



DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE- MARITIME	SÉANCE DU 5 JUILLET 2018 à VAUCANSON (PERIGNY) Sous la présidence de, M. Jean-François FOUNTAINE (Président),
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE	Autres membres présents : M. Christian PEREZ, Mme Brigitte DESVEAUX, M. Henri LAMBERT, Mme Martine VILLENAVE, M. Antoine GRAU, M. Daniel VAILLEAU, M. Roger GERVAIS, M. Serge POISNET, M. Jean-Luc ALGAY, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Guy DENIER, M. David CARON, Vice-présidents ; Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Christian GRIMPRET, M. Alain DRAPEAU, M. David BAUDON, M. Yann HÉLARY (jusqu'à la 15 ^{ème} question), M. Jean-Philippe PLEZ, M. Vincent COPPOLANI, M. Éric PERRIN, autres membres du Bureau communautaire. Mme Séverine AOUACH-BAVEREL, M. Jean-Claude ARDOUIN, Mme Elyette BEAUDEAU, M. Patrick BOUFFET, M. Michel CARMONA, Mme Mireille CURUTCHET, M. Vincent DEMESTER, Mme Nadège DÉsir (jusqu'à la 7 ^{ème} question), Mme Sylvie DUBOIS, M. Philippe DURIEUX (jusqu'à la 25 ^{ème} question), Mme Samira EL IDRISSE, Mme Patricia FRIOU (jusqu'à la 15 ^{ème} question), Mme Magali GERMAIN, Mme Bérangère GILLE, M. Patrice JOUBERT (jusqu'à la 8 ^{ème} question), M. Jonathan KUHN (jusqu'à la 8 ^{ème} question), Mme Line LAFOUGÈRE, M. Pierre LE HÉNAFF, M. Jacques LEGET, Mme Catherine LÉONIDAS, M. Pierre MALBOSC (jusqu'à la 16 ^{ème} question), M. Jean-Claude MORISSE, Mme Loris PAVERNE (jusqu'à la 3 ^{ème} question), M. Jacques PIERARD (jusqu'à la 3 ^{ème} question), M. Hervé PINEAU, Mme Martine RICHARD, M. Michel ROBIN, Mme Mathilde ROUSSEL, M. Yves SEIGNEURIN, M. Jean-Marc SOUBESTE, Mme Anna-Maria SPANO, Mme Nicole THOREAU, Mme Chantal VETTER, M. Stéphane VILLAIN, M. Paul-Roland VINCENT, Conseillers.
Date de convocation 29/06/2018	
Date de publication : 12/07/2018	Membres absents excusés : M. Jean-Louis LÉONARD procuration à M. Stéphane VILLAIN, Mme Séverine LACOSTE procuration à Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Michel SABATIER procuration à M. Serge POISNET, Vice-présidents ; M. Yann HÉLARY (à partir de la 16 ^{ème} question), M. Dominique GENSAC procuration à M. Christian PEREZ, autres membres du Bureau communautaire. Mme Catherine BENGUIGUI procuration à M. Vincent COPPOLANI, Mme Brigitte BAUDRY, Mme Sally CHADJAA procuration à M. David CARON, M. Frédéric CHEKROUN procuration à M. Michel CARMONA, Mme Nadège DÉsir procuration à Mme Samira EL IDRISSE (à partir de la 8 ^{ème} question), M. Philippe DURIEUX (à partir de la 26 ^{ème} question), Mme Patricia FRIOU (à partir de la 16 ^{ème} question), Mme Sophorn GARGOULLAUD procuration à M. Jean-François FOUNTAINE, M. Didier GESLIN procuration à M. Philippe DURIEUX (jusqu'à la 25 ^{ème} question), M. Christian GUÉHO procuration à M. Michel ROBIN, M. Dominique HÉBERT, M. Arnaud JAULIN procuration à Mme Séverine AOUACH-BAVEREL, Mme Anne-Laure JAUMOUILLIÉ procuration à M. Guy DENIER, M. Brahim JLALJI, M. Patrice JOUBERT procuration à Mme Mathilde ROUSSEL (à partir de la 9 ^{ème} question), M. Jonathan KUHN procuration à Mme Line LAFOUGÈRE (à partir de la 9 ^{ème} question), Mme Véronique LAFFARGUE procuration à M. Jacques PIERARD (jusqu'à la 3 ^{ème} question), M. Pierre MALBOSC procuration à M. Jean-Philippe PLEZ (à partir de la 17 ^{ème} question), M. Jean-Michel MAUVILLY procuration à M. Paul-Roland VINCENT, Mme Aurélie MILIN procuration à M. Hervé PINEAU, Mme Loris PAVERNE procuration à M. Jean-Claude MORISSE (à partir de la 4 ^{ème} question), M. Jacques PIERARD (à partir de la 4 ^{ème} question), M. Pierre ROBIN procuration à M. Yann HÉLARY (jusqu'à la 16 ^{ème} question), M. Didier ROBLIN procuration à M. Jean-Luc ALGAY, Mme Salomé RUEL procuration à Mme Martine RICHARD, Mme Catherine SEVALLE procuration à M. Pierre LE HÉNAFF, M. Alain TUILLIÈRE procuration à Mme Martine VILLENAVE, Conseillers.
	Secrétaire de séance : Mme Gabrielle BAEUMLER

