



Saint Avé (56 890)

ZAC DE BEAUSOLEIL

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE au 31/12/2015

SOMMAIRE

I 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

II ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION (PHYSIQUE)

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

III ELEMENTS FINANCIERS

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

IV CONJONCTURE, ORIENTATION, CONCLUSION

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

1.1 OBJECTIFS

- Créée en juillet 2006, la Zone d'Aménagement Concerté «**de BEAU SOLEIL**» 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 BEAU SOLEIL 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) pour le quartier.
 - Mettre en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité tant sur le plan architectural et paysager qu'environnemental (sécurité des déplacements 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 m² 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, soit 25%
 - 60 logements PSLA, soit 7%
 - 2 tranches de travaux

En 2014, était prévue la construction de 997 logements. Aujourd'hui, la programmation a évolué vers un total de 1086 logements environ dont 32% de logements aidés (PSLA et locatifs sociaux). (cf. répartition détaillée page 10).

1.3 CADRE JURIDIQUE ET FINANCIER

1.3.1 CONTRAT ENTRE LA COLLECTIVITE ET LA SEM

- Date délibération : 22 septembre 2006.
- Date signature de la concession d'aménagement : 09 Novembre 2006.
- Date visa contrôle Légalité : 27 novembre 2006.
- Durée initiale : 8 ans.
- Avenant n°1 prolongeant la durée de la concession à 14 ans soit jusqu'en décembre 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 (arrêté du 08/08/2009).

1.3.6 ELEMENTS FINANCIERS GENERAUX

- Bilan de l'opération au 31/12/2015 : 18 475K€ HT env.
- Opération équilibrée sans versement de participation pour la collectivité.
- La subvention ECOFAUR d'un montant de 100k€ a été encaissée directement par la ville.
- La subvention maximum versée par l'ADEME au titre de la dépollution de l'ancienne décharge d'un montant minimum de 810K€ est intégrée au bilan de ZAC.

1.4 INTERVENANTS

- Concédant : Ville de Saint-Avé,
- Maître d'ouvrage/concessionnaire : Espace Aménagement Développement Morbihan (EADM) société d'économie mixte d'aménagement (Responsable opérationnel : 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),
- Bureau d'études VRD: Cabinet QUARTA (intervenants Vincent HINGRAY, Cindy LE BOUDEC et Régis LEGAL),
- Géomètre : Cabinet QUARTA (intervenant Rolland GUILLERON),
- Bureau d'études thermiques : CAP Solaire (intervenant Michel COSTE),
- Bureau d'études en environnement : LE BIHAN ingénierie (intervenants Erwan GLEMAREC et Emmanuelle BESREST),
- Coordonnateur SPS : TPF Ingénierie (ex. OUEST COORDINATION),
- Notaire : Maître MATYJA notaire à VANNES pour la première tranche. Maître GUILLEMENOT notaire à Saint-Avé pour la seconde tranche.

1.5 PERIMETRE DE L'OPERATION



1.6 CONTENTIEUX

Un contentieux avec les Epoux DOS SANTOS est en cours. Il porte sur la suppression d'une clôture naturelle entre la propriété de Monsieur et Madame DOS SANTOS et EADM. Les époux DOS SANTOS ont sollicité judiciairement qu'il soit fait droit à leur demande tendant à ce que EADM participe aux frais d'installation d'un mur de clôture par une assignation délivrée le 16 juillet 2015. Par des conclusions en date du 12 octobre 2015, la société EADM a conclu au rejet des prétentions des époux DOS SANTOS.

2 - ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

2.1.1 ACQUISITIONS REALISEES

Au 31/12/2015 la maîtrise foncière d'EADM s'établit à 335 061 m² à laquelle s'ajoutent les terrains communaux de la bande verte soit une maîtrise foncière publique totale de près de 40,8 ha sur un total de 41.

2.1.2 ACQUISITIONS RESTANT A REALISER

Le transfert des parcelles AZ 681 et AZ 628 à l'euro symbolique de la collectivité à EADM sera régularisé courant 2016.

2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

2.2.1 PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET COMMUNICATION

■ Dossier de réalisation de ZAC

Le dossier de réalisation de ZAC a été approuvé par le conseil municipal le **07 mai 2007**.

■ 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'Etat. 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 2008. 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**.

■ 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**.

■ 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 2008 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

■ Tranche 1

En 2015 une partie de la rue des Constellations, la partie Ouest de la rue Marguerite LAUGIER ainsi que le parking rue COPERNIC ont été réalisés sur la tranche 1.

➤ Enjeux pour 2016/2017 :

En 2016, la réalisation de la rue COPERNIC est programmée au regard de la construction de 50% des lots de cette rue.

