



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



GpM



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 ilots 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



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 Communale Le Qua	331 472,00	0,00	101 752,00	0,00	131 138,00	0,00	18 584,00
Prix Foncier Particuliers	107 520,00	0,00					187 520,00
Frais de notaire	17 399,77	0,00	3 031,89	0,00	4 852,03	0,00	8 515,85
TOTAL CHARGES FONCIERES	506 391,77	0,00	104 783,89	0,00	135 990,03	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	216 848,85	32 900,00	84 996,75	0,00	59 561,10	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	48 940,80	0,00	18 415,96	0,00	12 888,24	0,00	15 836,60
TOTAL HONORAIRES	594 185,35	51 900,00	230 426,40	10 000,00	160 330,35	41 900,00	203 429,60
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			
Marché études préliminaires	24 040,00	0,00	24 840,00	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	825 000,00	49 564,90	340 500,00	0,00	221 300,00	49 564,90	257 200,00
Poste refoulement et réseaux	16 900,00	0,00	16 000,00				
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	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
Electricité / Eclairage public	231 000,00	-42 884,02	80 000,00	0,00	73 000,00	-9 750,00	78 000,00
GRDF + RRO					25 000,00	0,00	
Aménagement intersection RD / participation	25 000,00	0,00		0,00	113 400,00	0,00	143 400,00
Travaux de viabilisation des lots Phase 2	442 800,00	0,00	188 000,00	0,00	11 340,00	0,00	14 340,00
Réactualisation Phase 2	44 280,00	0,00	18 800,00	0,00	37 500,00	0,00	37 500,00
Espaces verts	120 000,00	0,00	45 000,00	0,00			
Imprévus	55 164,00	7 275,84	22 865,00	6 447,84	15 396,00	828,00	17 103,00
TOTAL TRAVAUX	1 947 244,00	77 873,95	805 765,00	9 036,86	539 930,00	50 087,29	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
BOSSIER 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	3 365 558,12	138 317,93	1 409 748,29	26 680,84	891 519,38	101 887,29	1 064 292,45
VENTES							
Terrains à bâtir	3 603 904,16	410 833,33	1 409 685,83	0,00	976 018,33	410 833,33	1 218 200,00
Terrain Voisine	6 928,87	0,00	6 928,67	0,00			
TOTAL VENTES	3 610 833,03	410 833,33	1 416 614,50	0,00	976 018,33	410 833,33	1 218 200,00
TOTAL VENTES en € HT	3 610 833,03	410 833,33	1 416 614,50	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



