



GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL

LIEUX DE VIE & SERVICES
IMMOBILIERS

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ ZAC CHAMPLAIN – LE GUA

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité
2022

AR Prefecture

017-211701859-20230926-2023_09_83-DE
Reçu le 29/09/2023

I. BILAN 2022



NOTE DE CONJONCTURE 2022

Éléments marquants de l'année 2022

- Tranche 1 : Livraison des logements sociaux le 1^{er} Mars 2022.
- Tranche 2 :
 - Démarrage de la construction des maisons des acquéreurs.
 - Purge du permis de construire des logements sociaux des îlots B et B'.
- Tranche 3 : Continuité de la négociation foncière avec les propriétaires privés.
- Réunion du 30/09/2022 :
 - Présentation de différentes essences et propositions de conception des espaces verts des tranches 1, 2 et 3.
 - Présentation du nouveau géomètre / MOE VRD / BE Paysage, Monsieur Philippe PACAUD de SIT&A CONSEIL.

Acquisitions foncières

- Pas d'acquisition foncière en 2022.
- La maîtrise foncière se caractérise de la façon suivante :
 - 61% environ de la superficie de la ZAC est propriété de l'aménageur.
 - 4% environ est propriété de la commune.
 - 35% sont non maîtrisés.
- À ce jour, les négociations menées durant l'année 2021 avec les propriétaires des parcelles D283, D281, D414, D863, D862, D418, D1182 et D276 concernées par la Tranche 3 de la ZAC n'ont pu aboutir à un accord.
- Poursuite de la procédure de DUP lancée fin 2021.

Commercialisation

- État de la commercialisation :
- Tranche 2 :
 - Concernant la partie accession, fin 2022, il ne reste que 2 lots à acter.
 - Concernant la partie sociale, le bailleur social est en attente de ses agréments pour acter.

Travaux

- Tranche 2 :
 - Les travaux de constructions des maisons se poursuivent.
 - Les travaux de finitions se réaliseront en même temps que les travaux de finitions de la Tranche 1 au cours du 2^{ème} semestre 2023.

ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIÈRES 2022

CESSIONS FONCIÈRES TRANCHE 2

N°lot	Superficie
Lot 50	293 m ²
Lot 54	496 m ²
Lot 56	356 m ²
Lot 57	329 m ²
Lot 59	476 m ²
Lot 60	377 m ²
Lot 61	438 m ²
Lot 62	247 m ²
Lot 65	258 m ²
Lot 66	260 m ²
Lot 68	298 m ²
Lot 75	468 m ²
Lot 79	324 m ²
TOTAL	4 620 m²

ÉTAT DES RECETTES ET DÉPENSES DE L'ANNÉE 2022



GpM

Groupe de Préfecture de la Marne

AR Prefecture

017-211701859-20230926-2023_09_83-DE
Reçu le 29/09/2023

	ZAC		TRANCHE 1		TRANCHE 2		TRANCHE 3	
	Estimatif HT	Dont réglé HT en 2022	Estimatif HT	Dont réglé HT en 2022	Estimatif HT	Dont réglé HT en 2022	Estimatif HT	
ACQUISITION								
Prix foncier Communiqué Le Gua	331 472,00	0,00	161 752,00	0,00	131 136,00	0,00	18 581,00	
Prix foncier Particularisé	127 520,00	0,00					157 520,00	
Frais de notaire	17 399,77	0,00	6 031,89	0,00	4 852,03	0,00	6 515,85	
TOTAL CHARGES FONCIERES	506 391,77	0,00	167 783,89	0,00	135 988,03	0,00	182 619,85	
HONORAIRES								
Frais financiers	132 000,00	19 000,00	49 100,00	10 000,00	35 400,00	9 000,00	47 500,00	
Honoraires de gestion	218 649,85	32 900,00	84 996,75	0,00	58 561,10	32 900,00	73 092,00	
Honoraires de commercialisation	198 595,70	0,00	77 913,89	0,00	53 681,01	0,00	67 001,00	
Publicité / Communication / Evénementiel	46 940,80	0,00	18 415,96	0,00	12 686,24	0,00	15 836,80	
TOTAL HONORAIRE	594 188,35	51 900,00	230 426,40	10 000,00	160 330,35	41 900,00	203 429,80	
ETUDES								
Dossier loi sur l'eau	4 925,00	0,00	4 925,00	0,00				
Etude de sol	1 746,00	0,00	1 746,00	0,00				
Recherche études préalables	24 040,00	0,00	24 810,00	0,00				
Frais de labellisation	15 000,00	0,00	15 000,00	0,00				
TOTAL ETUDES	46 511,00	0,00	46 511,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TRAVAUX								
Travaux de viabilisation des lots Phase 1	625 000,00	49 584,90	346 500,00	0,00	221 300,00	49 564,90	257 200,00	
Poste renouvellement et réseaux	16 000,00	0,00	16 000,00				6 760,71	
Entretien espaces communs - attente phase de finitions	9 000,00	9 349,43	9 000,00	2 588,72				
Etude Télécom	67 000,00	15 103,09	40 000,00	0,00	13 000,00	15 103,09	14 000,00	
Eau potable	112 000,00	39 464,61	42 000,00	0,00	30 000,00	39 464,61	40 000,00	
Électricité / Eclairage public	231 000,00	-42 884,02	80 000,00	0,00	73 000,00	-42 884,02	78 000,00	
GROF + RRO							-9 750,00	
Aménagement intersection RD / participation	25 000,00	0,00		0,00	25 000,00	0,00		
Travaux de viabilisation des lots Phase 2	442 800,00	0,00	188 000,00	0,00	113 400,00	0,00	143 400,00	
Réactualisation Phase 2	44 280,00	0,00	18 600,00	0,00	11 340,00	0,00	14 340,00	
Espaces verts	120 000,00	0,00	45 000,00	0,00	37 500,00	0,00	37 500,00	
Imprevus	55 164,00	7 275,94	22 665,00	6 447,94	15 396,00	828,00	17 103,00	
TOTAL TRAVAUX	1 947 244,00	77 873,95	605 765,00	9 036,68	539 936,00	59 087,29	601 543,00	
MAITRISE D'OEUVRE								
AMO - mission procédure ZAC	6 600,00	0,00	6 600,00	0,00				
AMO - VRD et espaces verts	82 500,00	0,00	30 800,00	0,00	22 800,00	0,00	28 900,00	
Géomètre	55 000,00	7 043,98	20 500,00	7 043,98	15 200,00	0,00	19 300,00	
BET VRD	0,00	0,00						
Architecte / Paysagiste	63 150,00	1 500,00	21 385,00	600,00	15 265,00	900,00	26 500,00	
Coordinateur SPS	6 000,00	0,00	2 000,00	0,00	2 000,00	0,00	2 000,00	
TOTAL MAITRISE D'OEUVRE	213 250,00	8 543,98	81 285,00	7 643,98	55 265,00	900,00	76 700,00	
DOSSIER DE REALISATION								
AMO	45 000,00	0,00	45 000,00	0,00				
Etude environnementale	12 975,00	0,00	12 975,00	0,00				
TOTAL CONCEPTION	57 975,00	0,00	57 975,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL DEPENSES en € HT	3 385 558,12	138 317,93	1 409 746,29	26 680,64	891 519,38	101 887,29	1 064 292,45	
	ZAC		TRANCHE 1		TRANCHE 2		TRANCHE 3	
	Estimatif HT	Dont acte HT en 2022	Estimatif HT	Dont acte HT en 2022	Estimatif HT	Dont acte HT en 2022	Estimatif HT	
VENTES								
Terrains à bâti	3 603 904,16	410 833,33	1 409 665,83	0,00	976 018,33	410 833,33	1 218 200,00	
Terrain Voisin	6 928,87	0,00	6 928,87	0,00				
TOTAL VENTES	3 610 830,83	410 833,33	1 416 612,50	0,00	976 018,33	410 833,33	1 218 200,00	
TOTAL VENTES en € HT	3 610 830,83	410 833,33	1 416 612,50	0,00	976 018,33	410 833,33	1 218 200,00	