En 2017, selon l'avancée des trois bâtiments de FILY Promotion situés sur le lot B06, l'aménagement définitif du parvis est provisionné. Une réflexion sera menée avec la collectivité en 2016 sur les usages, fonctions et le traitement de cet espace aujourd'hui à dominante minérale et chiffré à 80k€ aux marchés de travaux.

La tranche 1 s'achèvera par l'aménagement définitif du sud de la rue Marguerite LAUGIER suivant l'avancée des constructions des lots des consorts MAHE.

■ Tranche 2

En 2015, la partie sud de la rue Andromède a été aménagée ainsi que 60% des entrées et clôtures des lots libres de la tranche 2.

➤ Enjeux pour 2016/2017 :

Les capacités d'investissement de l'opération sont, en priorité, ciblées sur les finitions des voiries secondaires. Ainsi, il est prévu en 2016 l'aménagement des secteurs suivants :

- Aménagement définitif de l'arrêt du bus rue de la Voie Lactée suite à la validation de Vannes Agglomération sur le schéma de desserte scolaire du quartier.
- Viabilisation des 9 lots libres E1 à E9.
- Finition des Impasses ANTARES et VEGA.
- Finition de la rue des Constellations y compris un aménagement de sécurité décidé suite à la concertation menée par la collectivité en juin 2015.
- Aménagement paysager au sud de la rue Pierre LE NOUAIL afin de valoriser les terrains E1 à E9.
- Finition de la Voie Lactée (tronçon Ouest) et Andromède (tronçon Nord).

L'aménagement de l'entrée Ouest de la rue Pierre Le NOUAIL est programmé au présent bilan entre 100k€ et 150k€. Cette estimation sera affinée au regard de la reprise du plan travaux par la maîtrise d'œuvre en 2016 pour permettre l'adaptation des aménagements à cette nouvelle mesure.

Suivant les capacités de financements de l'opération, la réalisation du pont cadre ainsi que les aménagements de la coulée verte Est-Ouest et Nord-Sud sont échelonnées sur les années 2020 et suivantes.

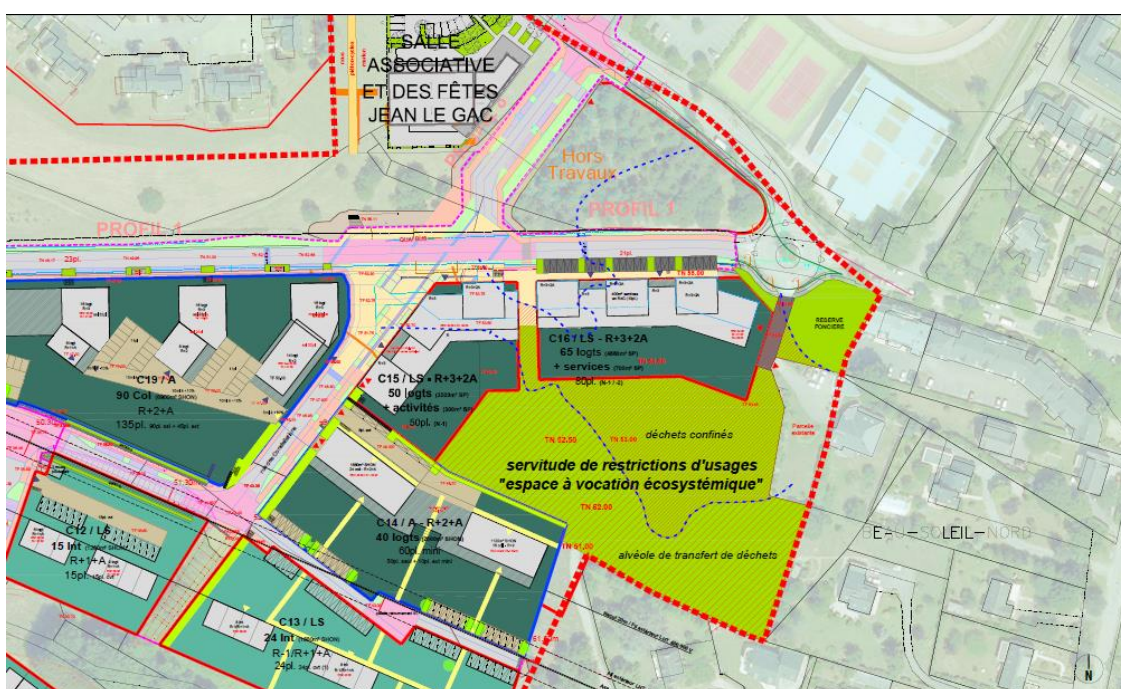
La viabilisation de la tranche conditionnelle n°1 correspondant à la zone d'activité et/ou une réserve foncière pour équipements publics est programmée au-delà de 2020.