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	Devis HT	Estimatif 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	18 584,00
Prix Foncier Particuliers	157 520,00	157 520,00					157 520,00
Frais de notaire	17 399,77	28 875,55	6 031,89	13 409,70	4 852,03	8 750,00	6 515,85
TOTAL CHARGES FONCIERES	506 391,77	516 203,55	187 783,89	193 881,70	135 988,03	139 702,00	182 619,85
HONORAIRES							
Frais financiers	132 000,00	112 600,00	49 100,00	39 100,00	35 400,00	26 000,00	47 500,00
Honoraires de gestion	216 649,85	214 491,96	84 996,75	84 999,96	58 561,10	56 400,00	73 092,00
Honoraires de commercialisation	198 595,70	198 843,65	77 913,69	77 842,65	53 681,01	54 000,00	87 001,00
Publicité / Communication / Evénementiel	46 940,80	26 399,93	18 415,98	4 563,33	12 888,24	6 000,00	15 836,80
TOTAL HONORAIRES	594 186,35	552 335,54	230 426,40	206 505,94	160 330,35	142 400,00	203 429,80
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	0,00
TRAVAUX							
Travaux de viabilisation des lots Phase 1	825 000,00	795 054,60	348 500,00	314 183,40	221 300,00	223 871,20	257 200,00
Poste refoulement et réseaux	18 000,00	0,00	16 000,00				
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	14 000,00
Eau potable	112 000,00	138 998,19	42 000,00	57 533,98	30 000,00	39 484,21	40 000,00
Electricité / Eclairage public	231 000,00	255 974,78	80 000,00	104 723,72	73 000,00	80 361,89	78 000,00
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	108 328,80	143 400,00
Réactualisation Phase 2	44 280,00	41 570,52	18 800,00	15 890,52	11 340,00	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	37 500,00
Imprévus	55 164,00	59 219,99	22 665,00	22 900,00	15 396,00	19 216,99	17 103,00
TOTAL TRAVAUX	1 947 244,00	1 896 644,10	805 765,00	737 485,03	539 936,00	557 636,07	601 543,00
MAITRISE D'ŒUVRE							
AMO - mission procédure ZAC	6 800,00	2 125,20	6 800,00	2 125,20			
AMO - VRD et espaces verts	82 500,00	105 768,24	30 800,00	54 086,24	22 800,00	22 800,00	28 900,00
Geomètre	55 000,00	72 147,00	20 500,00	37 647,00	15 200,00	15 200,00	19 300,00
BET VRD	0,00	0,00					
Architecte / Paysagiste	63 150,00	83 765,00	21 385,00	36 585,00	15 265,00	20 700,00	26 500,00
Coordinateur SPS	6 000,00	4 680,00	2 000,00	1 330,00	2 000,00	3 000,00	2 000,00
TOTAL MAITRISE D'ŒUVRE	213 250,00	268 463,44	81 285,00	131 733,44	55 265,00	60 030,00	76 700,00
DOSSIER DE RÉALISATION							
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	0,00
TOTAL DEPENSES en € HT	3 385 558,12	3 330 902,63	1 409 746,29	1 364 642,11	891 519,38	901 968,07	1 064 292,45

	ZAC		TRANCHE 1		TRANCHE 2		TRANCHE 3
	Estimatif HT	Réalisé HT	Estimatif HT	Réalisé HT	Estimatif HT	Devis HT	Estimatif HT
VENTES							
Terrains à bâtir	3 603 904,16	3 605 033,33	1 408 685,83	1 408 750,00	976 018,33	978 083,33	1 218 200,00
Terrain Voisine	6 926,67	6 570,83	6 926,67	6 570,83			
TOTAL VENTES	3 610 830,83	3 611 604,16	1 415 612,50	1 415 320,83	976 018,33	978 083,33	1 218 200,00
TOTAL VENTES en € HT	3 610 830,83	3 611 604,16	1 415 612,50	1 415 320,83	976 018,33	978 083,33	1 218 200,00

	ZAC		TRANCHE 1		TRANCHE 2		TRANCHE 3
	Estimatif HT	Réalisé HT	Estimatif HT	Réalisé HT	Estimatif HT	Devis HT	Estimatif HT
Marge brute bénéficiaire	245 272,71	280 701,53	8 866,21	50 678,72	84 498,95	76 115,26	153 907,55
Taux de marge brute sur programme	6,79%	7,77%	0,48%	3,58%	8,66%	7,78%	12,63%

	ZAC		TRANCHE 1		TRANCHE 2		TRANCHE 3
	Estimatif HT	Réalisé HT	Estimatif HT	Réalisé HT	Estimatif HT	Devis HT	Estimatif HT
Nombre de logements	123	123	46	46	34	34	43
Surface totale	61 124,00	60 941,00	22 719,00	22 559,00	16 392,00	16 369,00	22 013,00
Surface à vendre	41 736,50	42 048,50	15 676,50	15 987,50	11 058,00	11 059,00	15 002,00
Prix de revient HT / m²	80,64	79,22	89,93	85,36	80,62	81,56	70,94

