



Saint Ave (56 890)

---

**ZAC DE BEAUSOLEIL**

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE au 31/12/2013**



*EADM – octobre 2014*

## **SOMMAIRE**

### **❶ PRESENTATION DE L'OPERATION**

- 1.1 OBJECTIFS
- 1.2 PROGRAMME
- 1.3 CADRE JURIDIQUE
- 1.4 INTERVENANTS
- 1.5 PERIMETRE
- 1.6 CONTENTIEUX EN COURS

### **❷ ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION (PHYSIQUE)**

- 2.1 ACQUISITION
- 2.2 TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET ETUDES
- 2.3 COMMERCIALISATION

### **❸ ELEMENTS FINANCIERS**

- 3.1 ECARTS DU BILAN ET COMMENTAIRES
- 3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT

### **❹ CONJONCTURE, ORIENTATION, CONCLUSION**

- 4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME
- 4.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES
- 4.3 DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE A PREVOIR

#### **Annexes :**

Répartition spatiale des logements par typologies – Tranche 2

Répartition spatiale des logements par financement (Tranche 2)

## 1.1 OBJECTIFS

- Créée en juillet 2006, la **Zone d'Aménagement Concertée «de BEAUSOLEIL»** est une opération d'urbanisation à vocation principale d'habitat couvrant une superficie de 41,6 hectares environ, située à proximité du centre-ville.
- Cette opération s'inscrit dans le cadre de la politique menée par la ville qui vise à permettre à chaque catégorie de population notamment les primo accédants de trouver à se loger sur le territoire communal.
- Objectifs de la ville de Saint-Avé :
  - Inscrire l'opération d'aménagement du secteur de BEAUSOLEIL dans la politique de maîtrise et d'équilibre déjà engagée par ailleurs et confortée par le PLU et dont l'objectif est d'éviter autant que faire se peut une inflation continue des valeurs foncières.
  - promouvoir la mixité sociale et générationnelle (Accession à la propriété - Locatif - Accession sociale) et proposer une offre diversifiée de terrains ou de logements qui permette notamment à des jeunes actifs de rester ou de s'installer sur la commune.
  - maîtriser le rythme d'urbanisation pour rester dans un rythme de développement compatible avec la capacité des équipements communaux. (100 logements par an)
  - mettre en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité tant sur le plan architectural et paysager qu'environnemental. (sécurité publique avec mise en place de zones 30 et les déplacements doux piétons cycles).
  - Inscrire le projet dans une politique de développement durable/ sensibiliser les futurs habitants à ces problématiques/ se donner des objectifs très ambitieux sur le plan de la maîtrise de l'énergie dans les logements individuels et collectifs.
  - maîtriser à une échelle adaptée les contraintes d'assainissement et de gestion des eaux pluviales.
  - Assurer une relation forte de ce futur quartier avec le centre-ville, ses équipements et ses services. (privilégier les déplacements doux vers le centre et les autres quartiers. Il s'agit là d'une donnée essentielle de la mission confiée au cabinet d'urbanisme)

- Mettre en place des jardins familiaux de 100 à 150 m<sup>2</sup> en priorité à destination des familles modestes.

## 1.2 PROGRAMME

Au terme des études préalables de la ZAC, le programme de cette opération a été arrêté comme suit :

- Superficie de 41 hectares dont 45% d'espaces publics non bâtis.
- 866 logements dont :
  - 225 logements locatifs PLUS
  - 60 logements PSLA
  - 2 tranches de travaux

Ce programme a aujourd'hui évolué vers un total de **1063** logements environ selon la répartition suivante :

		T1		T2		Total ZAC	
SOUS-TOTAL par TYPOLOGIE	Collectifs	234	70%	493	65%	727	67%
	Intermédiaires/Ind groupés			174	25%	174	16%
	Lots Libres	101	30%	61	10%	162	17%
TOTAL		335	100%	728	100%	1 063	100%
SOUS-TOTAL par Financement	Locatif social	141	42%	165	19%	306	27%
	Location-Accession	26	8%	58	9%	84	9%
	Accession libre	168	50%	505	72%	673	64%
TOTAL		335	100%	728	100%	1063	100%
Activités/m2 plancher		11 694					

- Bilan de l'opération : **17 700K€ HT env.**
- La participation d'équilibre à l'opération est de **0€ HT.**

■ L'excédent d'exploitation prévisionnel à reverser à la ville pour la réalisation d'équipements est de 243 K€ plus les subventions (FAUR et département) d'un montant de 125 k€ environ encaissées directement par la ville.

■ Aujourd'hui la concession d'aménagement est passée sur une durée de 14 ans.