■ Tranche 2 : le Secteur entrée de ville

Les études menées par IDRA Environnement pour la dépollution du site du skate-park et Iga Dolowy pour son urbanisation ont abouti fin 2014 à la présentation de scénarii d'aménagement.

La solution 2 retenue courant 2015 consiste à la purge totale des déchets sous l'emprise des futurs bâtiments et le maintien des déchets excavés sur site par la création d'une alvéole de stockage. Cette solution est apparue comme étant la plus adaptée au contexte en limitant les coûts de traitement.

Dans un souci d'inverser l'image négative que peut générer un site de cette nature, EADM et la ville de Saint-Avé ont souhaité enrichir cette démarche classique de dépollution. Ainsi la création d'une zone à vocation écosystémique en cohérence avec la vocation d'écoquartier est envisagée. Une étude menée par Bretagne Vivante a été lancée à l'hiver 2015 et s'achèvera à la fin de la période estivale 2016. Cette démarche a pour enjeu de reconstituer les sols par le développement de la biodiversité et des usages compatibles avec la vie du quartier.



Suite à la validation du scénario fin 2014, plusieurs démarches ont été entreprises en 2015 :

- Dépôt d'un dossier de demande de subvention par EADM auprès de l'ADEME au printemps 2015 dans le cadre de l'appel à projets « travaux de dépollution pour la reconversion des friches urbaines polluées ». Le 13 octobre 2015, une décision de l'ADEME pour le financement de l'opération de dépollution/construction a été actée pour un montant à hauteur de 810 k€ sur un montant total de travaux de 1 473 k€.

Les études opérationnelles menées par l'équipe de maîtrise d'œuvre qui sera désignée en 2016 permettront de consolider cette approche budgétaire.

- Parallèlement, le 13 octobre 2015, l'ADEME a décidé de financer l'étude d'aide à la décision avec Bretagne Vivante pour la valorisation écosystémique et le développement de la biodiversité sur le site de l'ancienne décharge à hauteur de 4 844€ sur un montant total d'étude de 6 920€ HT.

2.3 PROGRAMMATION

Par rapport à 2014, **une augmentation de 89 logements** est constatée en 2015. Cette augmentation fait suite à la réintégration du lot C15 de 32 logements en accession libre omis au bilan précédent ainsi qu'à la densification des programmes des groupes LAUNAY et de SERIOUEST sur les lots C1 (+8logts) et C4 (+4logts). Par ailleurs, la programmation du lot C09 est modifiée en 18 logements intermédiaires contre 9logts correspondant à la programmation initiale.

La réalisation du dernier programme collectif sur la tranche 1 a permis de faire le bilan des constructions; les lots libres des conjoints MAHE ont été intégrés à la programmation générale de la ZAC (27 lots) ainsi que la densification de certains programmes (A2 +6log, B4 +1 log, B10+1 et B6 +1).

Au total, au CRACL 2015, **1086 logements** sont programmés sur la ZAC. Le tableau comparatif ci-dessous présente une part des logements par typologie ou par financement approximativement équivalente à 2% près, seul le nombre de logements change pour permettre de garder une répartition équilibrée à l'échelle de la ZAC.

		Dossier de réalisation	2014		T1		T2		2015	
TYPOLOGIE	Collectifs		660	66%	156	42%	502	70%	658	61%
	Intermédiaires/Ind groupés		166	17%	87	23%	152	21%	239	22%
	Lots Libres		171	17%	128	35%	61	9%	189	17%
TOTAL			997	100%	371	100%	715	100%	1 086	100%
FINANCEMENT	Locatif social	25%	236	24%	127	34%	127	18%	254	23%
	Location-Accession	7%	84	8%	42	11%	58	8%	100	9%
	Accession libre	68%	677	68%	202	54%	530	74%	732	67%
TOTAL		100%	997	100%	371	100%	715	100%	1086	100%
	Activités/m2 plancher		11694		11 694					
	M2 de services en RDC				1 000					

2.4 COMMERCIALISATION

2.4.1 TRANCHE 1

Libellé		Réalisé	Prévisions				
	Nbre logts	31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020
TRANCHE 1	371	6 323K€	0K€	0K€	0K€	46K€	0K€
T1 101 lots libres	128	3 540 324				46 227	
Collectifs privés	74	1 300 320					
Locatifs /Accession sociale	169	1 482 239					

■ Commercialisation des lots libres - 1^{ère} tranche (100 € TTC par m²)

Une première tranche de 101 lots libres (hors lots des consorts MAHE) 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 31/12/2015, **100 lots** sont vendus.