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	Estimatif HT	Cumulé HT au 31/12	Solde		
Prix Foncier Commune Le Gua	331 472,00	311 424,00	20 048,00		
Prix Foncier Particuliers	157 520,00	0,00	157 520,00		
Frais de notaire	18 092,70	22 159,70	-4 067,00		
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	218 643,88	141 399,96	75 243,72		
Honoraires de commercialisation	198 590,04	75 000,00	123 590,04		
Publicité / Communication / Événementiel	46 939,46	4 563,33	42 376,13		
TOTAL HONORAIRES	594 173,18	286 063,29	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 refoulement 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		
Electricité / Eclairage public	231 000,00	134 864,40	96 135,60		
GRDF + RRO	25 000,00	0,00	25 000,00		
Aménagement intersection RD / participation	442 800,00	0,00	442 800,00		
Travaux de viabilisation des lots Phase 2	44 280,00	0,00	44 280,00		
Réactualisation Phase 2	120 000,00	0,00	120 000,00		
Espaces verts	55 164,00	8 325,94	46 838,06		
Imprévus	1 938 244,00	818 235,55	1 120 008,45		
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	4 674,80		
AMO - VRO et espaces verts	82 500,00	54 065,83	28 434,17		
Géomètre	55 000,00	45 325,00	9 675,00		
BET VRO	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 RÉALISATION	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	3 352 312,88	1 680 659,41	1 671 653,47		
VENTES	Estimatif HT	Cumulé HT au 31/12	Solde		
Terrains à bâtir	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	583 244,76	-324 829,65		
Taux de marge brute sur programme	7,16%	25,76%	-18,61%		
En HT	Prévisionnel 2019	Dossier	Exercice 2022	Cumulé 2018-2022	Part du cumulé
DEPENSES	3 352 312,88		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%		25,76%	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

Plans de trésorerie actualisés

AR Prefecture

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

PLAN DE TRÉSORERIE TRANCHE 1



GpM

100 rue de la République - 92000 Nanterre

01 47 37 37 37

www.gpm.fr

AR Prefecture

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

RUBRIQUE		09-01	09-02	09-03	09-04	09-05	09-06	09-07	09-08	09-09	09-10	09-11	09-12	09-13	09-14	09-15	09-16	09-17	09-18	09-19	09-20	09-21	09-22	09-23	09-24	09-25	09-26	09-27	09-28	09-29	09-30	TOTAL	
RECEPTE																																	
SOLDE DEBIT DE MOIS																																	
RECEPTE																																	
TOTAL RECETTES MENSUELLES		6,3	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0		
DEPENSES																																	
SOLDE FIN DE MOIS																																	