Nombre de membres en exercice	80	Bulletins litigieux :	0
Nombre de membres présents :	48	Abstentions :	0
Nombre de membres ayant donné procuration :	22	Suffrages exprimés :	70
		Pour l'adoption :	70
Nombre de votants :	70	Contre l'adoption :	0

N° 39

Titre / SAINT-XANDRE - ZAC DU FIEF DES DOMPIERRES - APPROBATION DU COMPTE RENDU FINANCIER 2017

Monsieur Plez expose que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Fief des Dompierres à Saint-Xandre a été créée par délibération du Conseil communautaire du 14 décembre 2007. Son dossier de création a fait l'objet d'une modification approuvée le 28 avril 2011.

Par délibérations successives du 23 septembre 2011, le Conseil Communautaire a approuvé le dossier de réalisation et attribué au groupement momentané « Les Terres d'Aunis - SEMDAS » la concession d'aménagement de la ZAC du « Fief des Dompierres » située à Saint-Xandre.

Cette attribution a donné lieu à la signature d'un traité de concession le 15 décembre 2011 avec ce groupement, auquel s'est substituée, par avenant n°1, la SAS Aunis Développement pour la réalisation de cette ZAC.

L'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme précise les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant. A 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 26 dudit traité, l'aménageur doit transmettre ce compte rendu avant le 31 mars de chaque année à la Communauté d'agglomération de La Rochelle, qui dispose d'un délai de trois mois pour se prononcer.

Le compte rendu financier annuel de l'année 2017 comprend :

- Une note de conjoncture faisant état du bilan 2017 et des perspectives 2018 ;
- Un bilan financier prévisionnel actualisé ;
- Un état de la maîtrise foncière.

Parmi les faits marquants de l'année 2017 dans le cadre de cette ZAC, on notera en particulier :

- Tranche 1 : la commercialisation a été achevée et les travaux de finition ont été réalisés partiellement.
- Tranche 2a : 58 terrains à bâtir sur les 67 disponibles ont été vendus et l'Office Public de l'Habitat de La Rochelle s'est rendu acquéreur des deux îlots destinés au logement social. Les terrains sont livrés et les premiers chantiers de constructions de maisons individuelles ont débuté.
- Tranche 2b : la pré-commercialisation a été engagée en septembre 2017 et 69% des terrains à bâtir sont sous compromis de vente, de même que les îlots de logements sociaux.
- Tranche 4a : la pré-commercialisation a été lancée en octobre 2017 avec 70% de réservation pour les terrains à bâtir et un compromis signé pour le foncier du programme de logement social.
- Tranche 4b et 4c : la CDA a mené deux campagnes de mesures au droit des lignes haute tension qui traversent l'extrémité sud de la ZAC. Les valeurs relevées sont inférieures au seuil de l'instruction du 14 avril 2013, levant tous les doutes sur les conditions d'accueil de l'urbanisation sur le secteur.

