

Programme prévisionnel des constructions.

1/ Le détail du programme prévisionnel des constructions et la répartition par type d'activité, la part des surfaces commerciales réservées à des propriétaires exploitants.

Le programme tel qu'il ressort du dossier de création est **globalement pertinent**.

la **SNC LE BROCHET** propose, en collaboration et concertation avec la Communauté de Communes de Vallet, la continuité des études de réalisation sur cette base.

L'**activité motrice** de la zone commerciale sera **alimentaire**, il faudra donc que d'autres **activités complémentaires** soient présentes pour satisfaire les futurs clients:

- équipements de la personne
- équipements de la maison
- pôle automobile
- hôtel-restaurant
- etc...

Il est primordial qu'il y ait un bon équilibre de commerce pour que la zone soit prospère.

La surface du pôle tertiaire prévue dans le dossier de création de la ZAC nous paraît élevé au regard du marché actuel sur Vallet. Nous proposerons d'en discuter lors des études.

Nous estimons à **70%** la part des surfaces commerciales qui sera réservée à des **propriétaires exploitants en dehors de la grande surface**.

Programme prévisionnel des constructions.

Différence de surfaces de vente entre le dossier de création et notre programme:

- pas d'équipements de loisirs,
- diminution de la surface affectée au tertiaire,
- prise en compte de 20% d'emprise du bâti pour les réserves et bureaux des activités affectées à l'équipement de la personne.

2/ La description du programme envisagé par la SNC et les conditions de l'assiette foncière.

Notre société envisage de réaliser par le biais d'une entreprise liée **l'hyper marché** comportant un drive, une cafeteria et une cordonnerie et **la station service**, lavage, et location de véhicule.

Les conditions financières des assiettes foncières concernant ces activités seront **les mêmes** que celles réalisées pour les autres terrains de la ZAC.

3/ Plan du programme avec les surfaces cessibles.



4/ Programme et Recettes de cession de charges foncières.

CC Vallet - Consultation pour la passation d'une concession d'aménagement pour la ZAC du Brochet

CADRE DE REPONSE : Programme et Recettes de cession de charges foncières

Candidat :

SNC LE BROCHET

	Orientations arrêtées par la CC Vallet au stade des études de création		Proposition candidat (note complémentaire 11 02 2014)						
	Surface de vente en m ²	Emprise en m ²	Surface de vente en m ² ou surface plancher	Emprise parcelles en m ²	Charge foncière de base (hors parking) (en €/m ² terrain)	modalités / clé de répartition coût parking mutualisé: application d'attribution des places de parkings en fonction du type et surface de vente au prix unitaire de 3000 euros HT	Charge foncière parking mutualisé (en €/m ² SDV)	produit cession (€)	informations sur les preneurs potentiels
Alimentaire	7 650	20 780	7 650	38 960				5 010 800	
HYPERMARCHÉ			7 000	38 160	80€/m ² /terrain	600 places mutualisées	1800000	4 852 800	
SURGELES			650	800	85€/m ² /terrain	30 places mutualisées	90000	158 000	
GSS Equipement de la personne	3 000	3 800	3 000	7 548	85€/m²/terrain	150 places mutualisées	450000	1 091 580	
VETEMENTS CHAUSSURES					85€/m ² /terrain				
---					85€/m ² /terrain				
GSS Equipement de la maison	13 910	22 750	11 000	21 593				2 232 800	
MOBILIERS DIVERS			2 000	4 086	85€/m ² /terrain	20 places mutualisées	60000	407 310	
BRICOLAGE			5 000	11 325	70€/m ² /terrain	100 places mutualisées	300000	1 092 750	
JARDINERIE			4 000	6 182	70€/m ² /terrain	100 places mutualisées	300000	732 740	
GSS Loisirs	2 150	3 800	0	0				0	
XXX						0			non attribué

Pôle Automobile	900	7 400	900	9 125				468 750	
STATION SERVICES			0	6 625	50€/m ² /terrain	0 place mutualisée (places privatives)	0	331 250	
CONTRÔLE AUTO			400	1 000	55€/m ² /terrain	0 place mutualisée (places privatives)		55 000	
CENTRE AUTO			500	1 500	55€/m ² /terrain	0 place mutualisée (places privatives)		82 500	
Hôtel-Restaurant	2 400	2 250	2 400	5 262				526 050	
Hôtel			1 500	2 500	65€/m ² /terrain	0 place mutualisée (places privatives)	0	162 500	
CAFETERIA HYPER					0	0 place mutualisée	0		
RESTAURANT RAPIDE			400	2 122	75€/m ² /terrain	0 place mutualisée (places privatives)	0	159 150	
RESTAURANT			500	640	85€/m ² /terrain	50 places	150000	204 400	
Services - Tertiaires	6 800	6 800	6 000	7 860	57€/m²/terrain	0 place mutualisée (places privatives)		448 020	
BUREAUX									expert comptable
---									Cabinet d'Architectes
TOTAL	36 810	67 580	30 950	90 348				9 778 000	