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

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

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

PLAN DE TRÉSORERIE TRANCHE 2

III. ANNEXES

Tableau descriptif des acquéreurs Tranche 1

Tableau des acquéreurs - LE GUA ZAC Champlain Tranché 1

Produit	Nom	Prénom	Tel. fixe	Tel. port.	Mail	Adresse	CP	Ville	Nb enfants	Objet naissance enfants	Type projet
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 1	BOURNAUD	Christelle	0670167670	0670167670	bournaudchristelle@gmail.com	18 allée de la Saigne le golf nord	17570	LES MATHÈS LA PALMYRE	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 2	BOURNAUD	Benoît	06570187610	06570187610	bournaudbenoit@gmail.com	5 rue Blanche	17600	ROYAN	0		résidence principale
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 3	MAILLÉ	Stéphane	0655295954	0655295954	benoitmaill@gmail.com	19 rue du gramme des bornes rue les Souchères apt 44	17600	MEDUS	0		résidence principale
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 4	NORMAND	Valérie	0672050707	0672050707	normandvalerie@gmail.com	1 rue Eugène Fontaine rts les Souchères	17600	LE GUA	0		résidence principale
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 5	PELLON	Véronique	0672383431	0672383431	veroniquepellon@gmail.com	51 rue de la République	17170	SENOUSSAC	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 6	FRUQUOIS	Stéphane	0651001977	0651001977	fruchoisstephane@gmail.com	10 rue des Sabotiers	17170	SENON	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 7	BOUCHARD	Stéphane	06555881022	06555881022	stephanebouchard@gmail.com	3 rue des ormes	10450	BREVADES	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 8	BOUCHARD	Alain	0659596399	0659596399	alainbouchard@gmail.com	10 rue Voltaire	17600	SAUJON	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 9	METOIS	Patrice	0625984725	0625984725	metoispatrice@gmail.com				0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 10	CASTRO	Marie-Christine	0671043768	0671043768	metoispatrice@gmail.com	21 rue Alenor d'Audeline	86470	MONTREUIL BONNIN	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 11	CHAUVET	Sébastien	0688454938	0688454938	castromariechristine@gmail.com	20 rue de la Croix de Chabors	17600	LE GUA	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 12	GARREAU	Romain	0761807154	0761807154	romaingarreau@gmail.com	9 rue des Jouvènes	17600	SAUJON	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 13	MOUCHE	Denis	0669426448	0669426448	denismouche@gmail.com	16 rue de Moulin de la Vierge	17600	CORME ROVAL	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 14	GUILLOT	Erny	0674171238	0674171238	denismouche@gmail.com	9 impasse de la Grande Borne	17120	GREZAC	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 15	DECHAMBE	Virginie	0614105860	0614105860	virginiedechambe@gmail.com	12 rue des sarts	17200	ROYAN	0		résidence principale
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 16	DAUJOU	Aurélien	0671127765	0671127765	virginiedechambe@gmail.com	11 rue de la longé	17870	BREUIL MAGNE	0		résidence principale
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 17	BERNARD	Rémi	0692702178	0692702178	remi.bernard@gmail.com	116 bis rue Lucien Desaut	17600	SAUJON	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 18	HERONNEAU	Gilbert	0642051108	0642051108	gilbert.bernard@gmail.com	8 rue de la Pierre Levée	17600	SAUJON	0		2004/2008