Les perspectives et les objectifs pour l'année 2018 sont les suivants :

- La poursuite de la commercialisation des tranches 2b et 4a,
- L'achèvement des travaux de finition de la tranche 1,
- L'engagement des travaux de viabilisation provisoire de la tranche 2b au premier semestre, puis de la tranche 4a à partir de septembre 2018,

- La préparation de la programmation des tranches 4b et 4c,
- La rédaction d'un cahier des charges pour définir les principes et les modalités d'aménagement de la tranche 3, avec la volonté de développer une démarche vertueuse au regard des enjeux sur ce secteur de la ZAC en matière de densité et de qualité des espaces publics.

Vu la délibération du Conseil communautaire du 14 décembre 2007 créant la ZAC du « Fief des Dompierres » à Saint-Xandre,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 28 avril 2011 modifiant le dossier de création de ladite ZAC,

Vu les délibérations du Conseil Communautaire du 23 septembre 2011 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et attribuant au groupement momentané Les Terres d'Aunis - SEMDAS la concession d'aménagement de la ZAC du Fief des Dompierres à Saint-Xandre,

Vu la convention entre la CDA et l'Etablissement Public Foncier signée le 14 février 2011,

Vu le traité de concession signé le 15 décembre 2011,

Vu l'avenant n°1 au traité de concession signé le 28 juin 2012,

Considérant l'adéquation du présent compte rendu à la réalité et aux besoins de l'opération,

Après délibération, le Conseil communautaire décide :

- D'approuver le compte-rendu financier annuel de l'année 2017 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'UNANIMITÉ
POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION
LE CONSEILLER COMMUNAUTAIRE DÉLÉGUÉ

Jean-Philippe PLEZ

P.J. / pièce jointe :

- Compte rendu financier 2017 de la ZAC du Fief des Dompierres.

Zone d'Aménagement Concerté du Fief des Dompierres à Saint Xandre



Compte-Rendu Annuel à la Collectivité 2017
n°7

MARS 2018

Approbation par le conseil communautaire :

Opération ZAC du Fief des Dompierres à Saint Xandre
Bilan financier prévisionnel - Compte-Rendu Annuel à la Collectivité 2017

Mis à jour le : 22-mars-18

BILAN APPROUVE Tr. Concession du 19/12/2011	DERNIER BILAN APPROUVE le 06/07/2017		REALISE SUR L'ANNEE 2017 EN EUROS	REALISE A FIN 2017 EN EUROS	SIMULATION EN EUROS HT						TOTAL DU BILAN ACTUALISE EN EUROS
					2018	2019	2020	2021	2022	Au - Delà	
6 388 516	5 860 467	MAITRISE DES SOLS	0	2 662 950	1 306 088	180 200	1 678 867	194 107	0	0	6 021 212
		Acquisitions et indemnités	0	2 525 054	1 230 213	170 000	1 583 837	183 120			5 692 224
		Frais annexes	0	137 896	74 875	10 200	95 030	10 987	0		328 988
200 000	29 205	ETUDES PREOPERATIONNELLES	0	29 205	0	0	0	0	0	0	29 205
		Etudes Société									
		Frais études autres/préopérationnelles	0								
		TRAVAUX		3 158 989	1 097 900	1 737 798	1 332 451	954 404	517 996	1 058 016	9 857 554
7 069 593	8 763 040	Travaux de viabilité (y compris actualisation et aléas)	1 285 159	2 717 235	979 117	1 645 024	1 215 116	886 305	475 239	990 584	8 908 620
700 000	934 302	Honoraires sur travaux (moe, architecte, géomètre...)	52 663	441 754	118 783	92 774	117 335	68 099	42 757	67 432	948 934
542 799	476 549	FRAIS FINANCIERS	52 732	163 365	93 394	56 369	85 400	33 108	38 108	24 291	494 035
		Intérêts sur emprunts	0	42 834							
		Frais annexes sur emprunts	52 732	120 532							
1 729 670	2 024 826	Rémunération de l'opérateur	164 464	812 471	182 999	290 135	332 785	193 044	158 073	125 000	2 094 507
		Rémunération sur acquisitions	0	123 750	68 750	27 500	110 000	0	0	0	330 000
		Rémunération de commercialisation	121 964	283 721	21 749	220 135	42 785	138 044	78 073	0	784 507
		Gestion adm. et financière	30 000	180 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	0	330 000
		Suivi opérationnel	12 500	225 000	62 500	12 500	150 000	25 000	50 000	125 000	650 000
240 211	235 050	AUTRES FRAIS	21 933	126 919	134 188	40 000	30 000	13 000	5 000	5 000	354 107
		Frais divers	5 808	75 379							
		Impôts locaux	15 557	34 697							
		Frais d'info et com. autres	567	16 842							
		TVA non récupérable									
481 000	481 000	FONDS DE CONCOURS VERSES	0	225 000	156 000	0	0	50 000	50 000	0	481 000
17 351 789	18 804 439		1 576 951	7 178 899	2 969 569	2 304 502	3 459 503	1 437 663	769 177	1 212 307	19 331 620
				7 178 899	10 148 468	12 452 970	15 912 473	17 350 136	18 119 313	19 331 620	19 331 620

