyette BEAUDEAU, Mme Lynda BEAUJEAN, Mme Dorothee BERGER, M. Sébastien BÉROT, M. Sébastien BOURAIN suppléant de Mme Marie-Gabrielle NASSIVET, M. Gérard-François BOURNET, M. Jean-Claude COSSET, M. Pascal DAUNIT, Mme Hélène DE SAINT-DO, M. Yves DLUBAK, M. Pierre GALERNEAU, M. Olivier GAUVIN, M. Patrick GIAT, M. Dominique GUÉGO, M. Didier LARELLE, M. Régis LEBAS, Mme Frédérique LETELLIER, Mme Martine MADELAINE (jusqu'à la 13<sup>ème</sup> question), Mme Océane MARIEL, Mme Line MÉODE, Mme Chantal MURAT, Mme Gwendoline NEVERS, M. Hervé PINEAU (jusqu'à la 13<sup>ème</sup> question), M. Olivier PRENTOUT, M. Michel RAPHEL, Mme Martine RENAUD, Mme Jocelyne ROCHETEAU, M. El Abbes SEBBAR, M. Jean-Marc SOUBESTE, Mme Eugénie TÊTENOIRE, M. Thierry TOUGERON, Mme Marie-Céline VERGNOLLE, Mme Tiffany ROY, conseillers communautaires.

**Membres absents excusés** :

M. Vincent COPPOLANI (pouvoir à M. Alain DRAPEAU à compter de la 3<sup>ème</sup> question), M. Bertrand AYRAL (pouvoir à Mme Elyette BEAUDEAU), Mme Marie LIGONNIÈRE (pouvoir à M. Pierre GALERNEAU à compter de la 4<sup>ème</sup> question), M. Vincent DEMESTER (à la 22<sup>ème</sup> question), Vice-président ;

M. David BAUDON (à la 15<sup>ème</sup> question), Mme Katherine CHIPOFF (à la 23<sup>ème</sup> question), Mme Catherine LÉONIDAS (pouvoir à M. Roger GERVAIS jusqu'à la 2<sup>ème</sup> question), Mme Marie-Gabrielle NASSIVET représentée par son suppléant M. Sébastien BOURAIN, Conseillers délégués ;

M. Tarik AZOUAGH (pouvoir à M. Jean-François FOUNTAINE), Mme Catherine BENGUIGUI (pouvoir à M. Vincent COPPOLANI jusqu'à la 2<sup>ème</sup> question), Mme Catherine BORDE-WOHMANN (pouvoir à Mme Tiffany ROY), Mme Josée BROSSARD (pouvoir à Mme Eugénie TÊTENOIRE), M. David CARON (pouvoir à M. Jean-Luc ALGAY), Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ (pouvoir à Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU), M. Franck COUPEAU (pouvoir à M. Olivier GAUVIN), Mme Amaël DENIS (pouvoir à M. Guillaume KRABAL), Mme Nadège DÉSIR (pouvoir à M. Jean-Marc SOUBESTE), Mme Evelyne

FERRAND (pouvoir à M. Yves DLUBAK), M. Didier GESLIN (pouvoir à M. David BAUDON, sauf à la 15<sup>ème</sup> question), Mme Fabienne JARRIAULT (pouvoir à M. Marc MAIGNÉ (à compter de la 14<sup>ème</sup> question), Mme Françoise MÉNÈS, Mme Marie-Christine MILLAUD (pouvoir à M. Tony LOISEL), M. Patrick PHILBERT (pouvoir à M. Gérard BLANCHARD), M. Hervé PINEAU (à compter de la 14<sup>ème</sup> question), M. Michel TILAUD (pouvoir à Mme Frédérique LETELLIER), Mme Chantal VETTER (pouvoir à Mme Marie NÉDELLEC), conseillers communautaires ;