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 19	BONTEMPS	Stéphane	0651956268	0651956268	stephanebontemps@gmail.com	19 rue Isaac Carnac	17600	SAUJON	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 20	FRABLE	Clément	0640346458	0640346458	stephanebontemps@gmail.com	55 rue du Bois des Barreaux	17260	ST ESTOIRE	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 21	TONNAV	Yves	0650272717	0650272717	stephanebontemps@gmail.com	14 rue du Soutpenn	17500	LES MATHÈS	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 22	BERNARD	André	0683600738	0683600738	stephanebontemps@gmail.com	150 rue du cimetière Rels. Ecole Bul D	17600	LA ROCHELLE	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 23	BERNARD	André	0683600738	0683600738	stephanebontemps@gmail.com	3 rue Rampart	17600	SANT MEDARD DE VRAINS	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 24	LOURENCO	ARDAO	0629284626	0629284626	stephanebontemps@gmail.com	27 rue de Breuille	17600	BREUILLET	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 25	AUPY	Marie-Chloé	0629284601	0629284601	ardaobernard@gmail.com	7 boulevard Julien pain	92200	NEUILLY SUR SEINE	0		résidence principale
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 26	SCHILAIN	Nathalie	0634187255	0634187255	ardaobernard@gmail.com	27 rue de la nef	17600	MEDUS	0		résidence principale
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 27	SCHILAIN	Stéphane	0621748228	0621748228	stephane.aupy@gmail.com	1 rue de Moulin	17200	ROYAN	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 28	MAUMONT	Stéphane	0672607184	0672607184	stephane.aupy@gmail.com	17 rue du Vignat	89134	MICRES	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 29	FRICAUD AÏN	Rafael	0625630914	0625630914	stephane.aupy@gmail.com	6 rue de Fougère	17600	MARGMAC	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 30	FRICAUD AÏN	Stéphane	0650272717	0650272717	stephane.aupy@gmail.com	18 rue Balfard	17600	SAUJON	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 31	FRICAUD AÏN	Stéphane	0650272717	0650272717	stephane.aupy@gmail.com	7 rue de Marchais des Laites de 7 ans 77	17600	SAUJON	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 32	COULQUIER	Christine	0673331760	0673331760	stephane.aupy@gmail.com	11 rue des rouges gorges	17600	SAUJON	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 33	COULQUIER	Christine	0673331760	0673331760	stephane.aupy@gmail.com	60 rue des rucillants	78170	TRIQUERVILLE	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 34	SCHON	Marie-Christine	0789535015	0789535015	mariechristine17@gmail.com	5 chemin du bas d'un ville	17550	ETAULES	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 41	SCHON	Marie-Christine	0789535015	0789535015	mariechristine17@gmail.com	5 chemin du bas d'un ville	17550	ETAULES	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 42	LEVELLE	Guillaume	0660043109	0660043109	mariechristine17@gmail.com	40 rue de Saujon	17600	LE GUA	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 43	MACQUIER	Anthony	0650930444	0650930444	mariechristine17@gmail.com	2 chemin de port	17600	LE GUA	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 44	LE BRUNON	Mélissa	0670769871	0670769871	mariechristine17@gmail.com	18 bis rue trauilbeas	17500	ARVERT	1	2015	
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 45	MARCHEBART-BULLIERE	Richard	0647252597	0647252597	mariechristine17@gmail.com	19 rue des canons	17380	LA TREMBLADE	0		
Le Guai / ZAC de Champlain - Tranche 1 / Terrain 46	BLANC	Christine	0771128260	0771128260	mariechristine17@gmail.com	53 rue de la Bastille	78250	VELLE EN SALAZ	0		