II.

PERSPECTIVES 2023

PERSPECTIVES 2023

Éléments à venir pour 2023

- Tranches 1 et 2 :
 - Confirmation de validation avec la collectivité concédante des plans d'exécution, comprenant notamment le plan des plantations des espaces verts et le descriptif des végétaux, les fiches de lots de l'architecte, et les fiches de lots remaniées avec le nouveau géomètre.
 - Sélection des nouveaux matériaux pour la voirie.
 - Consignation des validations dans un compte-rendu établi par la mairie ou son AMO.
- Tranche 3 :
 - Acquisition du foncier nécessaire à la réalisation de la Tranche 3.
 - Poursuite de l'instruction du dossier de DUP.

Acquisitions foncières

- Tranche 3 : Devant les difficultés de l'aménageur à négocier à l'amiable avec l'ensemble des propriétaires privés concernés par la Tranche 3, l'année 2023 sera consacrée à la poursuite et à l'avancement de la procédure d'utilité publique, ainsi qu'aux accords amiables avec les propriétaires fonciers.

Commercialisation

- Tranche 2 : La Préfecture ne délivrant plus d'agrément pour la création de LLS neufs en zone C depuis fin 2021, le Maître d'Ouvrage est en attente d'une décision sur la suite à donner à son projet ; il est à ce jour titulaire d'un permis de construire purgé de tous recours.

Travaux

Il est convenu pour l'année 2023 :

- Tranches 1 & 2 : De démarrer la phase de finitions et la réalisation des espaces verts en Septembre 2023, sous réserve de la validation par la mairie du choix des matériaux de revêtement proposés par l'aménageur.
- Tranche 2 : De démarrer la construction des logements sociaux.

Budget

- Tranches 1 et 2 : Il est annoncé pour l'année 2023 une hausse majeure des coûts des VRD, de l'ordre de 58 k€ au minimum pour la réalisation des phases de finitions des tranches 1 et 2, et ce, malgré les mesures palliatives mises en place, à savoir le choix d'un matériau de revêtement de voirie moins onéreux que celui initialement prévu.