➤ Enjeux pour les années à venir :

Seul le lot A01 reste invendu du fait de sa situation défavorable à proximité de la ligne et du pylône à haute tension. Malgré une baisse du prix de cession à 46k€ en 2013 (soit 80€/m²), ce terrain n'a pas trouvé preneur. Sa vente est repoussée en 2019 au présent CRACL. Une seconde baisse est toutefois envisagée afin de le vendre en 2016 ou 2017 et dépendra des capacités financières de la ligne "divers" du bilan sur ces deux années.

■ Commercialisation des charges foncières promoteurs - 1^{ère} tranche

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

En juillet 2015, le lot B3 (23 logements en locatif social dont 8 en domicile partagé) et le lot B4 (11 maisons en PSLA) ont été livrés.

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

Le promoteur FILY a lancé la construction du bâtiment C en début 2015 suite à la vente de 21 logements à Vannes Golfe Habitat ; il devrait être inauguré en juin 2016. Les deux derniers bâtiments (33 logements) de la tranche 1 devraient s'achever au printemps 2017.

2.4.2 TRANCHE 2

Libellé	Nbre logts	Réalisé	Prévisions					Nouveau bilan
		31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020 et au-delà	Total
TRANCHE 2	715	2 414K€	873K€	776K€	685K€	1 136K€	4 916K€	10 800K€
T2 52 lots libres	52	1 629K€	223K€	74K€				1 926K€
Lot libre supplémentaire E1 à E9	9			146K€	178K€	178K€		502K€
Collectifs privés	370	624K€	650K€	0K€	368K€	336K€	3 035K€	5 013K€
C1 SERI OUEST	49		650K€				0K€	650K€
C4 LAUNAY	44	624K€					0K€	624K€
C10	16						246K€	493K€
C19	90						1 386K€	2 772K€
D1	16						246K€	493K€
D2	16						246K€	493K€
C14	24						269K€	538K€
C14	16						179K€	358K€
C3	32						462K€	924K€
C16 A	35				368K€		0K€	368K€
C15 A	32					336K€	0K€	336K€
Intermédiaires privés	99	0K€	0K€	265K€	0K€	456K€	735K€	1 455K€
C09	18			265K€			0K€	265K€
C11	35						515K€	1 029K€
D1	16					235K€	0K€	235K€
D4	30					221K€	221K€	662K€
Location accession (PSLA)	58	0K€	0K€	291K€	0K€	0K€	386K€	677K€
D5 Coll	26			291K€			0K€	291K€
C2 Coll	32						386K€	772K€
Locatif social	127	161K€	0K€	0K€	105K€	151K€	269K€	686K€
D5	14					88K€	0K€	88K€
C12 Int	15						84K€	168K€
C5 AIGUILLON Coll	26	161K€					0K€	161K€
C13 int	24						185K€	370K€
C16 B Coll	30				105K€		0K€	105K€
C15 Coll	18					63K€	0K€	63K€
Parc d'activités économiques	Nbre m2 Plancher	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	491K€	491K€
Lot activité 1	1688						71K€	142K€
Lot activité 2	7741						325K€	650K€
Lot activité 3	2265						95K€	190K€
Services	Nbre m2 Plancher	0K€	0K€	0K€	35K€	15K€	0K€	50K€
C 16 Services	700				35K€		0K€	35K€
C 15 Services	300					15K€	0K€	15K€
TOTAL HT		8 737K€	873K€	776K€	685K€	1 182K€	4 916K€	17 170K€

Observation : Les charges foncières inscrites en 2020 et au-delà sont ventilées budgétairement jusque 2024. Cet échelonnement correspond à une hypothèse de commercialisation d'une centaine de logements mis sur le marché tous les deux ans.

■ Commercialisation des lots libres – Tranche 2 (121 € à 170€ TTC par m²)

La seconde tranche du quartier comporte 52 lots libres mis en vente au premier semestre 2013 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 eaux pluviales
- Le cas échéant, puisard d'infiltration d'eau de pluie

Fin 2015, 43 lots libres ont été vendus.

➤ **Enjeux pour les années à venir :** Malgré un démarrage satisfaisant de la vente des lots libres, un ralentissement a été constaté en 2015. Le lissage des recettes attendues a donc été étendu jusqu'en 2017.

Par ailleurs, afin de diversifier l'offre et d'assurer une cohérence d'urbanisation, 9 lots libres sont proposés en substitution de logements collectifs et intermédiaires sur les lots D6/D7.