18 039 833	19 742 719	CESSIONS DE TERRAINS	3 635 728	7 645 113	543 733	5 503 371	1 069 625	3 451 100	1 951 815	0	20 164 757
11 046 630	17 676 269	Terrains à bâtir de 200 à 349 m²	3 440 228	7 138 613	543 733	4 658 521	1 069 625	2 697 200	1 771 815	0	17 879 507
633 600		MIG - Acc libre ilot D								0	0
864 000	311 000	MIG - Acc libre ilot A, H1		311 000	0					0	311 000
1 614 600		Collectifs - Acc libre				0				0	0
1 764 003	874 000	MIG - Igts sociaux	195 500	195 500	0	252 000		172 500	180 000	0	800 000
867 000	881 450	Collectifs - Igts sociaux			0	592 850		581 400	0	0	1 174 250
1 250 000		Résidence Services et médicalisée			0		0			0	0
0	498 000	PARTICIPATIONS	175 769	648 869	0	0		0	0	0	648 869
		convention de participation - Atlantic Aménagement	24 900	498 000						0	498 000
		Remboursement concessionnaires (ENEDIS/GRDF)	150 869	150 869						0	150 869
0	52 927	PRODUITS DE GESTION	0	52 927	0	0	0	0	0	0	52 927
		Produits sur placements à CT.								0	0
	52 927	Produits autres		52 927						0	52 927
18 039 833	20 293 646		3 811 497	8 196 040	543 733	5 503 371	1 069 625	3 451 100	1 951 815	0	20 866 553
				8 196 040	8 739 773	14 243 144	15 312 769	18 763 869	20 715 684	20 715 684	20 715 684

Zone d'Aménagement Concerté du Fief des Dompierres à Saint Xandre

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité 2017



Note de conjoncture

mars 2018

I. Eléments marquants de l'année 2017 :

L'année 2017 a été essentiellement marquée par :

- l'achèvement des travaux de finition de l'ilot Jolibois sur la tranche 1 ;
- la réalisation des travaux de viabilisation provisoire sur la tranche 2A ;
- le lancement de la commercialisation des tranches 2B et 4A ;
- le résultat de l'étude de mesures du champ magnétique des lignes électriques Hautes Tension 90 kV et 225 kV

II. Acquisitions foncières

La carte de la situation foncière au 28 février décembre 2018 est annexée au présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité.

Il n'y a pas eu d'acquisition foncière sur l'année 2017.

La maîtrise du foncier à l'échelle de la ZAC représente 95,5%. En considérant, l'acquisition récente, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine maîtrise 50,2% du foncier, et l'aménageur 44,4%. Les terrains détenus par la commune de Saint Xandre représentent 0,9% du foncier.

Fin 2017, il reste toujours deux unités foncières non maîtrisées :

- Les parcelles ZH 1301, ZH 1302 et ZO 30 pour 6 104 m², il s'agit des terrains autour du giratoire, dévolus aux projets communaux.
- La parcelle ZH 1391 pour 2 560 m² en tranche 4B dont l'acquisition n'est pas remise en cause mais sera engagée ultérieurement.

III - Commercialisation

Tranche 1

Les 3 derniers terrains à bâtir de l'ilot B1 ont été vendus fin 2017, suite à une baisse du prix de cession. Ainsi, il ne reste plus de terrain disponible sur la tranche 1 et les dernières constructions devraient être réalisées sur 2018.