## **1.3 CADRE JURIDIQUE**

### **1.3.1 CONTRAT ENTRE LA COLLECTIVITE ET LE SEM**

- Date délibération : 22 septembre 2006
- Date signature de la concession d'aménagement : 09 Novembre 2006
- Date visa contrôle Légalité : 27 novembre 2006
- Fin de validité de la concession : 27 novembre 2020

### **1.3.2 PROCEDURE D'URBANISME**

- Type : ZAC

### **1.3.3 PROCEDURE D'AMENAGEMENT**

- Dossier de création 07 juillet 2006
- Dossier de réalisation 07 mai 2007

### **1.3.4 CONCERTATION ET ENQUETE**

- Concertation publique de février 2006 à mai 2007
- Enquête publique loi sur l'eau : 03 au 21 mars 2008
- Arrêté d'autorisation loi sur l'eau : 17 septembre 2008
- Enquête publique DUP : du 02 septembre au 03 octobre 2008
- Arrêté d'utilité publique : 08 janvier 2009
- Archéologie préventive : dispense

### **1.3.5 MAITRISE FONCIERE– EXERCICE DES PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE**

- La ZAC de Beausoleil a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

## **1.4 INTERVENANTS**

- Concédant : Ville de Saint-Avé
- Maître d'ouvrage/concessionnaire : Espace Aménagement Développement Morbihan société d'économie mixte d'aménagement CS 72055 56 002 Vannes cedex (Responsables opérationnels : Christian TRAVERT/Mélanie HUET Commercialisation : Juliette LE BIHAN/Sarah GOMEZ. Acquisitions foncières : Claude DESWARTE).
- Architectes urbanistes/paysagistes : agence ENET DOLOWY (intervenants : Iga DOLOWY/Alexandre GIRARDEAU/Jean Marie KERVERN) 1 rue Russeil 44 000 Nantes
- Bureau d'études VRD: Cabinet TERRAGONE (intervenants Vincent HINGRAY et Eric SALIN) 3 Rue de général DE GAULLE 56 390 Grand Champ.
- Géomètre : idem (intervenant Rolland GUILLERON).
- Bureau d'études thermiques : CAP Solaire (intervenant Michel COSTE) Ploërmel

- Bureau d'études en environnement : LE BIHAN ingénierie (intervenants Erwan GLEMAREC et Emmanuelle BESREST) 9 rue du commandant Charcot  
56 260 LARMOR PLAGE
- Coordonnateur SPS : Ouest Coordination 1 rue Jean BART 56 890 Saint-Avé
- Notaire : Maître MATYJA notaire à VANNES pour la première tranche. Maître GUILLEMENOT notaire à Saint Avé pour la seconde tranche.
- La commercialisation est assurée par EADM.

## 1.5 PERIMETRE DE L'OPERATION





## 1.6 CONTENTIEUX

### ■ Affaire DOS SANTOS

Un recours a été déposé par Monsieur DOS SANTOS propriétaire foncier contre l'arrêté d'utilité publique. Ce recours a été rejeté. Par ailleurs, Bretagne

### ■ Affaire Bretagne Vivante

Procédure de référé suspension :

Demande de suspension de l'arrêté préfectoral portant autorisation au titre de l'article L. 214-3 du Code de l'environnement jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur la légalité de la décision.

Requête présentée par l'Association Bretagne Vivante – SEPNB le 23 février 2013

Requête rejetée par ordonnance du juge des référés en date du 13 mars 2013.

Procédure en plein contentieux :

Demande d'annulation de l'arrêté préfectoral.

Requête présentée par Bretagne Vivante – SEPNB le 21 janvier 2013.

Requête en intervention volontaire de la FAPEGM le 4 mars 2013.

Mémoire aux fins de désistement de Bretagne Vivante – SEPNB du 26 septembre 2013.

Ordonnance du TA en date du 18 octobre 2013 prenant acte du désistement de la requête de l'association Bretagne Vivante – SEPNB et indiquant qu'il n'y a plus lieu de statuer sur l'intervention volontaire de la FAPEGM.

### 2.1 ACQUISITIONS

#### 2.1.1 ACQUISITIONS REALISEES

Au 31/12/2013 la maîtrise foncière d'EADM s'établit donc à 335 061 m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoutent les terrains communaux de la bande verte (non acquis par EADM) soit une maîtrise foncière publique totale de près de 40,8 ha sur un total de 41.

Durant l'année 2013, l'activité foncière de l'opération s'est portée sur le dossier de Madame et Monsieur Dos Santos.

L'ordonnance d'expropriation est intervenue le 29 janvier 2013. Parallèlement à la procédure engagée par Monsieur et Madame Dos Santos, des négociations ont été menées par EADM. Dans ce cadre, un protocole d'accord est intervenu portant sur la cession d'une portion de la parcelle anciennement BH 338 pour une emprise de 1253 m<sup>2</sup>. Ce protocole a fait l'objet d'un jugement en date du 2 décembre 2013. Monsieur et Madame DOS SANTOS avaient engagé un recours contre l'arrêté de cessibilité. Dans le cadre de l'accord amiable et du protocole, ils se sont désistés de ce recours auprès du tribunal administratif de Rennes. Dès lors, plus aucun contentieux n'est en cours avec Monsieur et madame Dos Santos.