Ces terrains sont vendus entre 155 et 170€ TTC le m² (permettant d'absorber le coût des travaux de viabilisation en sus) sans critère d'éligibilité. Ils ont fait l'objet, en 2015, d'un appel à candidatures d'architectes afin de désigner 4 agences proposées par la suite aux futurs acquéreurs. Cette démarche a pour but de promouvoir le lien entre architecture et maison individuelle et garantir une diversité architecturale sur le quartier.



■ Commercialisation des charges foncières promoteurs et bailleurs - Tranche 2

Le prix de la charge foncière appliqué pour les îlots dédiés à la promotion immobilière en accession libre est situé en moyenne entre 210 et 220€HT par m² de plancher.

La vente au groupe Launay du lot C4 a été réalisée au printemps 2015 pour un montant de 650k€ HT. La première pierre a été organisée en septembre 2015. La livraison des deux bâtiments est prévue courant 2017.

Par ailleurs, la construction par Aiguillon Construction du lot C05 dédiée à 26 logements dont 7 PLAI, 5PLS et 14 PLUS, s'est poursuivie pour une livraison en début d'année 2016.

Le projet porté sur le lot C2 a été retravaillé début 2015 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. Malgré ces pistes d'optimisation, le promoteur a souhaité se retirer. La pénalité due dans le cadre contractuel de la promesse de vente (20% du prix de vente), d'un montant de 89k€, est intégrée en 2016 en tant que recette effective.

Malgré l'ensemble des conditions suspensives levées, la vente du lot C1 n'a pu être réalisée. Le promoteur a exprimé le souhait de revoir la programmation initiale afin de privilégier de plus petits logements et augmenter la part du programme dédiée à la vente de logements aux investisseurs. Une nouvelle promesse de vente doit être signée au printemps 2016, avec vente du terrain fin 2016.

Au regard d'un rythme ralenti de la commercialisation constaté des logements collectifs en accession libre, il est proposé de modérer la mise en vente des lots destinés à la construction d'immeubles pour permettre un juste équilibre entre l'offre immobilière et la demande à l'échelle du quartier et de la commune. Un rythme d'une centaine de logements sur deux ans est donc proposé au vu des ventes constatées des logements collectifs (hors compromis de vente) réalisées sur les années 2014 / 2015 sur Beau Soleil et en relation avec la reprise du marché remarquée à l'échelle communautaire en début d'année 2016.

Ventes 2014/2015	2014	2015
Logements libres collectifs		
FILY	0	4
LAUNAY	0	14
Logements libres individuels		
EADM	24	16
Logements individuels PSLA		
BSH	5	6
Total	29	40

Par ailleurs suite à la signature de la convention ADEME et la demande de la commune, le phasage des constructions à l'échelle de la ZAC a été modifié et les secteurs sont programmés ainsi au présent bilan :



➤ Enjeux de commercialisation pour les années 2016/2017 :

- Signature d'une nouvelle promesse de vente avec SERI OUEST permettant une recette de 650k€ programmée pour fin 2016.
- Consultation pour la construction de 18 logements intermédiaires sur le lot C09 (recette programmée en 2017 à hauteur de 264k€).
- Consultation pour la construction de 26 logements en PSLA (programmation à affiner) sur le lot D05 (pour partie) afin de construire le front bâti de l'entrée de ville rue pierre LE NOUAIL.
- Poursuite de la vente des lots libres.

➤ **Pistes de commercialisation pour les années à venir :**

- Préparation du cahier des charges de cession de terrain et de la consultation promoteurs pour les lots d'entrée de ville Est situés sur l'ancienne carrière au printemps 2017.
- Poursuite de la réflexion sur la résidence sénior proposée d'être implantée sur le lot C19 (vente programmée en 2020).
- Globalement, promouvoir la construction des logements intermédiaires sur le quartier : réflexion programmatique et architecturale à mener afin d'optimiser l'économie de cette typologie, d'intégrer au mieux les stationnements (financièrement non réalisables pour des petits programmes) et de permettre de proposer une offre se substituant à l'offre individuelle.

■ **Communication :**

Une mission de communication à hauteur de 15 500€ HT (hors frais d'impression) a été confiée au cabinet DUO DESIGN début 2015 pour la réalisation de :

- La création d'une charte graphique,
- La déclinaison de l'univers graphique pour un encart publicitaire presse et un journal d'information chantier,
- La création d'une plaquette commerciale Z-card,
- Une cartographie communicante à 2 échelles,
- La mise en ligne d'un site internet dédié au quartier de Beau Soleil.

Une perspective pour illustrer ces visuels a été réalisée par HEMEROTHEQUE à hauteur de 1200€ HT.