Bilans financiers prévisionnels

AR Prefecture

017-211701859-20230926-2023_09_83-DE
Reçu le 29/09/2023

BILANS FINANCIERS ACTUALISÉS



AR Prefecture

017-211701859-20230926-2023_09_83-DE
Reçu le 29/09/2023

	ZAC	TRANCHE 1		TRANCHE 2		TRANCHE 3
	Estimatif HT	Réalisé HT	Estimatif HT	Réalisé HT	Estimatif HT	Réalisé HT
ACQUISITION						
Prix Foncier Commune Le Gua	331 472,00	330 008,00	181 752,00	180 472,00	131 138,00	130 952,00
Prix Foncier Particuliers	157 520,00	157 520,00				157 520,00
Frais de notaire	17 389,77	28 675,55	6 021,89	13 409,70	4 852,03	8 750,00
TOTAL CHARGES FONCIERES	506 391,77	516 203,55	187 783,89	193 881,70	135 988,03	139 702,00
HONORAIRIES						
Frais financiers	132 000,00	112 600,00	49 100,00	39 100,00	35 400,00	26 000,00
Honoraires de gestion	216 849,85	214 491,96	84 998,75	84 999,96	58 561,10	58 400,00
Honoraires de commercialisation	198 595,70	198 243,65	77 913,69	77 842,65	53 691,01	54 000,00
Publicité / Communication / Evénementiel	46 940,80	26 398,93	18 415,96	4 583,33	12 688,24	6 000,00
TOTAL HONORAIRIES	594 186,35	552 335,54	230 428,40	206 505,94	160 330,35	142 400,00
ETUDES						
Dossier loi sur l'eau	4 925,00	4 925,00	4 925,00	4 925,00		
Etude de sol	1 746,00	5 441,00	1 746,00	3 241,00		2 200,00
Rachat études préalables	24 840,00	24 840,00	24 840,00	24 840,00		
Frais de labellisation	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00		
TOTAL ETUDES	46 511,00	50 206,00	46 511,00	48 006,00	0,00	2 200,00
TRAVAUX						
Travaux de viabilisation des lots Phase 1	825 000,00	795 054,50	348 500,00	314 183,40	221 300,00	223 671,20
Poste renouvellement et réseaux	18 000,00	0,00	16 000,00			257 200,00
Entretien espaces communs - attente phase de finitions	9 000,00	9 349,43	9 000,00	2 588,72		6 760,71
Etude Télécom	67 000,00	44 842,59	40 000,00	15 739,49	13 000,00	15 103,10
Eau potable	112 000,00	138 998,19	42 000,00	57 533,98	30 000,00	39 464,21
Électricité / Eclairage public	231 000,00	255 974,78	80 000,00	104 723,72	73 000,00	80 361,89
GRDF + RRO						-7 110,83
Aménagement intersection RD / participation	25 000,00	25 000,00			25 000,00	25 000,00
Travaux de viabilisation des lots Phase 2	442 800,00	408 634,00	188 000,00	158 905,20	113 400,00	106 328,80
Réactualisation Phase 2	44 280,00	41 570,52	18 600,00	15 890,52	11 340,00	14 340,00
Espaces verts	120 000,00	120 000,00	45 000,00	45 000,00	37 500,00	37 500,00
Imprevus	55 164,00	59 219,99	22 665,00	22 900,00	15 396,00	19 216,89
TOTAL TRAVAUX	1 947 244,00	1 898 644,10	805 765,00	737 465,03	539 936,00	557 636,07
MAITRISE D'ŒUVRE						
AMO - mission procédure ZAC	8 600,00	2 125,20	6 600,00	2 125,20		
AMO - VRD et espaces verts	82 500,00	105 766,24	30 800,00	54 066,24	22 800,00	22 800,00
Géomètre	55 000,00	72 147,00	20 500,00	37 647,00	15 200,00	19 300,00
BET VRD	0,00	0,00				
Architecte / Paysagiste	63 150,00	83 765,00	21 385,00	36 565,00	15 265,00	20 700,00
Coordinateur SPS	6 000,00	4 660,00	2 000,00	1 330,00	2 000,00	1 330,00
TOTAL MAITRISE D'ŒUVRE	213 250,00	268 463,44	81 285,00	131 733,44	55 265,00	60 030,00
DOSSIER DE REALISATION						
AMO	45 000,00	39 000,00	45 000,00	39 000,00		
Etude environnementale	12 975,00	8 050,00	12 975,00	8 050,00		
TOTAL CONCEPTION	57 975,00	47 050,00	57 975,00	47 050,00	0,00	0,00
TOTAL DEPENSES en € HT	3 365 558,12	3 330 902,63	1 409 746,29	1 364 642,11	891 519,38	901 968,07
	ZAC	TRANCHE 1		TRANCHE 2		TRANCHE 3
	Estimatif HT	Réalisé HT	Estimatif HT	Réalisé HT	Estimatif HT	Devis HT
VENTES						
Terrains à bâtrir	3 603 904,16	3 605 033,33	1 409 685,83	1 408 750,00	976 018,33	978 083,33
Terrain Voisiné	6 928,67	6 570,83	6 928,67	6 570,83		
TOTAL VENTES	3 610 830,83	3 611 604,16	1 416 612,50	1 415 320,83	976 018,33	978 083,33
TOTAL VENTES en € HT	3 610 830,83	3 611 604,16	1 416 612,50	1 415 320,83	976 018,33	978 083,33
	ZAC	TRANCHE 1		TRANCHE 2		TRANCHE 3
	Estimatif HT	Réalisé HT	Estimatif HT	Réalisé HT	Estimatif HT	Devis HT
Marge brute bénéficiaire	245 272,71	280 701,53	6 866,21	50 578,72	84 498,95	76 115,26
Taux de marge brute sur programme	6,79%	7,77%	0,48%	3,58%	8,66%	7,78%
	ZAC	TRANCHE 1		TRANCHE 2		TRANCHE 3
	Estimatif HT	Réalisé HT	Estimatif HT	Réalisé HT	Estimatif HT	Devis HT
Nombre de logements	123	123	46	46	34	43
Surface totale	61 124,00	60 941,00	22 719,00	22 559,00	16 392,00	16 369,00
Surface à vendre	41 736,50	42 048,50	15 676,50	15 987,50	11 058,00	11 059,00
Prix de revient HT / m²	80,64	79,22	89,93	85,36	80,62	81,56