#### 2.1.2 ACQUISITIONS RESTANT A REALISER

Au 31/12/2013, les parcelles BH 222 et 221 restent à acquérir en lieu et place du Skate Park. Ces acquisitions sont conditionnées à l'avancée des réflexions sur l'urbanisation du secteur du Skate Park.

## **2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT**

### **2.2.1 PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET COMMUNICATION**

#### **2.2.1.1. Dossier de réalisation de ZAC**

Le dossier de réalisation de ZAC a été approuvé par le conseil municipal le **07 mai 2007** mettant ainsi un terme à la procédure d'urbanisme.

#### **2.2.1.2. Procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau**

Le dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau a été déposé au guichet unique de la police de l'eau le 06 octobre 2007 après une rencontre avec les services de l'état. Ce dossier a fait l'objet de diverses modifications pour prendre en compte les remarques de la police de l'eau.

L'enquête publique s'est déroulée du 03 au 21 mars 2008 et a fait l'objet d'un avis favorable du commissaire enquêteur le 04 avril. Sur demande du préfet, le dossier a ensuite été présenté au conseil départemental de l'environnement et des risques technologiques en date du 02 septembre 2008 qui a donné un avis favorable à l'unanimité.

L'arrêté au titre de la loi sur l'eau a été pris par Monsieur le préfet le **17 septembre 2008**.

#### **2.2.1.3. Procédure de demande d'utilité publique**

Le dossier de demande d'utilité publique a été déposé pour instruction auprès des services de la préfecture le 06 février 2008. L'enquête publique s'est déroulée du 02 septembre au 03 octobre 2008.

L'arrêté d'utilité publique a été délivré le **08 janvier 2009**.

#### **2.2.1.4. Archéologie préventive**

Dans un premier temps, la DRAC a prescrit un diagnostic archéologique par un arrêté en date du 12 juin 2008. Après des investigations complémentaires réalisées en septembre et octobre lors des travaux de terrassement, la DRAC a finalement annulé son premier arrêté par un deuxième arrêté en date du **21 novembre 2008**.

## **2.2.2 ETUDES ET TRAVAUX**

### **2.2.1.1 Tranche 1**

Les travaux d'aménagement de la 1<sup>ère</sup> tranche du quartier se sont poursuivis en 2013 par les aménagements de sécurité du chemin de Saint-Thebaud, de l'espace vert central de la ZAC (parc de la Grand Ourse) et notamment l'aire de jeux et des dernières entrées et clôtures privatives des lots.

#### **➤ 2014/2015 :**

Les aménagements définitifs de la rue des Constellations, de la rue Marguerite LAUGIER et la rue COPERNIC sont programmés dernier trimestre 2015 et conditionnés à l'achèvement du gros œuvre des constructions de BSH et de FiLY. Le parvis sera quant à lui réalisé à la livraison définitive du programme FiLY.

Une concertation participative est envisager fin 2014 autour des usages et pratiques de la bande enherbée située rue des Astronomes. Il s'agit d'animer la rue et de créer un bien commun permettant la rencontre entre les habitants. Deux agences d'urbanisme seront consultées afin de proposer chacune une méthode qui sera présentée à la ville de Saint-Avé.

### **2.2.1.2 Tranche 2**

Les travaux de viabilisation ont démarré début 2013 sur la tranche ferme et la tranche conditionnelle n°2 correspondants aux secteurs dédiés à l'habitat et aux services.

Sur décision de Vannes Agglomération et de la ville de Saint-Avé, l'aménagement définitif de la rue des étoiles, rue Jean-LEGAC et une partie de la place de la laïcité a été lancé au dernier trimestre 2013 pour permettre le passage de la ligne 7 du bus reliant le centre de Saint-Avé à la gare de Vannes.

Parallèlement, la tranche conditionnelle n°3 correspondant à l'aménagement des jardins familiaux a été lancée fin 2013. Des études ont été menées concomitamment pour la construction des abris et du local technique des jardiniers par le cabinet Enet Dolowy.

➤ **Enjeux pour les années à venir :**

La viabilisation de la tranche conditionnelle n°1 correspondant à la zone d'activité et/ou une réserve foncière pour équipements publics est programmée pour 2018. Les travaux de finition de la tranche ferme et de la tranche conditionnelle n°1 sont également programmés pour 2017. La réalisation du pont cadre et l'aménagement de la coulée verte sont envisagés pour 2017 dans la limite du temps imparti par le Conseil Général pour réaliser ces travaux.