**Secrétaire de séance** : M. Yves DLUBAK

n° 21

## **COMMUNE DE L'HOUMEAU – ZAC DE MONSIDUN, CŒUR DE BŒUF ET LE CHENE – AVENANT N° 2 AU TRAITE DE CONCESSION**

Rapporteur : Mme CHIPOFF

***La ZAC de Monsidun, Cœur de Bœuf et le Chêne sur la commune de l' Houmeau fait l'objet d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat, confiée à l'aménageur CM Aménagement Foncier par le biais d'un traité de concession. Suite à l'entrée en phase opérationnelle du projet de ZAC en 2020, le dossier de réalisation, approuvé par le Conseil Communautaire du 24 mai 2018, modifié par délibération le 16 septembre 2021, a impliqué un avenant à ce traité. Le dossier de réalisation devant aujourd'hui faire l'objet d'une deuxième modification pour mieux inscrire le projet dans un urbanisme durable, il convient de faire évoluer le traité de concession dans le cadre d'un nouvel avenant. La présente délibération a pour objet l'approbation de cet avenant n°2 en vue de sa signature.***

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites de Monsidun, Cœur de Bœuf, le Chêne et le Trépied a été créée par délibération du Conseil Communautaire du 28 avril 2006.

La société Crédit Mutuel Aménagement Foncier, a été désignée en tant qu'aménageur de la ZAC par délibération du Conseil Communautaire du 7 juillet 2016. Le traité de concession, signé le 8 novembre 2016, prévoit notamment un régime de participation financière pour la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par la ZAC, une part de logements abordables et des prérogatives en matière de développement durable.

Le dossier de réalisation initial a été approuvé par le Conseil communautaire le 24 mai 2018. Il est composé :

- du projet de programme global de constructions :
  - 450 logements sous la forme de terrains à bâtir, de maisons individuelles groupées et de petits collectifs,
  - une emprise de 5 000 m<sup>2</sup> destinée à un équipement public de superstructure.
- du projet de programme des équipements publics, qui prévoit notamment :
  - en superstructure, une maison de quartier modulable – pôle multifonctionnel et le renforcement du pôle enfance / jeunesse,
  - en infrastructure, un aménagement de carrefour.
- du projet des modalités prévisionnelles de financement,
- des compléments à l'étude d'impact.

Suite à l'entrée en phase opérationnelle de la ZAC en 2020 et par délibérations du 16 septembre 2021 :

- le dossier de réalisation a été modifié afin d'intégrer une continuité piétonne en limite Nord du stade,
- un premier avenant au traité de concession a été approuvé en vue de sa signature pour prendre en compte la modification du programme des équipements publics et ses conséquences en termes de participation à leur réalisation.

Dans la continuité, des ajustements sont apparus nécessaires en tranches 2 et 3 pour mieux inscrire ce projet dans un urbanisme durable, notamment en procédant à une diminution des terrains à bâtir au profit des opérations groupées de façon à libérer des surfaces dédiées aux espaces communs et à revoir le projet sur 3 axes : production alimentaire, stockage de carbone, accueil de biodiversité.

Ces évolutions portent ainsi sur :

- l'augmentation des espaces publics et paysagers,
- l'aménagement de continuités modes doux supplémentaires,
- la réduction du nombre de voies de circulation motorisées,
- l'augmentation de l'habitat collectif et intermédiaire au contact des espaces paysagers,
- la baisse du nombre de terrains à bâtir.
- la production de logements à prix abordable à hauteur de 20 %.