AR Prefecture

017-211701859-20230926-2023_09_83-DE
Reçu le 29/09/2023

TABLEAU DE SUIVI FINANCIER

AR Prefecture

017-211701859-20230926-2023_09_83-DE
Reçu le 29/09/2023

	Bilan du dossier de réalisation	Bilan cumulé au 31/12/2022	Solde (Budget restant)
ACQUISITION			
Prix Foncier Commune Le Gua	Estimatif HT 331 472,00	Cumulé HT au 31/12 311 424,00	Solde 20 048,00
Prix Foncier Particuliers	157 520,00	0,00	157 520,00
Frais de notaire	18 092,70	22 159,70	-4 087,00
TOTAL CHARGES FONCIERES	507 084,70	333 583,70	173 501,00
HONORAIRES	Estimatif HT	Cumulé HT au 31/12	Solde
Frais financiers	132 000,00	65 100,00	66 900,00
Honoraires de gestion	216 643,68	141 399,96	75 243,72
Honoraires de commercialisation	198 590,04	75 000,00	123 590,04
Publicité / Communication / Evénementiel	46 939,46	4 563,33	42 376,13
TOTAL HONORAIRES	594 173,18	288 063,29	308 109,89
ETUDES	Estimatif HT	Cumulé HT au 31/12	Solde
Dossier loi sur l'eau	0,00	4 925,00	-4 925,00
Etude de sol	1 746,00	5 440,83	-3 694,83
Rachat études préalables	24 840,00	24 840,00	0,00
Frais de labellisation	15 000,00	15 000,00	0,00
TOTAL ETUDES	41 586,00	50 205,83	-8 619,83
TRAVAUX	Estimatif HT	Cumulé HT au 31/12	Solde
Travaux de viabilisation des lots Phase 1	825 000,00	537 854,60	287 145,40
Poste renouvellement et réseaux	40 000,00	0,00	40 000,00
Entretien espaces communs - attente phase de finitions	0,00	9 349,43	-9 349,43
Etude Télécom	43 000,00	30 842,59	12 157,41
Eau potable	112 000,00	96 998,59	15 001,41
Électricité / Éclairage public	231 000,00	134 864,40	96 135,60
GRDI + RRO			
Aménagement intersection RD / participation	25 000,00	0,00	25 000,00
Travaux de viabilisation des lots Phase 2	442 800,00	0,00	442 800,00
Réactualisation Phase 2	44 280,00	0,00	44 280,00
Espaces verts	120 000,00	0,00	120 000,00
Imprevus	55 164,00	8 325,94	46 838,06
TOTAL TRAVAUX	1 938 244,00	818 235,55	1 120 008,45
MAITRISE D'ŒUVRE	Estimatif HT	Cumulé HT au 31/12	Solde
AMO - mission procédure ZAC	6 800,00	2 125,20	4 474,80
AMO - VRD et espaces verts	82 500,00	54 065,83	28 434,17
Géomètre	55 000,00	45 325,00	9 675,00
BET VRD	0,00	0,00	0,00
Architecte / Paysagiste	63 150,00	50 165,00	12 985,00
Coordinateur SPS	6 000,00	1 890,00	4 110,00
TOTAL MAITRISE D'ŒUVRE	213 250,00	153 571,03	59 678,97
DOSSIER DE REALISATION	Estimatif HT	Cumulé HT au 31/12	Solde
AMO	45 000,00	39 000,00	6 000,00
Etude environnementale	12 975,00	0,00	12 975,00
TOTAL CONCEPTION	57 975,00	39 000,00	18 975,00
TOTAL DEPENSES en € HT	3 352 312,68	1 680 659,41	1 671 653,47
VENTES	Estimatif HT	Cumulé HT au 31/12	Solde
Terrains à bâtrir	3 603 801,32	2 257 333,33	1 346 467,99
Terrain Voisine	6 926,67	6 570,83	355,84
TOTAL VENTES	3 610 727,99	2 263 904,17	1 346 823,82
TOTAL VENTES en € HT	3 610 727,99	2 263 904,17	1 346 823,82
	Estimatif HT	Cumulé HT au 31/12	Solde
Marge brute bénéficiaire	258 415,11	583 244,78	-324 829,65
Taux de marge brute sur programme	7,16%	25,76%	-18,61%

En HT	Prévisionnel 2019 de réalisation	Dossier	Exercice 2022	Cumulé 2018-2022	Part du cumulé
DEPENSES	3 352 312,68	138 317,93	1 680 659,41		50,13%
RECETTES	3 610 727,99	410 833,33	2 263 904,17		62,70%
RÉSULTAT	258 415,11	272 515,40	583 244,76		
TAUX DE MARGE BRUTE	7,16%	66,33%	25,76%		

Échéancier actualisé

ÉCHÉANCIER ACTUALISÉ DE RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC

Détail des travaux effectués en 2022 :

- EU : Entretien des ouvrages réalisés et mise en place d'un contrat d'entretien.
- EP : Entretien des ouvrages réalisés.
- Voirie : Reprise de la voirie en prévision des phases de finitions.

PLANNING DES TRAVAUX À RÉALISER

AR Prefecture

017-211701859-20230926-2023_09_83-DE
Reçu le 29/09/2023

PLANNING PREVISIONNEL

CHANTIER	ZAC Chambplain - LE GUA
PERIODE	JUIN 2021 - MAI 2025

Plans de trésorerie actualisés

AR Prefecture

017-211701859-20230926-2023_09_83-DE
Reçu le 29/09/2023

PLAN DE TRÉSORERIE TRANCHE 1



AR Prefecture

017-211701859-20230926-2023_09_83-DE
Reçu le 29/09/2023

AR Prefecture

017-211701859-20230926-2023_09_83-DE
Reçu le 29/09/2023

PLAN DE TRÉSORERIE TRANCHE 2



AR Prefecture

017-211701859-20230926-2023_09_83-DE
Reçu le 29/09/2023

III.