### **2.2.1.3 Secteur skate-park**

A l'occasion des études PRO de la tranche n°2, un diagnostic de la qualité des sols et du sous-sol a été réalisé par le bureau d'études spécialisé Ginger Environnement Sites et Sols pollués sur le site de l'ancienne décharge. Ce diagnostic a mis en évidence la présence de polluants de différentes natures (macro déchets/hydrocarbures/traces de métaux lourds/traces de PCB) et a permis de définir un plan de gestion ainsi que le coût prévisionnel de mise en œuvre. Le coût estimé, selon le mode opératoire retenu a été évalué entre 800 000 et 1 000 000 € HT. Deux dossiers successifs de demande d'aide financière ont été déposés auprès de l'ADEME en 2011 et 2012 mais sans suite favorable. Il convient de préciser que les polluants détectés sur le site ne présentent pas de risques sanitaires pour les riverains selon le bureau d'études.

Une deuxième étude menée par IDRA ENVIRONNEMENT ET GINGER a été lancée fin 2013 afin d'affiner le diagnostic et le plan de gestion en intégrant un volet géotechnique. Le site d'étude a été élargi au secteur Nord de la rue Pierre LE NOUAIL au droit de la zone polluée sud. La remise du plan de gestion est programmée pour fin 2014.

## 2.3 COMMERCIALISATION

Libellé			Réalisé	Prévisions										Nouveau bilan
	Nbre logts	Nbre m2 Plancher	Total en K€ HT	31/12/2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Au-delà	Total
TRANCHE 1	335	20 423	6 369K€	6 323K€	0K€	46K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	6 369K€

### 2.3.1 TRANCHE 1

*Extrait du CRAC 2013*

#### 2.3.1.1 Commercialisations des lots libres de la 1<sup>ère</sup> tranche (100 € TTC par m²)

Une première tranche de 101 lots libres de constructeurs a été mise sur le marché à partir d'octobre 2008. Ces terrains ont été vendus au prix unique de 100 € par m² toutes taxes comprises (sauf pour les lots vendus en Pass Foncier en TVA 5,5%) en outre les constructions sont exonérées de la taxe d'aménagement et de la participation pour assainissement collectif. Ces terrains, aux conditions de vente très attractives, ont été réservés en priorité aux jeunes ménages primo accédants.

Au 31/12/2013 **100 lots** sont vendus ou réservés.

#### ➤ 2014/ 2015 :

Seul le lot A01 reste invendu du fait de sa situation défavorable à proximité de la ligne et du pylône à haute tension. Il est proposé dans le présent bilan de réduire le prix de cession à 46K€ soit un prix promotionnel de 80€ par m².

#### 2.3.1.2 Commercialisation des charges foncières promoteurs /bailleurs - Tranche 1

L'ensemble des lots de la tranche 1 a été vendu.

Les travaux de construction des ilots B3 et B4 menés par BSH ont démarrés courant 2013. La livraison est programmée pour début 2016.

➤ **Enjeu pour 2014/ 2015 :**

Le programme FILY commencera ces travaux de construction en novembre 2014. Il reste 32 logements à vendre sur un programme de 53 logements dont 21 vendus à Vannes Golfe Habitat.

## 2.3.2 TRANCHE 2

Libellé						Réalisé	Prévisions										Nouveau bilan
	Nbre logts	Nbr de m² Terrain	Nbre m2 Plancher	Prix du m² HT	Total en K€ HT	31/12/2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Au-delà	Total	
<b>TRANCHE 2</b>	<b>728</b>		<b>55 008</b>		<b>11 189K€</b>	<b>87K€</b>	<b>1 735K€</b>	<b>1 725K€</b>	<b>686K€</b>	<b>595K€</b>	<b>1 194K€</b>	<b>828K€</b>	<b>1 377K€</b>	<b>952K€</b>	<b>2 009K€</b>	<b>11 189K€</b>	
T2 52 lots libres	52	19 538		121	1 984 771	87 149	860 508	700 000	337 115	0	0	0	0	0	0	1 985K€	
Lot libre supplémentaire C9	9	2 069	990	97	201 000		0	0	67 000	67 000	67 000	0	0	0	0	201K€	
Intermédiaires privés	119	9 625	6 650	220	1 463 000	0	0	0	24 640	267 960	415 800	0	539 000	215 600	0	1 463K€	
Location accession	58	8 022	4 232	Entre 160 et 184	736 200	0	89 000	356 000	0	0	291 200	0	0	0	0	736K€	
Locatif social	127	15 282	6 483	Entre 60 et 90	789 570	0	161 370	18 900	233 100	13 860	124 740	23 760	213 840	0	0	790K€	
Parc d'activités économiques		13 758	11 694	42	491 161	0	0	0	0	0	0	0	0	112 926	378 234	491K€	
Skate Park	104	13 580	7 280	Entre 90 et 220	1 183 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 183 000	1 183K€	
<b>TOTAL HT</b>	<b>1063</b>		<b>63737</b>		<b>17 558K€</b>	<b>6 410K€</b>	<b>1 735K€</b>	<b>1 771K€</b>	<b>686K€</b>	<b>595K€</b>	<b>1 194K€</b>	<b>828K€</b>	<b>1 377K€</b>	<b>952K€</b>	<b>2 009K€</b>	<b>17 558K€</b>	