Tranche 2A

Sur les 67 terrains à bâtir de la tranche 2A, 58 sont vendus, 7 sont sous compromis et devraient être actés courant 2018.

La vente des deux ilots pour le programme de logements sociaux de l'Office Communautaire a été signée fin 2017. Le projet concerne la réalisation de 17 logements locatifs principalement sous forme de maisons individuelles groupées.

Tranche 2B

La pré-commercialisation des 32 terrains à bâtir a été lancée fin septembre 2017.

En février 2018, 69% des terrains à bâtir en maisons individuelles étaient sous compromis. De plus, le compromis pour le foncier des 3 programmes de logements sociaux de la SCCV Le Fief (2 ilots et 7 terrains) a été signé en novembre 2017. Ces projets en cours d'études concernent la construction d'un immeuble collectif R+2 de 26 logements locatifs et de 18 Maisons Individuelles Groupées en VEFA pour le bailleur Immobilière Atlantique ménagement.

Cette pré-commercialisation a permis d'obtenir les financements pour l'acquisition du foncier et la réalisation des travaux de viabilisation à compter du premier trimestre 2018.

Tranche 4A

La pré-commercialisation des 49 terrains à bâtir a été lancée fin octobre 2017.

En février 2018, 70% des terrains à bâtir en maisons individuelles étaient réservés et les compromis sont en cours de signature.

Le compromis pour le foncier du programme de logements sociaux de la SCCV Le Fief a été signé en novembre 2017. Le projet consiste en la construction d'un immeuble collectif R+1 de 24 logements locatifs en VEFA pour le bailleur Immobilière Atlantique Aménagement.

IV - Travaux

Tranche 1

Des travaux de finitions ont été réalisés en 2017 pour une partie des espaces verts afin d'en faciliter l'entretien.

Des relances ont été faites aux propriétaires afin qu'ils achèvent leurs enduits sur les murets de clôtures. Hormis sur l'ilot B1 tous les enduits sont terminés.

Tranche 2A

Le raccordement sur le poste de relèvement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération implanté au Sud de la ZAC en limite de la tranche 4 a été réalisé début 2017.

Les 67 terrains ont été livrés au cours du troisième trimestre 2017.

Les constructions de maisons individuelles sont en cours. Les travaux de construction du programme de logements de l'Office Communautaire sont prévus sur 2019 et 2020.

Tranche 3

La ligne électrique aérienne traversant la tranche 3 a été enfouie, assurant l'alimentation de la tranche 2 par bouclage sur le réseau existant au niveau de la tranche 1.

V - Etude

Au préalable à l'acquisition du foncier de la tranche 4 par l'aménageur, la CDA a fait réaliser des mesures sur site sous et à proximité des deux lignes Haute Tension de 90 kV et 225 kV au Sud de la ZAC.

Une première campagne de mesure réalisée en septembre 2017 a été complétée par une seconde campagne menée mi-décembre 2017.

Le champ magnétique mesuré en différents points répartis notamment sur la tranche 4 de la ZAC et sous les lignes HT est inférieur à la valeur limite définie par l'instruction du 15/04/2013, soit en deçà de 1 µT, levant tous les doutes sur les conditions d'accueil de l'urbanisation dans la ZAC.

I. Evénements à venir pour l'année 2018 :

Les évènements à venir pour l'année 2018 :

- poursuite de la commercialisation des tranches 2B et 4A ;
- achèvement des travaux de finitions de la tranche 1 pour une rétrocession dans l'année ;
- mise en œuvre des travaux de viabilisation provisoire de la tranche 2B au premier semestre pour une livraison des lots fin 2018 ;
- mise en œuvre des travaux de viabilisation provisoire de la tranche 4A à compter de septembre 2018 pour une livraison des lots au premier semestre 2019 ;
- programmation des tranches 3, 4B et 4C pour une mise en commercialisation courant 2019, conformément au planning modifié suite au COPIL du 19/12/2017 et annexé au présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité.

II. Acquisitions foncières

Tranche 2B

21,5% de l'assiette foncière globale de la tranche 2B était maîtrisé depuis juin 2014. L'acquisition du reste du foncier auprès de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine va être signée courant mars 2018.