3 - ELEMENTS FINANCIERS

3.1 ECARTS DU BILAN ET COMMENTAIRES

	Bilan	Bilan	
Intitulé	Approuvé	Nouveau	Ecart
	CRAC 2014	CRAC 2015	
DEPENSES	17 674 533	18 474 897	800 364
Etudes	204 014	204 014	0
Acquisitions	1 790 266	1 899 693	109 427
Travaux	11 330 881	11 883 195	552 314
Tranche 1	5 011 905	4 881 488	-130 417
Tranche 2 ferme	3 992 106	4 052 126	60 020
Tranche 3 cond 1 (ZA)	197 743	223 226	25 483
Tranche 4 cond 2 (Accès ville)	1 838 533	2 414 297	575 764
Tranche 5 cond 3 (JF)	290 594	287 059	-3 536
Rue AN HEOL hors bilan		25 000	25 000
Honoraires techniques	1 276 438	1 324 317	47 879
Rémunération	1 458 590	1 500 355	41 765
Frais financiers	1 061 249	1 332 266	271 017
Provisions pour aléas	553 095	331 057	-222 038
RECETTES	17 674 533	18 474 897	800 364
Participations	293 478	293 478	0
Subventions	411 400	810 000	398 600
Cessions	16 887 946	17 263 351	375 405
Tranche 1	6 369 110	6 369 110	0
Tranche 2	9 169 876	9 481 580	311 704
Tranche 3 (ZA)	491 160	491 161	1
Tranche 4 (Accès ville)	857 800	921 500	63 700
Autres produits	29 317	53 317	24 000
Produits financiers	52 392	54 750	2 358
RESULTAT D'EXPLOITATION		0	

Commentaires sur les écarts entre 2014 et 2015 :

En dépenses :

- **Le poste** études reste inchangé : sont programmées les études géotechniques et l'étude de valorisation de la biodiversité sur le site de l'ancienne décharge menée avec Bretagne Vivante.
- **+ 109k€** en acquisitions : cette augmentation est liée à la provision pour le paiement de l'impôt sur le foncier à bâtir suite aux impôts payés en 2015 à hauteur de 14 945€. Cette augmentation est liée à la viabilisation de la tranche 2 ; les services fiscaux considèrent un changement d'affectation des parcelles. L'ensemble des lots destinés à être construits a été classé en terrain à bâtir d'où cette hausse substantielle et cette provision dégressive jusqu'en 2023 au présent CRAC

- **+ 552K€** en travaux : montant résultant des mouvements budgétaires suivants :
 - **-130K€** TRANCHE 1 : dont – 80k€ liés au solde des marchés d'électricité du SDEM à savoir :
 - Solde de la convention n° 56206b1999226 liée à la desserte en électricité basse tension de la tranche 1 à hauteur de 60k€.
 - Solde de la convention n°56206C1999231 liée à la pose des fourreaux sur la Tranche 1 à hauteur de 20k€.

Par ailleurs, la suppression de ce montant a notamment fait baisser les révisions à hauteur de 48k€.

- **+ 60K€** TRANCHE 2 : cette augmentation est liée à l'estimation de la viabilisation des 9 lots E1 à E9 revue à la hausse de 48k€ par rapport au pré-chiffrage de l'année dernière. Cette différence s'explique par des suggestions techniques non prises en compte par la maîtrise d'œuvre à savoir :
 - La suppression de la voie bus traversant les 9 lots non prévue au marché initial,
 - Le nettoyage des terrains et régalinge de la terre végétale,
 - Les contraintes d'intervention soulevées par les entreprises liées à la profondeur des réseaux,

Par ailleurs, + 12k€ de révisions liées au report de certains travaux jusqu'en 2022.

- **+ 25k€** TRANCHE 3 : coût des révisions liées au report de l'aménagement de la zone d'activité en 2023/2024.
- **+575k€** TRANCHE 4 : intégration du montant total estimatif des travaux de dépollution et liés aux suggestions constructives inscrit au plan de gestion et à la convention ADEME à hauteur de 1 473k€.
- **- 3 k€** TRANCHE 5 : solde lié à la clôture de la tranche de travaux relative à l'aménagement et l'équipement des jardins familiaux.