Extrait du CRAC 2013

### **2.3.2.1 Commercialisation des lots libres de la 2<sup>ème</sup> tranche (121 € TTC par m²)**

La seconde tranche du quartier comporte 52 lots libres réservés également aux jeunes ménages qui seront proposés à la vente au prix de 121 € par m² toutes taxes comprises y compris les prestations suivantes :

- Clôture et haie végétale sur l'espace public
- Entrée aménagée
- Cuve de récupération des EP
- Le cas échéant, puisard d'infiltration d'eau de pluie

En 2013, 2 lots libres ont été vendus sur la tranche 2 et 24 lots réservés.

➤ **2014/2015 :** Malgré un démarrage satisfaisant de la vente des lots libres, un ralentissement a été constaté au premier semestre 2014. Le lissage des recettes attendues a donc été étendu sur les années 2015/2016 au-lieu de 2015 comme prévu au dernier bilan financier.

### **2.3.2.2 Commercialisation des charges foncières promoteurs et bailleurs**

Le prix de la charge foncière appliqué pour les ilots dédiés à la promotion immobilière en accession libre est de 220€HT par m² de plancher.

L'année 2013 a été difficile. Plusieurs projets ont été reportés du fait du ralentissement de la demande immobilière et ce malgré le maintien du classement fiscal de Saint-Ave en ZONE B2.

- Le projet porté par ESPACIL sur le lot **C2** a été retravaillé afin d'optimiser les coûts de construction et répondre aux critères d'éligibilité des aides PSLA versées par Vannes Agglomération. Un permis de construire a été déposé en juin 2014. La vente est programmée pour novembre 2014.



- Malgré l'ensemble des conditions suspensives levées, la vente du lot **C1** au profit de SERIOUEST a été repoussée en juin 2015 sur demande du promoteur. L'insuffisance des réservations ne permet pas un démarrage du programme. Pour compenser cette recette attendue en 2014, il est proposé de vendre en octobre 2014 le lot **C4** au groupe Launay.
- Une consultation a été lancée en mai 2014 pour la vente du lot **C9** afin de réaliser 10 à 20 logements individuels et/ou intermédiaires. Plusieurs promoteurs ont été consultés par EADM. Aucune offre n'a été proposée à ce jour et cela en raison de la conjoncture immobilière et de la taille de lot trop petite pour certains groupes de promotion (30 à 40 logements minimum).
- Le lot C5 porté par Aiguillon pour la construction de 26 logements en locatif social a été vendu en juin 2014 pour un total de 161K€. Les travaux ont démarré en juillet 2014.

A la fin du dernier trimestre 2014, 72 logements seront mis en vente sur le marché (32 logements pour FILY sur la tranche 1 et 40 pour le groupe LAUNAY sur la tranche 2). Le ralentissement des ventes des logements collectifs nécessite une réflexion sur la programmation de la tranche 2 afin de maintenir un niveau de recettes minimum pour rembourser les investissements réalisés en viabilisation et en finition sur la tranche 2.

➤ **Pistes de commercialisation pour les années 2014/2015 :**

- Lancement d'une consultation pour la construction **d'une résidence service** pour personnes âgées
- Etudier la **modification de la programmation** des lots C9, D7 (10 logements intermédiaires) et D6 (12 logements intermédiaires) **en lots libres**
- Une consultation pour la réalisation **d'un programme d'habitat partagé** peut être envisagée sur le lot D2. Cette démarche nécessite une assistance à maîtrise d'ouvrage liée au montage complexe de ce type d'opération.
- Lancement d'une **consultation auprès des bailleurs sociaux** pour la vente du lot C3 ou C12 afin d'obtenir une recette sur l'année 2016. Le lancement de la consultation peut être envisagé fin 2015 selon l'avancée des ventes de logements privés sur la tranche 2 afin de maintenir un équilibre entre logements sociaux et logements privés.