Tranche 4

Suite à l'accord de la CDA et de la Commune de poursuivre la commercialisation de la tranche 4A, l'aménageur souhaite acquérir en septembre 2018, et en accord avec la CDA :

- une partie de la parcelle cadastrale ZH 1218 propriété de la commune, pour une contenance 852 m².
- le foncier de la tranche 4A auprès de l'EPF, pour une contenance globale de 25 943 m².

III. Commercialisation

Tranche 2A

La totalité des lots de la tranche 2A devrait être actée sur 2018.

Tranche 2B

La totalité des lots de la tranche 2B devrait être réservée sur l'année 2018 et une partie actée fin d'année.

Tranches 4A

80% des terrains devraient faire l'objet de compromis signés au cours du premier semestre 2018, permettant l'obtention des financements pour l'acquisition du foncier et le démarrage des travaux de viabilisation dès septembre 2018.

Tranche 3

L'aménageur va travailler de concert avec la CDA et la commune sur l'établissement d'un cahier des charges afin d'affiner la programmation de la tranche 3 et en définir les modalités de réalisation.

IV. Travaux

Tranche 1

L'aménageur souhaite réaliser les plantations et l'aménagement de la coulée verte du Passage Faraday au printemps 2018 et achever les travaux de finitions de l'ilot B1 et de la rue Marie Curie et de la rue des Sports une fois les 3 dernières maisons de l'ilot B1 hors d'eau hors d'air.

La réalisation de ces travaux permettra de rétrocéder en 2018 l'ensemble de la tranche 1 en accord avec la CDA et la Commune de ST XANDRE.

Tranche 2B

Les travaux de viabilisation provisoire de la tranche 2B ont démarré début mars 2018, pour une livraison des terrains au second semestre 2018.

Tranche 4A

Le diagnostic d'archéologie préventive de l'ensemble de la tranche 4 sera réalisé fin mars par le service d'archéologie du département.

Les travaux de viabilisation provisoire de la tranche 4A pourront démarrer en septembre 2018, pour une livraison des terrains au premier semestre 2018.

ACTUALISATION DU PHASAGE ET DU PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

L'opération bénéficie d'une bonne dynamique de commercialisation.

Compte-tenu des perspectives de développement à l'échelle de la commune, le phasage d'ouverture des tranches a été revu afin de lisser l'accueil des nouveaux habitants sur les 5 prochaines années (2019-2023).

Il a été convenu d'enclencher la mise en commercialisation des tranches 4B et 4C au second semestre 2019 pour une mise en chantier en 2020.

Le planning de réalisation des tranches est annexé au présent Compte-Rendu Annuel.

ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

Le bilan financier prévisionnel est joint au Compte Rendu Annuel à la Collectivité ; celui-ci rappelle le bilan prévisionnel validé au traité de concession, l'état des réalisations en recettes et en dépenses ainsi que l'échéancier sur les prochaines années.

Le bilan actuel prend en compte les hypothèses suivantes :

- acquisition du foncier de la tranche 2B début 2018, réalisation des travaux de viabilisation provisoire et livraison des lots fin 2018
- acquisition du foncier de la tranche 4A et démarrage des travaux de viabilisation provisoire en septembre 2018 pour une livraison des lots premier semestre 2019
- enclenchement des phases 4B et 4C en 2019 pour une réalisation des travaux en 2020
- étude de la tranche 3 sur 2018-2019 pour une réalisation des travaux en 2020-2021