Ces évolutions impactent les pièces ci-après du traité de concession :

- l'article 1, objet du traité de concession, afin de tenir compte de l'évolution de la part des logements abordables qui passe de 6% dans le traité de concession initial à 20 % dans le présent avenant, incluant de fait la catégorie dite « primo-accession » :
  - o Nouvelle rédaction «450 logements environ dont un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux, le reste du programme étant réparti entre des produits destinés à **favoriser l'accession abordable à hauteur de 20 % du programme et l'accession classique.**»
- l'annexe 5 relative au projet de programme global des constructions par Tranches et Sous-tranches afin de tenir compte de l'évolution du programme global des constructions prévue à la modification n°2 du dossier de réalisation, qui est modifié conformément prévoit désormais (\*données du dossier de réalisation initial) :
  - o lots et terrains individuels : 181 (234\*),
  - o maisons individuelles, groupées et intermédiaires : 156 (125\*),
  - o collectifs : 113 (91\*).
- l'annexe 4 relative au bilan prévisionnel pour intégrer les évolutions apportées aux modalités prévisionnelles de financement la modification n°2 du dossier de réalisation, à savoir : les dépenses ainsi que les recettes augmentent, passant respectivement de 22,82 € HT à 24,80 M€ HT et 24,01 € HT à 26,42 M€ HT du fait principalement, pour les dépenses, du coût des acquisitions foncières et des honoraires de l'aménageur et pour les recettes, de la hausse des prix de vente des terrains, notamment pour les lots à bâtir et les maisons individuelles groupées, soit un résultat global en hausse de 0,419 M€ HT, nécessitant un 2ème avenant au traité de concession.

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 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 7 juillet 2016, désignant la société CM-CL 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 24 mai 2018 approuvant le projet de programme des équipements publics de la ZAC de « Monsidun, Cœur de Bœuf et le Chêne »,

Vu la délibération du 24 mai 2018 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de « Monsidun, Cœur de Bœuf et le Chêne »,

Vu la délibération du 16 septembre 2021 approuvant la modification n°1 du traité de concession de la ZAC de « Monsidun, Cœur de Bœuf et le Chêne »

Considérant le projet d'avenant n°2 au traité de concession de la ZAC de « Monsidun, Cœur de Bœuf et le Chêne » à l'Houmeau, tel qu'annexé.

Il est proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver le projet d'avenant n° 2 au traité de concession de la ZAC de « Monsidun, Cœur de Bœuf et le Chêne » à l'Houmeau, tel qu'annexé à la présente délibération,
- d'autoriser le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches et formalités à intervenir dans le cadre de ce dossier.

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

Membres en exercice : 82

Nombre de membres présents : 60

Nombre de membres ayant donné procuration : 18

Nombre de votants : 78

Abstention : 0

Suffrages exprimés : 78

Votes pour : 78

Vote contre : 0

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

Signé électroniquement par : Antoine Grau  
Date de signature : 15/05/2023  
Qualité : Antoine Grau - 1er Vice-président

*Signé électroniquement*

**P.J.** / pièce jointe : Projet d'avenant n°2 au traité de concession de la ZAC de « Monsidun, Cœur de Bœuf et le Chêne » et ses annexes 1 et 2

#### **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](http://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.

## AVENANT n°2

### Au TRAITÉ de CONCESSION D'AMÉNAGEMENT de la ZAC de Monsidun, Cœur de Bœuf et le Chêne à L'HOUMEAU

#### Entre d'une part :

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle, représentée par son Président en exercice Monsieur Jean-François FOUNTAINE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du .....,

Ci-après dénommée la « Communauté d'Agglomération de la Rochelle »,

#### Et d'autre part :

La Société par actions simplifiée Crédit Mutuel Aménagement Foncier (anciennement dénommé CM-CIC Aménagement Foncier), SAS au capital de 12 887 430 Euros, ayant son siège social à STRASBOURG (67 000) 4 rue de RAIFFENSEN, identifiée sous le numéro 788 797 926 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG, représentée par Emmanuel HERMSDORFF,

Ci-après dénommée « Crédit-Mutuel AMENAGEMENT FONCIER »

### Préambule

Par traité de concession d'aménagement signé le 8 novembre 2016, après approbation du Conseil Communautaire du 7 juillet 2016, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle a confié à la Société CM-CIC Aménagement Foncier, devenue CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER, l'aménagement de la ZAC « Monsidun, Cœur de Bœuf et Le Chêne », située à L'HOUMEAU.