## 3.1 ECARTS DU BILAN ET COMMENTAIRES

Intitulé	Bilan			COMMENTAIRES
	Approuvé	Nouveau	Ecart	
<b>DEPENSES</b>	<b>17 412K€</b>	<b>17 683K€</b>	<b>273K€</b>	
<b>Etudes</b>	63K€	174K€	111K€	<p><b>Réorganisation comptable de certaines dépenses :</b></p> <p>+ 58k€ : (étude esquisse de la Frange Nord, étude géotechnique et dépollution GINGER, étude réseau chaleur.</p> <p><b>Dépenses supplémentaires :</b></p> <p>+ 53k€ : Coût de l'étude dépollution menée par IDRA Environnement (37k€) et les frais de défense relatifs au contentieux avec Bretagne Vivante (16K€).</p>
<b>Acquisitions</b>	1 766K€	1 811K€	45K€	<p><b>Réorganisation comptable de certaines dépenses :</b> +30K€ (honoraires techniques d'acquisitions)</p> <p><b>Dépenses supplémentaires :</b></p> <p>+10 k€ : honoraires de procédures d'acquisition du terrain Dos Santos</p> <p>+ 5k€ : augmentation des impôts fonciers liés à la durée de l'opération</p>
<b>Travaux</b>	11 258K€	11 266K€	8K€	<p><b>Dépenses supplémentaires :</b></p> <p>L'équilibre du poste travaux reste fragile. Un avenant en moins-value passé avec le groupe Eiffage sur la tranche 2 à hauteur de – 190k€ a permis de financer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le comblement de la noue rue des Astronomes (+42k€),</li> <li>-l'aménagement des jardins familiaux (+54k€)</li> <li>- la prise en charge par l'opération de l'éclairage de la T2 et notamment celui de la rue Pierre LE NOUAIL et du cheminement central impactent cette ligne budgétaire. Afin d'optimiser EADM a sollicité le SDEM pour une mise en concurrence des fournisseurs (+72k€)</li> <li>- Le coût de révisions supplémentaires appliquées aux marchés de la tranche1 et travaux supplémentaires liés aux interventions ponctuelles par EUROVIA (+30k€)</li> </ul>
<b>Honoraires techniques</b>	1 355K€	1 304K€	-51K€	<p><b>Réorganisation comptable de certaines dépenses :</b> - 88k€ (réimputées au poste étude et acquisitions).</p> <p><b>Dépenses supplémentaires :</b> + 40k€ d'honoraires MOE liées aux prestations suivantes :</p>

				Fractionnement de chantier, étude Skate Park, assistance communication, provision pour concertation rue des Astronomes.
<b>Rémunération</b>	1 469K€	1 501K€	32K€	Conformément au contrat de concession la rémunération de l'aménageur est assise sur les dépenses et recettes. Elle évolue en fonction de la masse de dépenses et recettes. Parallèlement un avenant à la concession stipule une forfaitisation de la rémunération selon les conditions suivantes : 145 000€ en 2012 et en 2013 125 000 en 2014 2015 et au-delà dans la limite autorisée par le contrat
<b>Frais financiers</b>	1 098K€	1 168K€	70K€	L'augmentation de cette ligne budgétaire résulte des frais de portage de l'emprunt supplémentaire d'un montant de 2 000K€ pour l'aménagement de la place Pierre Le Nouail et des jardins familiaux. Le ralentissement des recettes attendues repousse le remboursement de cet emprunt à 2019.
<b>Divers</b>	402K€	459K€	57K€	+ 57k€ : lié à l'augmentation de la durée de l'opération sur deux ans Un forfait annuel d'environ 38k€ est provisionné dorénavant pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La gestion des phases provisoires et les aléas (nettoyage et fauchage des terrains, éclairage provisoire...)</li> <li>• La communication (réalisation, publication et diffusion de 2 Echos de Beau Soleil)</li> <li>• Les frais inhérents à la gestion administrative de l'opération (frais de reproduction et publicité)</li> </ul> Cette ligne est fluctuante selon les années et les besoins.
<b>RECETTES</b>	<b>17 712K€</b>	<b>17 932K€</b>	<b>220K€</b>	
<b>Participations</b>	293K€	293K€		Participation versée par un propriétaire qui a conservé la propriété foncière de ses terrains dans la ZAC.
<b>Cessions</b>	17 345K€	17 558K€	212K€	L'augmentation des recettes s'explique par la reprogrammation de certains ilots dédiés à du locatif social ou du PSLA en logements libres tout en maintenant les 25% de logements sociaux exigé par le PLU.
<b>Autres produits</b>	27K€	29K€	2K€	Indemnités de revente avant les 10 ans + indemnités contentieuses
<b>Produits financiers</b>	46K€	52K€	6K€	