I. Actualisation des dépenses

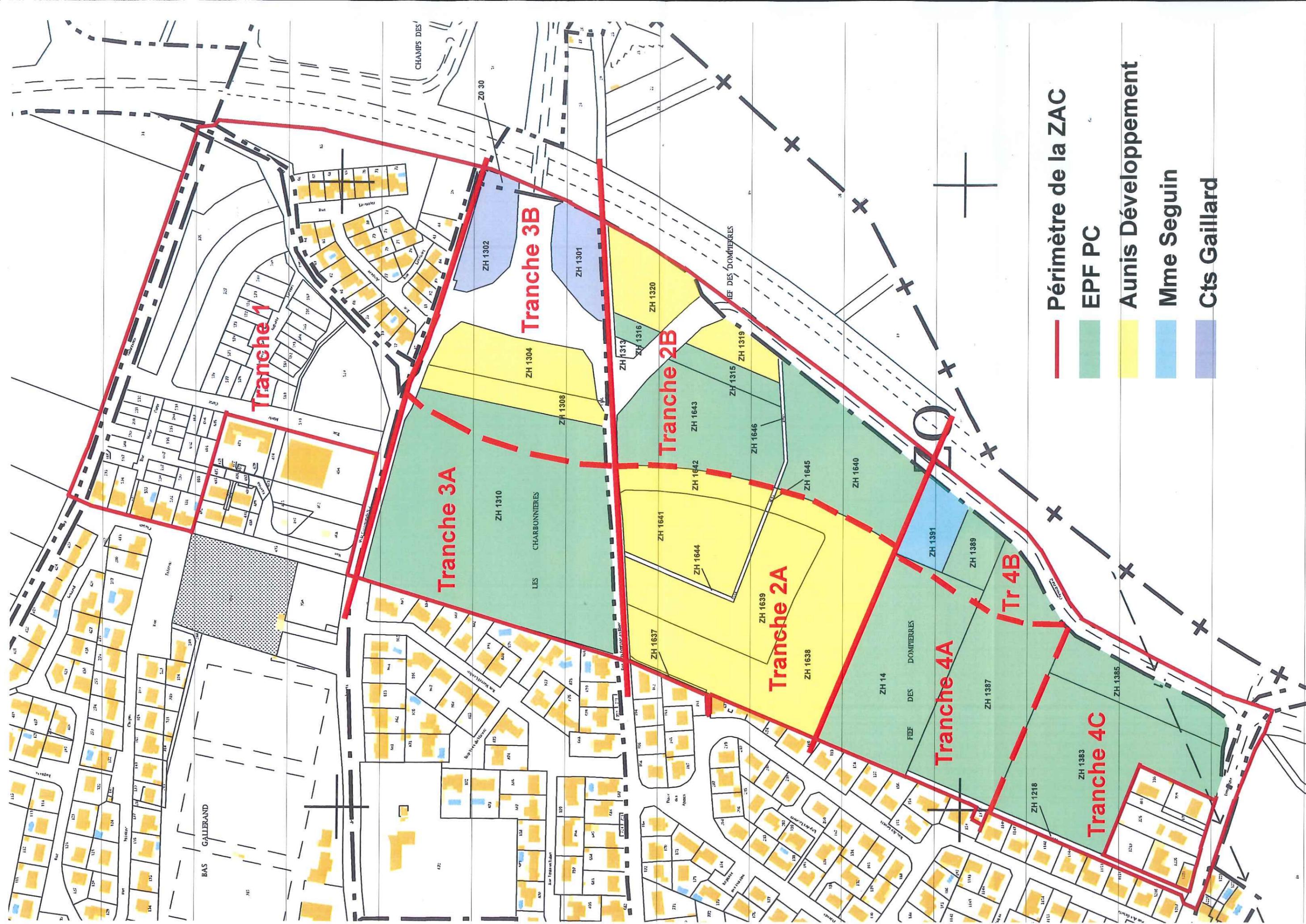
Ainsi, par rapport au dernier compte-rendu annuel, le bilan prévisionnel actualisé laisse apparaître une légère hausse des dépenses, proportionnellement à l'augmentation des recettes, soit de l'ordre de 2,8% par rapport au bilan du CRAC 2017.

Cette évolution annoncée sur chacun des postes de dépenses est du fait de l'augmentation notamment des dépenses travaux avec l'expérience des tranches 1 et 2A qui justifie des travaux supplémentaires (protection et reprises d'ouvrages non appréhendées initialement), la poursuite du travail de densification sur les prochaines tranches, ainsi que l'étude en cours pour la fourniture et la pose de murets techniques par l'aménageur sur les lots privés.

II. Actualisation des recettes

Le montant des recettes a légèrement augmenté :

- report du remboursement des travaux sur la tranche 2A par les concessionnaires ENEDIS et GRDF,
- intégration du travail de densification sur les tranches 4B et 4C en cours d'étude.