Depuis la signature du traité de concession, plusieurs modifications sont intervenues. Lors des premières études, il est apparu nécessaire de prolonger un cheminement piéton réalisé en tranche 1 mais non prévu initialement. L'avenant 1 signé le 06/12/2021 a permis de prendre la compte la modification du Programme des Equipements Publics et la participation de l'aménageur afférente à ce nouvel aménagement.

De même, le programme global des constructions a été modifié pour diminuer la part des terrains à bâtir au profit des opérations groupées permettant de libérer des surfaces dédiées aux espaces communs et de revoir le projet sur 3 axes : production alimentaire, stockage de carbone, accueil de biodiversité.

Compte-tenu de la politique de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en faveur du développement d'une offre d'habitat financièrement abordable, le programme global des constructions intègre une part plus conséquente de logement dits « abordables » qui passe de 6 % au traité de concession initial à 20% à l'échelle de l'opération.

L'aménageur souhaite également adapter les modalités de calcul de ces honoraires : honoraires de gestion, de commercialisation et marges en prenant en compte la base de calcul sur le chiffre d'affaires TTC et non plus sur le montant HT.



Ainsi, le présent avenant modifie les éléments suivants :

- Article 1 du traité de concession relatif à l'objet ;
- Annexe 5 du TC relatif au programme global des constructions ;
- Annexe 4 du TC relatif au bilan financier prévisionnel.

## **Article 1 : Modification de l'article 1 du TC : objet du traité de concession**

L'article 01 du traité de concession est modifié selon :

Le présent Traité de concession a pour objet l'étude et la réalisation de l'opération d'aménagement dite « ZAC de Monsidun, Cœur de Bœuf et le Chêne » à L'Houmeau, commune située dans la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Les bases générales de cette opération d'aménagement sont définies par :

- o Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 février 2005 et modifié le 29 janvier 2010 ;
- o Le Dossier de Création de la ZAC de Monsidun, Cœur de Bœuf et le Chêne, approuvé le 26 avril 2006 et modifié le 25 octobre 2012 ;

La zone à aménager représente une superficie de 19 hectares environ, dont le plan est joint en annexe 1.

Le programme global prévisionnel des constructions, envisagé sur la ZAC de « Monsidun, Cœur de Bœuf et le Chêne » s'organise comme suit :

- 450 logements environ dont un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, le reste du programme étant réparti entre des produits destinés à favoriser l'accèsion abordable à hauteur de 20% du programme, ~~la primo-accession~~ et l'Accession classique ;
- Plusieurs équipements publics, dont l'un sur une réserve foncière de 5 000 m<sup>2</sup> dans le périmètre de la ZAC.

L'aménagement et l'équipement de la zone comprennent les équipements publics de toute nature nécessaires aux constructions envisagées pour une surface plancher globale de 47 500 m<sup>2</sup> environ.

L'aménagement de la ZAC comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'aménagement d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre du présent Traité de concession.

Le programme des travaux sera précisé en fonction du programme des équipements publics qui sera approuvé lors du dossier de réalisation.

Conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire assurera la réalisation des études permettant d'élaborer le dossier de réalisation de la ZAC, puis la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements d'infrastructure concourant à cette opération d'aménagement, ainsi que l'achat et la commercialisation des terrains situés dans l'emprise de la ZAC, dans les conditions ci-après précisées.

## **Article 2 : Modification du Programme Global des Constructions**

Les modifications apportées au Programme Global des Constructions nécessitent de modifier l'annexe 5 du traité de concession relatif au programme de logement.

En conséquence, l'annexe 5 du traité de concession relative au Programme Global des Constructions, est modifiée et remplacée par l'annexe 1 du présent avenant n°2.

## **Article 3 : Modification du bilan financier prévisionnel**

La modification portée au programme global des constructions implique de revoir le bilan financier prévisionnel prévu au traité de concession.