- **+ 25k€** : somme provisionnée pour la prise en charge des travaux et toutes dépenses confondues (géomètre et maîtrise d'œuvre) hors bilan de l'aménagement d'une partie de la rue an HEOL.
- **+ 48 K€** en honoraires de maîtrise d'œuvre : estimation revue à la hausse ventilée de la façon suivante :
 - **+ 28k€** d'honoraires liées à la présence de la MOE en COPIL (3 COPIL par an jusqu'à la fin de l'opération).
 - **+ 13k€** : Reprise des plans sur l'entrée de ville Ouest et le parvis ainsi que étude et suivi de travaux sur la rue An HEOL et l'aménagement paysager envisagé pour limiter les nuisances acoustiques le long de la route départementale.
 - **+ 3k€** de frais de géomètre en sus notamment le bornage et le nouveau document d'arpentage des 9 lots libres et de la salle Jean LE GAC.
 - **+ 8K€** pour le suivi PC et les visites de conformité des 9 lots libres supplémentaires.
 - **- 4 K€** de révisions.
- **+ 41K€** de rémunération EADM :

Cette augmentation s'explique :

- L'augmentation de la rémunération de commercialisation (assiette cessions) : + 16 353 €
- L'augmentation de la rémunération technique (assiette : dépenses) : + 23 529 €
- L'augmentation de la rémunération de trésorerie : + 1 613 €

Rappel : le contrat de concession sur les dépenses et recettes de l'opération à savoir :

- 3.5% de l'ensemble des dépenses TTC payées dans l'opération
- 3.5% du montant des acquisitions toutes indemnités comprises à l'exception des acquisitions à la commune
- 3.50% des montants TTC fixés dans les actes de cessions ou de location
- 0.3% des flux de trésorerie générés
- 0.2% de la demi-somme des recettes et dépenses constatées
- Forfait de 11 900€ HT pour l'élaboration du dossier de réalisation

Au titre de l'exercice 2015, EADM a perçu 71 273€ de rémunération :

- Rémunération technique : 15 270 €
- Rémunération de commercialisation : 52 061 €
- Rémunération de trésorerie : 3 942 €

- **+ 271K€** de frais financiers : liés à l'avancement de certaines dépenses en 2017/2018 notamment l'aménagement de l'entrée de ville et les travaux de dépollution.

- **- 222K€ sur le poste « provisions pour aléas »**

L'intégration des dépenses maximales et globales des travaux de dépollution à hauteur de 1473k€ notamment des dispositions constructives liées aux futurs bâtiments induit un déficit d'opération de 222k€.

Le poste provisions pour aléas est donc revu à la baisse en tant que variable d'équilibre du bilan.

Il est ici spécifié que les aléas sur l'ensemble de l'opération représente aujourd'hui un forfait annuel de 10k€, hors frais de reproduction et de communication.

En recettes : +800k€

- Poste subvention : intégration du montant global de la subvention ADEME à hauteur de 810k€ soit **+ 398k€** par rapport à l'exercice budgétaire 2014.

- **Poste cessions : 375 k€**

- **+ 336k€** suite à la valorisation du lot C15 A (construction de 32 logements en libres) omis au CRAC 2014.
- **+ 89 k€** de pénalités conservées sur le lot C2 suite au désistement du promoteur.
- **- 50k€** de réajustement du montant des charges foncières suivantes :
 - Au passage des logements intermédiaires en accession privée à 210€/m² de plancher au lieu de 220€/m² de plancher pour permettre d'encourager la construction de cette typologie dominante sur la tranche 2 de la ZAC.
 - Mise en cohérence du prix de la charge foncière des logements en accession aidée à hauteur de 160€ correspondant au marché. (Lot C2 bilan précédent : 184€/m² de plancher).

- **Poste Autres produits : + 24k€**

Ce montant correspond à l'indemnité reversée par un habitant au titre de la clause anti-spéculative intégrée au contrat de vente des lots libres en cas de revente d'un bien et du constat d'une plus-value substantielle liée à cette revente.

Conclusion

La hausse des dépenses et des recettes à hauteur 800K€ permet de présenter un bilan à l'équilibre.