Tranche 1

Tranche 3A

Tranche 3B

Tranche 2B

Tranche 2A

Tranche 4A

Tr 4B

Tranche 4C

— Périimètre de la ZAC

■ EPF PC

■ Aunis Développement

■ Mme Seguin

■ Cts Gaillard

CHAMPS DES

ZO 30

ZH 1302

ZH 1301

ZH 1304

ZH 1320

ZH 1316

ZH 1315

ZH 1643

ZH 1642

ZH 1639

ZH 1638

ZH 1644

ZH 1637

ZH 1641

ZH 1644

ZH 1645

ZH 1640

ZH 1391

ZH 1389

ZH 1387

ZH 1383

ZH 1385

ZH 1218

BAS GALLERAND

FIEF DES DOMTIERRES

FIEF DES DOMTIERRES

LES CHARBONNIERES

PLANNING ZAC DU FIEF DES DOMPIERRES - COMMUNE DE SAINT-XANDRE
adapté suite au COPIL du 19 décembre 2017

TRANCHE	Description	2017				2018				2019				2020				2021				2022				2023			
		trimestres				trimestres				trimestres				trimestres				trimestres				trimestres							
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
TRANCHE 2A	Lancement commercial																												
	Travaux 1ère phase																												
	Livraison terrains																												
	Construction des maisons individuelles								67																				
	Construction des logements sociaux																17												
Travaux de 2nd phase																													
TRANCHE 2B	Lancement commercial																												
	Travaux 1ère phase																												
	Livraison terrains																												
	Construction des maisons individuelles												32																
	Construction des logements sociaux																11				26								
Travaux de 2nd phase																													
TRANCHE 4A	Lancement commercial																												
	Travaux 1ère phase																												
	Livraison terrains																												
	Construction des maisons individuelles												16																
	Construction des logements sociaux																												
Travaux de 2nd phase																													
TRANCHE 4B	Lancement commercial																												
	Travaux 1ère phase																												
	Livraison terrains																												
	Construction des maisons individuelles																												
	Construction des logements sociaux																												
Travaux de 2nd phase																													
TRANCHE 4C	Lancement commercial																												
	Travaux 1ère phase																												
	Livraison terrains																												
	Construction des maisons individuelles																												
	Construction des logements sociaux																												
Travaux de 2nd phase																													
TRANCHE 3	Lancement commercial																												
	Travaux 1ère phase																												
	Livraison terrains																												
	Construction des maisons individuelles																												
	Construction des logements sociaux																												
Travaux de 2nd phase																													

Surface de Plancher attribuée	
TR 1	13 703 m ²
TAB	9 828 m ²
Logement social	3 875 m ²
TR 2A	9 010 m ²
TAB	7 610 m ²
Logement social	1 400 m ²
TR 2B	6 887 m ²
TAB	3 525 m ²
Logement social	3 362 m ²
TR 4A	7 095 m ²
TAB	5 355 m ²
Logement social	1 740 m ²
TR 4B	2 235 m ²
TAB	2 235 m ²
TR 4C	3 395 m ²
TAB	2 195 m ²
Logement social	1 200 m ²
TR 3	11 515 m ²
TAB	6 595 m ²
Logement social	4 920 m ²

Totale surface de plancher prévue: 55 000 m² | **ELECTIONS MARS 2020** | Totale surface de plancher attribuée: 53 840 m²

ESTIMATIONS LOGEMENTS ACHEVÉS SUR LA ZAC		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
PAR ANNÉE	privés	20*	67	48	24	35	64	4
	sociaux	0	0	7	43	24	12	53
PAR PERIODE TRIENNALE	privés	135			123			4
	sociaux	7			79			53
TOTAL CUMULÉ		142			202			57
Objectifs définis au PLH	privés	129			129			43
	sociaux	96			96			32
TOTAL CUMULÉ		225			225			75

14/02/2021 - Échéance de la convention EPF
30/12/2021 - Échéance du traité de concession

* reliquat TR1		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Autres programmes sur la commune				33	0	20	0	20
TOTAL ESTIMATIONS LOGEMENTS ACHEVÉS PAR ANNÉE SUR LA COMMUNE		20	67	88	67	79	76	77