Tableau descriptif des acquéreurs Tranche 2



Tableau des acquéreurs - LE GUA ZAC Champlain Tranche 2

Produit	Nom	Prénom	Tel. fixe	Tel. port.	Mail	Adresse	CP	Ville	Nb enfants	Dates naissance enfants	Type projet
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 47	GABARD	BENOIT	0661139876	0661139876	gabardbenoit@yahoo.fr	97 B AVENUE LEUTEMANT COLONEL TOURNET	17110	SANT GEORGES DE DIDONNE	0		
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 48	HERAULT	Christine	0671786229	0671786229	christineherault@orange.fr	7 route du Biv' - LE BREUIL	17600	SAUJON	0		
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 49	GOMBAUD	Melissa	0634561778	0634561778	melissagombaud@gmail.com	13 rue du Presbytère	17600	SAUJON	0		
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 50	SEBBANE	Marc	0659516443	0659516443	marcsebbane@gmail.com	10 impasse du mystère	86700	COUHE	2	30/06/2006;09/09/2012	
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 51	DE OLIVEIRA	Fabien	0647478652	0647478652	fabien.oliveira@orange.fr	2 chemin de la rougette	17110	SANT GEORGES DES COTEAUX	0		
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 52	REMOUPEL	Rose	0658999548	0658999548	rose.remoupe@gmail.com	45 chemin de Marjole	17110	SANT GEORGES DES COTEAUX	0		
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 53	AUDREBERT	Christine	0651029817	0651029817	christineaudrebert@gmail.com	19 rue du grand moulin	17600	ROYAN	0		
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 54	COUTELLE	Corinne	0632953450	0632953450	corinne.coutelle@gmail.com	11 ALLEE DE L'OMAGNE	17200	ROYAN	0		investissement
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 55	BROUARD ARNAUD	SAAS MACABELO	0671186650	0671186650	arnaud.brouard@orange.fr	29 route des pieges	17200	ROYAN	0		
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 56	CHARTIER	Thierry	0699743302	0699743302	thierry.chartier@gmail.com	Chemin d'ougray les 4 vives	17260	SANTE GEMME	0		
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 57	CHARTIER	Francine	0776387023	0776387023	francine.chartier@gmail.com	127 avenue Charles Rogazzoni apt 15 c	17200	CHATELAILLON	0		investissement
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 58	VICO	Francis-Xavier	0681110334	0681110334	colex5817@hotmail.fr	8 impasse des Acazias	17200	ROYAN	0		
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 59	GORLIER	Lydiene	0669811957	0669811957	Lydiene.gorlier@gmail.com	10 rue des petites roches	17200	SANT SULPICE DE ROYAN	0		
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 60	CHAMLOTTO	Fabrice	0675311466	0675311466	fabrice.chamlotto@gmail.com	31 grand rue	17113	CORME ROYAL	0		
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 61	JAMANN	Aurane	0646262476	0646262476	aurane.jamann@gmail.com	2 rue du dit l'abbé	17200	MORNAC SUR SEIGRE	0		
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 62	GOFFRIN	Fouad	0640762373	0640762373	lebabir.noureddin@gmail.fr	10 rue des Fiefs	17200	ROYAN	0		
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 63	ROUSEZ	Sasaslem	0640186759	0640186759	roussez.sasaslem@gmail.com	101 rue du vaur	17200	ROYAN	0		
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 64	DESRENTES	Edwige	0640497867	0640497867	edwige.desrentes@gmail.com	10 route de Royan	17600	LE GUA	0		
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 65	PERTUS	Alicia	0633133487	0633133487	alicia.pertus@orange.fr	21 rue des PIVALES	17200	ROYAN	0		
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 66	CRUSTINE	Orane	07602910002	07602910002	orane.crustine@orange.fr	421 route de la Fousaise	17570	LES MATHES	0		
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 67	COLLET	Passif	0638213166	0638213166	passif.collet@gmail.com	11 B rue Pluabeau	17580	BOURCFRANC LE CHAPUS	2	2006;2012	
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 68	GUÉ	Achery	0638213166	0638213166	achery.gue@gmail.com	10 B rue du Maine Aurou	17890	CHAILLEVETTE	0		
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 69	MAGALHÃES ARALUJ	Chela	0659949002	0659949002	chela.araluj@gmail.com	appt 250 - 3 place du grand feu	17100	SANTES	0		
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 70	RAYET	Aurèle	0675974651	0675974651	aurèle.rayet@gmail.com	2 a lée de la GUNDONNERIE	17810	PESSANNE	0		investissement
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 71	ALLIOT	Marwa	0615315574	0615315574	marwa.alliot@gmail.com						
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 72	KAD	Orin	0674646757	0674646757	orin.kad@gmail.fr						
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 73	BOURDE	Aurélien	0674646757	0674646757	aurélien.bourde@gmail.fr						
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 74	BOURDE	Aurélien	0674646757	0674646757	aurélien.bourde@gmail.fr						
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 75	BOURDE	Aurélien	0674646757	0674646757	aurélien.bourde@gmail.fr						
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 76	BOURDE	Aurélien	0674646757	0674646757	aurélien.bourde@gmail.fr						
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 77	BOURDE	Aurélien	0674646757	0674646757	aurélien.bourde@gmail.fr						
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 78	BOURDE	Aurélien	0674646757	0674646757	aurélien.bourde@gmail.fr						
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 79	BOURDE	Aurélien	0674646757	0674646757	aurélien.bourde@gmail.fr						
Le Gua / ZAC de Champlain - Tranche 2 / Terrain 80	BOURDE	Aurélien	0674646757	0674646757	aurélien.bourde@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.

- 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 / MAITRISE 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 AMENAGEUR	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 €	2 709 200 €
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 €	-102 980 €	-190 794 €	716 480 €	349 756 €	772 462 €
	7,16%			44,99%	70,94%	27,76%
RÉMUNÉRATION AMÉNAGEUR :	720 588 €	-102 917 €	-146 041 €	892 450 €	382 656 €	1 026 148 €
	19,96%			56,04%	77,62%	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'OEUVRE	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.

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 le 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 cessibilité 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).