### 3.2 Le bilan financier

	Bilan approuvé 2012	Constaté	Prévisionnel									Nouveau Bilan au 31/12/2013
		Réalisé au 31/12/2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
<b>DEPENSES</b>	<b>17 412K€</b>	<b>9 911K€</b>	<b>1 945K€</b>	<b>964K€</b>	<b>661K€</b>	<b>1 442K€</b>	<b>750K€</b>	<b>1 456K€</b>	<b>207K€</b>	<b>150K€</b>	<b>196K€</b>	<b>17 683K€</b>
Etudes	63K€	137K€	37K€									174K€
Acquisitions	1 766K€	1 769K€	6K€	3K€	2K€	2K€	27K€	1K€	1K€	1K€	1K€	1 811K€
Travaux	11 258K€	5 892K€	1 558K€	638K€	409K€	1 175K€	494K€	1 100K€				11 266K€
Honoraires techniques	1 355K€	777K€	109K€	83K€	64K€	55K€	22K€	116K€	21K€	22K€	36K€	1 304K€
Rémunération	1 469K€	872K€	125K€	91K€	31K€	63K€	58K€	81K€	43K€	25K€	112K€	1 501K€
Frais financiers	1 098K€	334K€	97K€	106K€	111K€	103K€	111K€	120K€	104K€	65K€	17K€	1 168K€
Divers	402K€	131K€	13K€	44K€	44K€	44K€	38K€	38K€	38K€	38K€	31K€	459K€
<b>RECETTES</b>	<b>17 712K€</b>	<b>6 784K€</b>	<b>1 735K€</b>	<b>1 771K€</b>	<b>686K€</b>	<b>595K€</b>	<b>1 194K€</b>	<b>828K€</b>	<b>1 377K€</b>	<b>952K€</b>	<b>2 009K€</b>	<b>17 932K€</b>
Participations	293K€	293K€										293K€
Subventions												
Cessions	17 345K€	6 410K€	1 735K€	1 771K€	686K€	595K€	1 194K€	828K€	1 377K€	952K€	2 009K€	17 558K€
Autres produits	27K€	29K€										29K€
Produits financiers	46K€	52K€										52K€
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>300K€</b>	<b>-3 127K€</b>	<b>-210K€</b>	<b>807K€</b>	<b>25K€</b>	<b>-847K€</b>	<b>445K€</b>	<b>-628K€</b>	<b>1 169K€</b>	<b>802K€</b>	<b>1 813K€</b>	<b>249K€</b>

Le bilan financier augmente de 273 K€ en dépenses et 220K€ en recettes.

Le fonds de concours reversé à la collectivité s'élève à 249k€ soit une baisse de 51 k€.

EADM alerte la collectivité sur la prudence à avoir face aux dépenses liées aux aménagements suivants : pont cadre, cheminements doux, finition des voiries de desserte en l'absence d'une reprise garantie de la commercialisation des ilots collectifs.

### 3.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT

- Trésorerie au 31/12/2013 : - 664 051 €.
- L'emprunt de 2 000 000€ mobilisé en début 2014 a permis de résorber une partie de ce déficit et financer les aménagements de la tranche 2. Cependant le retard des recettes attendues en 2014 repoussées pour certaines en 2015 induit un besoin de trésorerie supplémentaire. Une solution de financement supplémentaire devra être étudiée en 2015 en concertation avec la collectivité si les engagements contractuels du groupe LAUNAY, d'ESPACIL et SERIOUEST ne sont pas honorés.

#### PLAN DE TRESORERIE

	Bilan	Réalisé	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Bilan
Intitulé	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau
RESULTAT D'EXPLOITATION	300K€	-3 127K€	-2 451K€	-210K€	807K€	25K€	-847K€	445K€	-628K€	1 169K€	802K€	1 813K€	249K€
<b>AMORTISSEMENTS</b>		<b>2 308K€</b>	<b>122K€</b>	<b>92K€</b>	<b>279K€</b>	<b>289K€</b>	<b>300K€</b>	<b>311K€</b>	<b>2 322K€</b>				<b>5 900K€</b>
Amortissement avances													
Amortissement emprunts		2 308K€	122K€	92K€	279K€	289K€	300K€	311K€	2 322K€				5 900K€
121/CE 1500K€					279K€	289K€	300K€	311K€	322K€				1 500K€
121/CA 2000K€									2 000K€				2 000K€
121/CA 1800K€		1 800K€											1 800K€
121/CA 600K€		508K€	122K€	92K€									600K€
TVA réglée													
<b>MOBILISATIONS</b>		<b>3 900K€</b>		<b>2 000K€</b>									<b>5 900K€</b>
Mobilisation avances													
Mobilisation emprunts		3 900K€		2 000K€									5 900K€
121/CE 1500K€		1 500K€											1 500K€
121/CA 2000K€				2 000K€									2 000K€
121/CA 1800K€		1 800K€											1 800K€
121/CA 600K€		600K€											600K€
TVA Remboursée													

### 4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

Année en cours et suivantes :