Le bilan financier revu intègre également la modification de la participation de l'aménageur prévu à l'avenant 1 et les nouvelles modalités de calcul de la rémunération de l'aménageur.

En conséquence, l'annexe 4 du traité de concession relative au bilan financier prévisionnel, est modifiée et remplacée par l'annexe 2 du présent avenant n°2.

## **Article 4 : Entrée en vigueur de l'avenant**

Le présent avenant est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La Collectivité concédante notifiera au concessionnaire le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat le rendant exécutoire.

Le présent avenant prendra effet à compter de la date de ladite notification.

## **Article 5 : Autres articles du traité de concession**

Toutes dispositions du traité de concession d'aménagement contraires aux présents articles sont modifiées en conséquence, les autres dispositions restant inchangées.

Fait à La Rochelle, le

en 4 exemplaires originaux.

Pour Crédit Mutuel  
Aménagement Foncier  
Monsieur Emmanuel HERMSDORFF

Pour La Communauté  
d'Agglomération de La Rochelle  
Le Vice-Président

Envoyé en préfecture le 15/05/2023

Reçu en préfecture le 15/05/2023

Publié le 15/05/2023



ID : 017-241700434-20230504-DCC040523\_21-AR

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE - COMMUNE DE L'HOUMEAU ZAC DE M

PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS PAR TRANCHES

Annexe 1 à l'avenant 2 du Traité de Concession

PROGRAMME			TRANCHES OPERATIONNELLES (dates indicatives)		
Produits	Mode d'occupation	Logements	TRANCHE 1 (2019 - 2023)	TRANCHE 2 (2027 - 2035)	TRANCHE 3 (2023 - 2029)
		Nombre	TOTAL T1	TOTAL T2	TOTAL T3
TERRAINS A BATIR	Abordable	8	8	0	0
	Petits	129	24	67	38
	Moyens	40	21	4	15
	Grands	4	1	3	0
	<b>Total</b>	<b>181</b>	<b>54</b>	<b>74</b>	<b>53</b>
MAISONS INDIVIDUELLES GROUPEES (MIG)	Accession	48	2	14	32
	Locatif social	25	0	12	13
	Abordable (PSLA, BRS)	83	17	41	25
	<b>Total</b>	<b>156</b>	<b>19</b>	<b>67</b>	<b>70</b>
COLLECTIFS	Accession	25	0	25	0
	Locatif social	88	16	39	33
	<b>Total</b>	<b>113</b>	<b>16</b>	<b>64</b>	<b>33</b>
PROGRAMME SAT	Accession (MIG)	0	0	0	0
	Locatif social (MIG)	0	0	0	0
	<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL PROGRAMME</b>		<b>450</b>	<b>89</b>	<b>205</b>	<b>156</b>
<b>DONT TOTAL LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX</b>		<b>113</b>	<b>16</b>	<b>51</b>	<b>46</b>
		25%	18%	25%	29%
<b>DONT TOTAL LOGEMENTS ABORDABLES</b>		<b>91</b>	<b>25</b>	<b>41</b>	<b>25</b>
		20%	28%	20%	16%



COMMUNE DE L'HOUMEAU - ZAC " MONSIDJUN, COEUR DE BOEUF et LE CHÊNE"  
BILAN PREVISIONNEL - ANNEXE 2 de l'AVENANT 2 AU TRAITE DE CONCESSION