ANNEXES

Tableau descriptif des acquéreurs

Tranche 1

AR Prefecture

017-211701859-20230926-2023_09_83-DE
Reçu le 29/09/2023

Tableau des acquéreurs - LE GUA ZAC Champaïn Tranche 1

Produit	Nom	Pénom	Tel. fixe	Tel. port.	Mail	Adresse	CP	Ville	Nombre enfants	Quai résidence entière	Type projet
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 1	BOUTINNAUD	Charbel	0660506760	0660506760	lecharbel@bboxphone.fr	18 allée de la Lagnière le gier ressot	17570	LE MATHES LA PALMYRE	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 2	LEFOURTEAU	Patrick	0656546710	0656546710	lefourteau@bboxphone.fr	5 rue Buzenç	17600	ROUYN	0		résidence principale;
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 3	BLAEDOTE	Sabine	0656533564	0656533564	blaedote76@orange.com	19 rue du village des bouches, rive droite 644	17600	MEUDON	0		résidence principale;
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 4	BERAUD	Aline	0662640210	0662640210	beraud.aline@bboxphone.fr	3 rue Etoile, Résidence des 3 vallées	17600	LE GUA	0		résidence principale;
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 5	NEF	Valerie	0652388241	0652388241	valerie@bboxphone.fr	56 rue des bouches	17600	LE GUA	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 6	PELLOCH	Yann	0651100127	0651100127	yon.pelloch@bboxphone.fr	10 rue des épinettes	17720	SEGUINAC	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 7	PRUDHOMME	François	06622887122	06622887122	franprudhommef@bboxphone.fr	3 rue des ormes	10450	BRÉVIENNES	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 8	DOUCHARD	Sabine	0664595659	0664595659	sabine.douchard@bboxphone.fr	10 rue de l'abbaye	17800	SAUJON	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 9	DOUCET	Alain	0665059975	0665059975	alain.doucet@bboxphone.fr	21 rue Alain d'aulnatine	86470	MONTRÉUIL-BONNIN	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 10	DOUET	Patrice	06715984725	06715984725	patrice.douet@bboxphone.fr	20 rue du Clos des Châtaigniers	17600	LE GUA	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 11	DOUET	Stéphane	0666624538	0666624538	stephane.douet@bboxphone.fr	2 rue des épinettes	17800	SAUJON	0		investissement
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 12	CHAUMET	Emmanuel	0670162154	0670162154	emmanuel.chaumet@bboxphone.com	16 rue du Moulin de la Vache	17500	CORNE ROYAL	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 13	CHARRAUD	Dominique	0666244319	0666244319	dominique.charraud@bboxphone.com	9 impasse de la Grande Bourne	17120	GRÉAC	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 14	COUS	Céline	0674172738	0674172738	celine.cous@bboxphone.com	12 rue des saules	17720	ROUYN	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 15	COULROT	Lalu	0671415660	0671415660	lalu.coulrot@bboxphone.fr	11 rue de la longue	17870	BREUIL MAGNE	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 16	DECHAMBE	Victorien	0663026692	0663026692	victorien.dechambe@bboxphone.fr	résidence de Père Marceau 15 rue de la Guérinière bat C case 23	17600	SAUJON	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 17	DELATOUR	Aurélie	0671127763	0671127763	aurélie.delatour@bboxphone.com	116 bis rue Jean Deshay	17400	ST ALAIS MER	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 18	DELESTRAT	Raphaël	0669602019	0669602019	raphael.delestrat@bboxphone.com	8 rue du Puits de l'Erve	17600	SAUJON	0		2024/2028
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 19	DELESTRAT	Thibault	0664039166	0664039166	thibault.delestrat@bboxphone.com	10 rue Haies-Campagne	17600	NEUILLY SUR SEINE	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 20	DELESTRAT	Thibault	0664795175	0664795175	thibault.delestrat@bboxphone.com	55 rue des Bos des Barraux	17250	ST GERMAIN	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 21	DELESTRAT	Thibault	0663062158	0663062158	thibault.delestrat@bboxphone.com	14 rue du Boussouzet	17870	LES MATHES	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 22	DELESTRAT	Thibault	0663026692	0663026692	thibault.delestrat@bboxphone.com	25 av du Général Rob Ecole Bat D	17600	LA ROCHELLE	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 23	DELESTRAT	Thibault	0669602019	0669602019	thibault.delestrat@bboxphone.com	27 rue René de Gaulle	17600	SAINTE-MARIE D'EYRANS	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 24	DELESTRAT	Thibault	0662315576	0662315576	thibault.delestrat@bboxphone.com	7 boulevard julien poin	17250	BRUGUILLÉ	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 25	DELESTRAT	Thibault	0662315576	0662315576	thibault.delestrat@bboxphone.com	7 rue de la mairie	92200	NEUILLY SUR SEINE	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 26	DELESTRAT	Thibault	0664039224	0664039224	thibault.delestrat@bboxphone.com	1 rue de Montesson	17600	MEUDON	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 27	DELESTRAT	Thibault	0664110226	0664110226	thibault.delestrat@bboxphone.com	71 rue du vignier	59134	WIVRICQ	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 28	DELESTRAT	Thibault	0663062158	0663062158	thibault.delestrat@bboxphone.com	Brise de l'hermy	17600	MARIGNAC	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 29	DELESTRAT	Thibault	0651980784	0651980784	thibault.delestrat@bboxphone.com	18 rue Buffard	17600	LA TRAMBIÈDE	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 30	DELESTRAT	Thibault	0652055514	0652055514	thibault.delestrat@bboxphone.com	7 rue de l'Archevêché de L'abbé de Marquette	17600	SAUJON	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 31	DELESTRAT	Thibault	0669602019	0669602019	thibault.delestrat@bboxphone.com	11 rue des roses porges	17600	SAUJON	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 32	DELESTRAT	Thibault	0671315576	0671315576	thibault.delestrat@bboxphone.com	60 rue des mulatiers	26170	TRIGUEVILLE	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 33	DELESTRAT	Thibault	0671315576	0671315576	thibault.delestrat@bboxphone.com	5 chemin du bas d'en ville	17750	ETAILLES	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 34	DELESTRAT	Thibault	0671315576	0671315576	thibault.delestrat@bboxphone.com	5 chemin du bas d'en ville	17750	ETAILLES	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 41	DELESTRAT	Thibault	0670526015	0670526015	thibault.delestrat@bboxphone.com	40 route de Stains	17600	LEGUEILLE	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 42	DELESTRAT	Thibault	0660241152	0660241152	thibault.delestrat@bboxphone.com	2 chemin des Bœufs	17600	LEGUEILLE	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 43	DELESTRAT	Thibault	0669602044	0669602044	thibault.delestrat@bboxphone.com	19 bis rue de l'Isle Jourdain	17550	ABREVET	1		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 44	DELESTRAT	Thibault	0670526015	0670526015	thibault.delestrat@bboxphone.com	19 bis rue des campagne	17850	LA TREMBLADE	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 45	DELESTRAT	Thibault	0665205495	0665205495	thibault.delestrat@bboxphone.com	53 route de la mairie	271170000	Longeville-en-Barrois	0		
Le Gua ZAC de Champaïn -Tranche 1 / Terrain 46	DELESTRAT	Thibault	0671127763	0671127763	thibault.delestrat@bboxphone.com		74250	VILLE EN SALLAZ	0		