- Achèvement de la rue des étoiles, rue Jean Le Gac et d'une partie de la place de la laïcité
- Suivi et mise en œuvre du plan de gestion dépollution
- Relance des consultations sur le lot C9, C03 et lancement des consultations sur les lots C12- D7-D6 et D2
- Achèvement de la tranche 1
- Réception des travaux de viabilisation tranche 2
- Poursuite de la commercialisation des lots libres tranche 2
- Suivi des projets promoteurs tranche 2

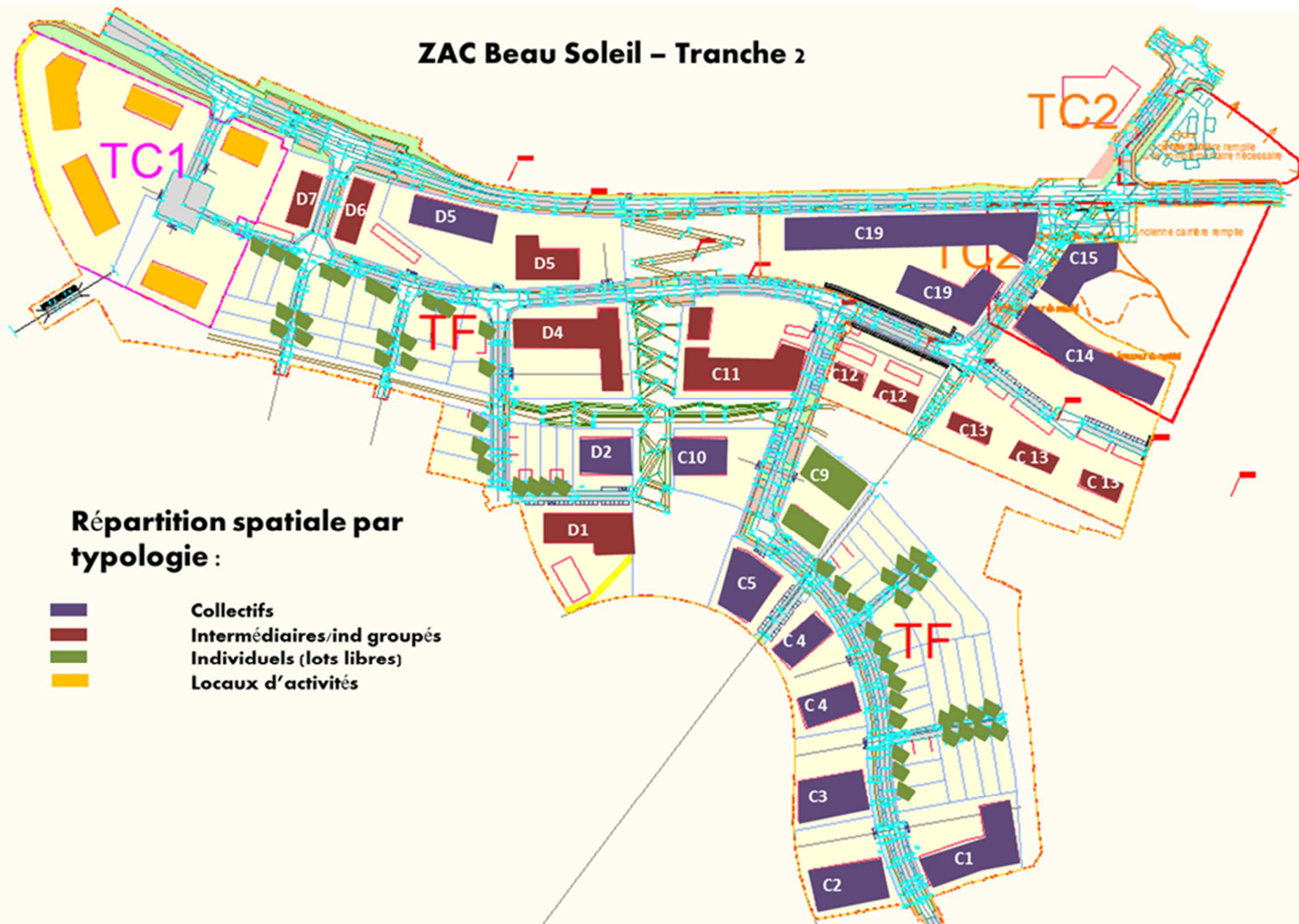
### 4.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES

- Valoriser l'image du quartier de Beau Soleil par différentes actions (réunion publique, évènement, concertation publique participative, communication dans la presse locale et professionnelle...).
- Limiter les dépenses en différant certains aménagements (pont cadre, coulée verte,...)

### 4.3 DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE A PREVOIR

- Approbation du CRAC.

## ZAC Beau Soleil – Tranche 2





## ZAC Beau Soleil – Tranche 2