DÉPENSES		RECETTES									
POSTES	MODE DE CALCUL	TOTAL HT	Typologie Mode d'occupation	Logements			Prix de vente			TOTAL H.T.	
				Nombre	SP moyenne	surface moy terrain	par lot (en € HT)	par lot (en € TTC)	par m² terrain HT ou par m² de SP HT		par m² terrain TTC ou par m² de SP TTC
FONCIER	Acquisitions foncier non bâti	9 874 390		8	100	227	43 231	51 878	190	229	346 850
	Indemnités	80 092	0,50 €/ m² sur 19 ans	129	110	280	105 372	126 447	376	452	13 593 018
	Frais d'acte sur le non bâti	196 197	4 % du montant du foncier non bâti	40	130	360	120 053	144 064	333	400	4 802 132
	Coût de la saisine pour le diagnostic archéologique	-	0,54 € / m²	4	150	487	167 942	201 530	345	414	671 767
	<b>sous-total Foncier</b>	<b>10 150 639</b>		<b>181</b>	<b>20 790</b>	<b>54 284</b>					<b>19 412 767</b>
PARTICIPATION	Valorisation foncière	300 000		48	110	193	60 063	72 075	311	373	2 883 000
	Participation financière aux équipements d'infrastructure	190 425		25	90	130	12 044	13 248	93	102	301 091
	Participation financière aux équipements de superstructure	587 000		83	85	178	15 844	19 013	89	107	1 316 080
	<b>sous-total Participation financière</b>	<b>1 077 425</b>		<b>156</b>	<b>14 585</b>	<b>27 288</b>					<b>4 499 171</b>
TRAVAUX	Coûts travaux (voirie, réseaux, espaces verts...)	7 506 947	Estimation BET+VRD / ratio au bit	25	65	222	Total SP	1 625	170	200	893 750
	Provision pour l'archéologie préventive	200 000	Mise à jour tenant compte de la levée du risque archéologique sur les tranches 1 et 3	88	70	179	Total SP	6 160	125	134	1 048 700
	Actualisation des coûts de travaux	375 347	5% des coûts de travaux VRD	113	7 785	21 302	Total SP				1 942 450
	<b>sous-total Travaux</b>	<b>8 082 294</b>		<b>0</b>	<b>100</b>	<b>250</b>	Total SP	<b>0</b>	Estimation de la répartition au m² de SP dans le cadre d'une convention au titre de l'article L.311-4 du CA	<b>240</b>	<b>0</b>
ETUDES INGENIERIE MAITRISE D'ŒUVRE	Honoraires études et maîtrise d'œuvre pour montage DR	100 000	sous-total Dossiers ZAC maîtrise d'œuvre	0	110	190	Total SP	0	240	0	0
	Honoraires maîtrise d'œuvre - phase opérationnelle	841 672	sous-total Maîtrise d'œuvre opérationnelle	0	0	0	Total SP	0	240	0	0
	<b>sous-total Etudes / Ingénierie / Maîtrise d'œuvre</b>	<b>941 672</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>					<b>0</b>
FRAIS ET ALEAS	Frais financiers : emprunts, garanties bancaires	886 377	4 % H.T. du CA HT et portage foncier	450	43 160	107 874	Prix / m² terrain		Prix / m² SP	300 000	300 000
	Aleas Travaux / SAV / Divers / Publicité	371 563	3 % H.T. du CA HT		2 500	5 000	60				300 000
	Assurance	-			2 500	5 000	60				0
	<b>sous-total Frais &amp; Aleas</b>	<b>1 257 940</b>									
HONORAIRES DE GESTION		1 807 133	6% du CA HT sur Tr.1 - 6% du CA TTC sur Tr.2 et 3								
	<b>sous-total Honoraires de Gestion</b>	<b>1 807 133</b>									
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION		1 484 789	5% du CA HT sur Tr.1 - 5% du CA TTC sur Tr.2 et 3 - rémunération hors logements locatifs sociaux								
	<b>sous-total Honoraires de Commercialisation</b>	<b>1 484 789</b>									
<b>TOTAL DEPENSES</b>		<b>24 803 862</b>									

Envoyé en préfecture le 15/05/2023  
Reçu en préfecture le 15/05/2023  
Publié le 15/05/2023



ID : 017-241700434-20230504-DCC040523\_21-AR

TOTAL RECETTES

RESULTAT (% du CA TTC >=5%)  
Pour un CA TTC de 31 066 150€

5,25%

TOTAL LOGEMENTS

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX : 113 25,11%

LOGEMENTS Abordable : 91 20,22%