Tableau descriptif des acquéreurs

Tranche 2

AR Prefecture

017-211701859-20230926-2023_09_83-DE
Reçu le 29/09/2023

Tableau des acquéreurs - LE GUA ZAC Champsplain Tranche 2

Produit	Nom	Prenom	Tel. fixe	Tel. port.	Mail	Adresse	CP	Ville	Dates naissance enfants	Nb enfants	Type projet
Le Gua / ZAC de Champsplain - Tranche 2 / Terrain 47	GABRIO	BENOIT	0984138878	gabriobenoit@yahoo.fr		97 B AVENUE LIEUTENANT COLONEL TOURET E	17110	SAINT GEORGES DE DIDONNE		0	
Le Gua / ZAC de Champsplain - Tranche 2 / Terrain 48	HERAULT	Christiane	0674109829	fc.herault@orange.com		7 route du Bois - LE MIREAU	17600	SAUJON		0	
Le Gua / ZAC de Champsplain - Tranche 2 / Terrain 49	GOMBBAUD		05645452219	m.gombbaud@orange.com		7 route du Bois - LE MIREAU	17600	SAUJON		0	
Le Gua / ZAC de Champsplain - Tranche 2 / Terrain 50	SEBBANE	Fanny	0595764433	fanny.sab7@gmail.com		7 route du Bois - LE MIREAU	17600	SAUJON		0	
Le Gua / ZAC de Champsplain - Tranche 2 / Terrain 51	DE DUMERAIS	Marc	0780742187	marc.edumerais@gmail.com		13 rue du Presbytère	17600	SAUJON		0	
REMACLE	Lambata		0609665040	lambata@orange.fr		10 impasse du mystère	86700	COUHE	2006/09/09/2012	2	
PATRY	Fabien		0627878552	fabien.patr7@orange.fr		2 chemin de la nougère	17610	SAINTE GEORGES DES COTEAUX		0	
AUDIBERT	Didier		0659869548	didier.audi65@orange.fr		45 chemin de Marçale	17110	SAINTE GEORGES DES COTEAUX		0	
COUTEILLE	Opelle		0690297417	opelle.coutelle1@gmail.com		19 route du haut voulzien	17600	SAINTE ROYAT DE BENET		0	
BROUARD	MAURICE		0695295432	maurice545@gmail.com		11 ALLEE DU LOUMAGE	17700	ROYAN		0	
ARNAUD	SAS MACASELLO		0614119560	christien@wanadoo.fr		11 ALLEE DU LOUMAGE	17700	ROYAN		0	
CHARTIER	Thierry		0698743502	christien@wanadoo.fr		29 route des pagès	17650	SAINTE GEMME		0	
VICO	FRANCIS-XAVIER		0781314583	charlie.francoise.72@orange.fr		Chemin de la grotte les 4 ventes	17240	CHATEAULION		0	
DOHLER	Lydiane		0776583023	k.vico@orange.fr		122 Avenue Charles de Gaulle	17200	COVIN		0	
SURET	Fabrice		0681110334	fabrice.suret47@orange.fr		8 la place des halles	17500	SAINTE SULPICE DE ROYAN		0	
CAMPOTTO	Eliane		0612911148	saraline091156@gmail.com		10 rue des cedres roches	17600	COUHE ROYAL		0	
JAMANN	Aurane		0692078616	aurane.jamann.20@gmail.com		31 grand Rue	17113	INVERNAT SUR SEIGNE		0	
DOODERN	Fiona		0642666179	ferasodderdin@gmail.com		36 rue des éclusiers à l'ouest de la boucle de la rivière	17500	ROYAN		0	
ROUSEZ	Sébastien		0784027213	sebastien.rousez@orange.fr		240 du fort militaire	17650	LES MATHES		0	
DESRENTES	EDWIGE		0646186799	edwige.desrentes@orange.fr		10 rue des 7 îles	17650	LES MATHES		0	
PIERTUS	Manon		0564549787	manon.piertus@gmail.com		10 rue du chêne	17600	ROYAN		0	
CHRISTINE	Oriane		0625313487	orianechristineoriante@gmail.com		10 route de Royan	17600	L'ECOULE SUR SEUDRE		0	
COLLET	Pascal		0769570300	pascal.collet22@orange.fr		21 rue des PIVALES	17200	ROYAN		0	
COLLET	Jeanita		05679838977	jeanita.collet22@gmail.com		12 route de la Fouasse	17570	LES MATHES		0	
GLUE	Anthony		0658716196	anthonyglue05@gmail.com							
MAGALHAES ARNALD	Olivia		0659840748	oliviealcole@live.fr							
BAIEU	Gregory		0650949500	gregory.baieu@gmail.com							
BAIEU	Aurélie		0650949500	aurélie.baieu@gmail.com							
ALLIOT	Manya		0675874861	manya.alliot@gmail.com							
SOLIER	Dimitri		0615315574	dimitri.solier15@gmail.com							
KADA	Malick		0675110557	malick.kada17@gmail.com							
BORDE	Aurore		0674845795	aurore.borde10@gmail.com							
BORDE	Hannah		0605747347	hannah.martin-20@gmail.fr							

AR Prefecture

017-211701859-20230926-2023_09_83-DE

Reçu le 29/09/2023

1) Rappel du contexte

- Le Conseil municipal a désigné en février 2018 la société GPM IMMOBILIER en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation du projet de Zone d'Aménagement Concerté de Champlain. Le traité de concession a été signé le 16 mars 2018.
- Conformément aux dispositions de l'**article 28 du Traité de Concession**, pour permettre à la Commune concédante d'exercer son droit de **contrôle technique, financier et comptable**, l'aménageur doit adresser à cette dernière pour examen et approbation un compte-rendu financier (Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale - CRACL) avant le 15 mars de chaque année.
- Le CRACL de l'exercice 2022 a été transmis par l'aménageur le 15 mai 2023.
- Conformément aux dispositions de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, l'organe délibérant de la Commune concédante dispose d'un délai de trois mois pour examiner et approuver ce Compte-Rendu.
- > La présente note est produite par Siam Conseils en sa qualité d'AMO auprès de la Commune concédante, en vue de la validation du CRACL par le Comité de Pilotage, puis par le Conseil municipal.
- > Le partage de cette analyse a été fait auprès du Comité de Pilotage le 29 juin 2023, en présence de l'aménageur. La présente note a été mise à jour par l'AMO compte tenu des éléments de réponses et de précisions apportés par l'aménageur.

2) Rappel des enjeux

- Rappel des éléments inscrits au dossier de réalisation de la ZAC (approuvé en octobre 2019) :
 - La réalisation d'un programme d'environ 120 à 125 logements, réalisé selon un rythme moyen d'une vingtaine de logements par an, et comprenant une vingtaine de logements locatifs sociaux.
 - Une enveloppe financière de 25 000 € HT destinée au réaménagement de l'intersection entre la voirie primaire d'accès à la ZAC et la rue Samuel Champlain.
 - Une enveloppe financière de 120 000 € HT destinée à l'aménagement des espaces verts et paysagers de la ZAC.
 - Un résultat d'opération représentant 6,5% des recettes globales prévisionnelles.

3) Analyse du CRACL 2022

3.1- Le contexte de l'année 2022 :

- Le CRACL remis en 2023 porte sur la période allant du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022.
- L'année 2022 a été consacrée à :

Sur le volet opérationnel :

- Tranche 1 : livraison des logements de l'ilot social en mars 2022.
- Tranche 2 : avancement des constructions sur les lots libres, purge du permis pour l'ilot social.

Sur le volet procédural :

- Tranche 3 : poursuite des discussions foncières avec les propriétaires.
- Avancement de la procédure de DUP (*obtention de l'arrêté de DUP le 20/05/2022*).

3.2- Analyse financière - Dépenses :

- Tranche 1 : un montant total de **29 809 € TTC** (soit 26 680€ HT) a été dépensé sur 2022, correspondant à :
 - Travaux de viabilisation des lots (phase 1) : 2 898 € TTC (entretien des espaces communs).
 - Honoraires d'études et de maîtrise d'œuvre : 9 173 € TTC (géomètre et architecte).
 - Frais financiers : 10 000 € TTC, soit 8% des frais financiers globaux prévus au dossier de réalisation.
 - Honoraires de maîtrise d'ouvrage (gestion et commercialisation) : pas de facturation au titre de la tranche 1 sur 2022.
 - Un montant de 7 738 € TTC est inscrit en dépense au titre des imprévus.

LE CUA - ZAC CHAMPLAIN

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT - GPM IMMOBILIER

Analyse du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité 2022

- Tranche 2 : un montant total de **113 435 € TTC** (soit 101 887€ HT) a été dépensé sur 2022, correspondant à :
 - **Travaux de viabilisation des lots (phase 1) : 69 461 € TTC (principalement VRD et raccordements GRDF).**
 - Honoraires d'études et de maîtrise d'œuvre : 1 080 € TTC (visas architecte).
 - Frais financiers : 9 000 € TTC, soit 7% des frais financiers globaux prévus au dossier de réalisation.
 - **Honoraires de maîtrise d'ouvrage (gestion et commercialisation) : 32 900 € TTC**, soit 7% des honoraires totaux de l'aménageur.
 - Un montant de 994 € TTC est inscrit en dépense au titre des imprévus.

>> Au total, en 2022, un montant de 143 244€ TTC a été dépensé (128 567€ HT), soit environ 4% du montant total des dépenses prévisionnelles inscrites au dossier de réalisation de la ZAC.

3.3- Analyse financière - Recettes :

- Tranche 1 : pas de recettes perçues en 2022, l'ensemble des lots de la tranche 1 ayant été cédés sur 2020/2021.
- Tranche 2 : les recettes perçues au titre de l'année 2022 s'élèvent à **493 000 € TTC** (418 833€ HT). Cela correspond à la cession de 13 lots à bâtir et représente **environ 11% des recettes globales prévisionnelles de l'opération**.
- Commentaires :
 - La cession de ces 13 lots sur la tranche 2 est intervenue entre janvier et juillet 2022.
 - **Au 31 décembre 2022, 26 lots sur 28 étaient vendus sur la tranche 2.** La vente des 2 lots restants (lots 48 et 53) et la cession de l'ilot social (B et B') est prévue sur 2023.
 - Au global, au 31 décembre 2022, ce sont 66 lots qui ont déjà été vendus sur la ZAC, sur 98 prévus (soit 67% du programme en accession).
 - Évolution des prix de cessions (hors LLS) :
 - Sur la tranche 1 : en moyenne, 40 623€ pour 379 m² (soit 107€ / m²) ;
 - Sur la tranche 2 : en moyenne, 39 165€ pour 366 m² >> **prix constant (107€ / m²)**.

3.5- Analyse financière - Résultat de l'opération :

- Afin de disposer d'une visibilité sur l'avancement des éléments financiers de l'opération depuis l'approbation du dossier de réalisation, l'AMO a reconstitué un tableau de suivi à partir du plan de trésorerie remis chaque année :

POSTE DE DÉPENSES	PRÉVISIONNEL DOSSIER DE RÉALISATION oct 2019 HORS TAXES	DÉPENSES 2018/2019 TTC	DÉPENSES 2020 TTC	DÉPENSES 2021 TTC	DÉPENSES 2022 TTC	CUMUL 2019/2022 TTC
FONCIER	507 085 €		186 472 €	139 702 €		326 174 €
HONORAIRES ETUDES / MAÎTRISE D'ŒUVRE	312 811 €	102 917 €	92 284 €	78 360 €	10 253 €	283 814 €
TRAVAUX	1 883 080 €		550 785 €	448 713 €	72 359 €	1 071 857 €
HONORAIRES AMÉNAGEUR	462 173 €	63 €	44 753 €	175 970 €	32 900 €	253 686 €
FRAIS FINANCIERS	132 000 €		14 000 €	32 100 €	19 000 €	65 100 €
DIVERS - IMPREVUS	55 164 €			1 260 €	8 732 €	9 992 €
TOTAL:	3 352 313 €	102 980 €	888 294 €	876 105 €	143 244 €	2 010 623 €
		3,1%	26,5%	26,1%	4,3%	60,0%

POSTE DE RECETTES	PRÉVISIONNEL DOSSIER DE RÉALISATION oct 2019 HORS TAXES	RECETTES 2018/2019 TTC	RECETTES 2020 TTC	RECETTES 2021 TTC	RECETTES 2022 TTC	CUMUL 2019/2022 TTC
LOCATIF SOCIAL	180 000 €	0 €	0 €	66 000 €		66 000 €
ACCESSION LIBRE - TAB	3 423 801 €	0 €	697 500 €	1 518 700 €	493 000 €	2 799 200 €
REVENTE TERRAIN VOISINE	6 927 €	0 €		7 885 €		7 885 €
TOTAL:	3 610 728 €	0 €	697 500 €	1 592 585 €	493 000 €	2 783 085 €
		19,3%	44,1%	13,7%	77,1%	
RÉSULTAT	258 415 € 7,16%	-102 980 €	-190 794 €	716 480 € 44,99%	349 756 € 70,94%	772 462 € 27,76%
RÉMUNÉRATION AMÉNAGEUR	720 588 € 19,96%	-102 917 €	-146 041 €	892 450 € 56,04%	382 656 € 77,62%	1 026 148 € 36,87%

- L'exercice a permis de constater que les dépenses et les recettes sur l'année 2022 étaient plus basses que celles de l'année précédente. Cela s'explique par :
 - La majeure partie des travaux d'aménagement ont été réalisés sur l'année 2021 ;
 - Les recettes perçues sont plus élevées en 2021, car cette année a vu se cumuler les cessions de lots au titre des deux premières tranches de la ZAC (35 lots sur 66).
- Commentaires :
- Des différences apparaissent dans les totaux, entre le tableau de suivi contenu dans le CRACL remis par l'aménageur et le tableau reconstitué par l'AMO :**
 - Le cumul au 31/12/2022 affiché dans le CRACL indique un total inférieur de 329 964€ en dépenses et inférieur de 519 181€ en recettes, par rapport au cumul reconstitué, ce qui a pour effet d'augmenter le solde restant à engager sur les années 2023 et suivantes.
 - Cette différence n'a pas d'incidence sur le résultat final, qui reste conforme au prévisionnel inscrit au dossier de réalisation.

>> Une vérification par l'aménageur des bilans réalisés par année (2018/2022) est toutefois souhaitable, de sorte que la lecture soit sans ambiguïté et qu'aucune contestation ne soit possible.

POSTE DE DÉPENSES	CUMUL 2019/2022 TTC	Solde	CRACL 2022 cumul au 31/12/2022	CRACL 2022 solde
FONCIER	326 174 €	180 911 €	333 584 €	173 501 €
HONORAIRES ETUDES / MAITRISE D'ŒUVRE	283 814 €	28 997 €	242 777 €	70 034 €
TRAVAUX	1 071 857 €	811 223 €	809 910 €	1 073 170 €
HONORAIRES AMENAGEUR	253 686 €	208 487 €	220 963 €	241 210 €
FRAIS FINANCIERS	65 100 €	66 900 €	65 100 €	66 900 €
DIVERS - IMPREVUS	9 992 €	45 172 €	8 326 €	46 838 €
TOTAL :	2 010 623 €	1 341 690 €	1 680 659 €	1 671 653 €
	60,0%		-329 964 €	

POSTE DE RECETTES	CUMUL 2019/2022 TTC	Solde		
LOCATIF SOCIAL	66 000 €	114 000 €		
ACCESSION LIBRE - TAB	2 709 200 €	714 601 €	2 257 333 €	1 346 468 €
REVENTE TERRAIN VOISINE	7 885 €	-958 €	6 571 €	356 €
TOTAL :	2 783 085 €	827 643 €	2 263 904 €	1 346 824 €
	77,1%		519 181 €	
RÉSULTAT :	772 462 €	-514 047 €	583 245 €	-324 830 €
	27,76%			
		258 415 €		258 415 €

>> Par mail daté du 7 juillet 2023, l'aménageur a apporté les éléments de précisions suivants :

- Le prévisionnel du dossier de réalisation est exprimé en € Hors Taxes, tandis que les montants indiqués dans les tableaux de trésorerie sont exprimés en TTC. Cela explique les différences de montants et de sommes constatées dans le comparatif : les écarts correspondent à la TVA.
- Le montant de dépenses cumulées sur 2019/2022, indiqué dans les tableaux ci-dessus, est de 2 010 623 € TTC, soit environ 1 675 000 € Hors Taxes. Ce montant est cohérent avec le solde indiqué dans le CRACL (1 671 653 € HT).
- Comme indiqué précédemment, ces différences sont sans incidences sur le résultat de l'opération qui, à ce stade, reste conforme à celui prévu au stade du dossier de réalisation.
- Le suivi financier de l'opération est donc cohérent, et conforme au prévisionnel inscrit au dossier de réalisation de la ZAC.

IF GHA - ZAC CHAMPLAIN

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT - GPM IMMOBILIER
Analyse du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité 2022

4) Commentaires sur les perspectives 2023

Les réponses aux questions soulevées sur cette partie ont été apportées par l'aménageur lors du COPIL du 29/06/2023. Elles sont reportées ci-dessous en bleu.

- Volet opérationnel :

- Démarrage des travaux de finition des tranches 1 et 2 **prévu en septembre 2023** >> plans d'EXE, plan paysager, choix des matériaux, etc. à valider avec la mairie. **QUID des « fiches de lots de l'architecte, remaniées avec le nouveau géomètre » ?**
>> Cette mention dans le CRACL est une erreur. La reprise des fiches de lots concernera la tranche 3.
- Hausse du budget travaux à prévoir pour la phase de finitions (+ 58 000 € minimum) >> bilan actualisé à présenter par l'aménageur. Arbitrages à prévoir ?
>> De manière générale, compte tenu du contexte inflationniste, une hausse globale de 9% du coût de travaux est à prévoir.
>> Il s'agira de refaire le point sur le bilan au moment du lancement de la tranche 3, afin d'analyser les impacts de cette hausse sur l'économie générale du projet et faire les arbitrages adéquats.
- Démarrage de la construction des logements sociaux sur la tranche 2 >> sous réserve de l'obtention de l'agrément. Avancement ? **Cession de l'ilot inscrite en trésorerie entre septembre 2023 et décembre 2024.**
>> La demande d'agrément a été déposée par le bailleur au mois de 22 mai 2023. À ce jour, aucun retour n'a été donné par la DDTM. Le permis de construire a été obtenu le 15/11/2021 : il s'agira de rester vigilant quant à sa durée de validité et aux délais d'obtention des agréments.

- Volet foncier :

- Poursuite des discussions avec les propriétaires de la tranche 3 >> objectif validation de la demande de cessionnalité auprès de la Préfecture (*pour rappel, l'arrêté de DUP a été obtenu en mai 2022*).

- Volet commercial :

- 2 lots restent à vendre sur la tranche 2 (hors LLS).
- L'engagement de la tranche 3 est conditionné à la maîtrise foncière des terrains.

5) Conclusion de l'analyse

- À ce stade de l'opération, **environ 60% des dépenses totales de la ZAC ont été engagées et 67% du programme (hors logement social) commercialisé**. Les constructions sur les deux premières tranches sont presque toutes achevées.
- L'analyse du CRACL 2023 ne soulève pas de difficultés particulières. L'avancement opérationnel de la ZAC est en cours, et le volet foncier avance sur la troisième tranche.
- **Quelques vérifications et précisions seront toutefois demandées à l'aménageur sur le suivi annuel du bilan**, pour assurer une meilleure compréhension et éviter toute confusion ou contestation. L'analyse réalisée par l'AMO sera complétée au regard des éléments de précision fournis par l'aménageur.
- **L'aménageur a apporté les éléments de réponses et de précisions adéquats et satisfaisants.**
- Le CRACL sera soumis pour validation au Conseil municipal (*a priori, le 26 septembre 2023*).