3.2 LE BILAN FINANCIER

		Réalisé		Prévisions						
	Bilan	2015	Réalisé cumulé	2016	2017	2018	2019	2020 et	Bilan	
Intitulé	Approuvé	Année	Au 31/12/2015	Année	Année	Année	Année	Au delà	Nouveau	Ecart
	CRAC 2014								CRAC 2015	
DEPENSES	17 674 533	526 861	12 175 978	667 012	1 284 155	1 082 477	1 264 104	2 001 170	18 474 897	800 364
Etudes	204 014	3 060	167 511	15 000	21 503				204 014	0
Acquisitions	1 790 266	14 945	1 791 693	16 000	15 000	15 000	15 000	47 000	1 899 693	109 427
Travaux	11 330 881	292 640	7 559 580	428 647	1 000 551	796 674	955 490	1 142 253	11 883 195	552 314
Tranche 1	5 011 905	177 978	4 609 243	35 643	194 254	42 347	0	0	4 881 488	-130 417
Tranche 2 ferme	3 992 106	107 663	2 009 931	363 810	315 297	253 551	290 270	819 269	4 052 126	60 020
Tranche 3 cond 1 (ZA)	197 743							223 226	223 226	25 483
Tranche 4 cond 2 (Accès ville)	1 838 533	2 572	653 660	3 882	491 000	500 776	665 220	99 758	2 414 297	575 764
Tranche 5 cond 3 (JF)	290 594	4 427	286 746	25 312					287 059	-3 536
Rue AN HEOL hors bilan				25 000					25 000	25 000
Honoraires techniques	1 276 438	40 131	918 100	49 309	64 817	64 761	59 692	167 637	1 324 317	47 879
Rémunération	1 458 590	71 275	1 068 413	39 013	56 768	46 077	73 753	216 330	1 500 355	41 765
Frais financiers	1 061 249	87 933	510 152	86 542	102 851	138 964	139 169	354 587	1 332 266	271 017
Provisions pour aléas	553 095	16 877	160 528	32 500	22 665	21 000	21 000	73 364	331 057	-222 038
RECETTES	17 674 533	1 276 264	9 143 655	961 628	775 864	1 090 458	1 587 211	4 916 081	18 474 897	800 364
Participations	293 478		293 478						293 478	0
Subventions	411 400					405 000	405 000		810 000	398 600
Cessions	16 887 946	1 249 906	8 742 109	961 628	775 864	685 458	1 182 211	4 916 081	17 263 351	375 405
Tranche 1	6 369 110		6 322 883				46 227		6 369 110	0
Tranche 2	9 169 876	1 249 906	2 419 226	961 628	775 864	177 958	721 984	4 424 920	9 481 580	311 704
Tranche 3 (ZA)	491 160							491 161	491 161	1
Tranche 4 (Accès ville)	857 800					507 500	414 000		921 500	63 700
Autres produits	29 317	24 000	53 317						53 317	24 000
Produits financiers	52 392	2 358	54 750						54 750	2 358
RESULTAT D'EXPLOITATION		749 403	-3 032 323	294 616	-508 291	7 981	323 107	2 914 911	0	

3.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT

- Trésorerie au 31/12/2015: 433k€.
- L'emprunt de 2 000 000€ mobilisé en début 2014 a permis de résorber une partie de la trésorerie et financer les aménagements de la tranche 2. Cependant le report de recettes attendues en 2015, repoussées pour certaines en 2016/2017, induit un besoin de trésorerie supplémentaire à compter de 2017. De fait, le plan de trésorerie devra faire l'objet d'un réajustement en collaboration avec la collectivité.

■ PLAN DE TRESORERIE

		Réalisé		Prévisions						
	Bilan	2015	Réalisé cumulé	2016	2017	2018	2019	2020 et	Bilan	
Intitulé	Approuvé	Année	Au 31/12/2015	Année	Année	Année	Année	Au delà	Nouveau	Ecart
	CRAC 2014								CRAC 2015	
DEPENSES	17 674 533	526 861	12 175 978	667 012	1 284 155	1 082 477	1 264 104	2 001 170	18 474 897	800 364
RECETTES	17 674 533	1 276 264	9 143 655	961 628	775 864	1 090 458	1 587 211	4 916 081	18 474 897	800 364
RESULTAT D'EXPLOITATION		749 403	-3 032 323	294 616	-508 291	7 981	323 107	2 914 911	0	
AMORTISSEMENTS	5 900 000	278 662	2 678 662	288 944	1 171 913	1 208 306	552 175		5 900 000	0
Amortissement avances										
Amortissement emprunts	5 900 000	278 662	2 678 662	288 944	1 171 913	1 208 306	552 175		5 900 000	0
121/CE 1500K€		278 662	278 662	288 944	299 606	310 662	322 125		1 500 000	
121/CA 2000K€					872 307	897 644	230 049		2 000 000	
121/CA 1800K€			1 800 000						1 800 000	
121/CA 600K€			600 000						600 000	
TVA réglée										
MOBILISATIONS	5 900 000		5 900 000						5 900 000	
Mobilisation avances										
Mobilisation emprunts	5 900 000		5 900 000						5 900 000	
121/CE 1500K€			1 500 000						1 500 000	
121/CA 2000K€			2 000 000						2 000 000	
121/CA 1800K€			1 800 000						1 800 000	
121/CA 600K€			600 000						600 000	
TVA Remboursée										
FINANCEMENT		-278 662	3 221 338	-288 944	-1 171 913	-1 208 306	-552 175		0	0
TRESORERIE		433 066		380 598	-1 299 607	-2 499 932	-2 728 999	0	0	

4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE L'ANNEE 2016

- Achèvement de la rue COPERNIC, aménagement définitif de l'arrêt du bus rue de la Voie Lactée, viabilisation des 9 lots E1 à E9, finition des Impasses ANTARES et VEGA, finition de la rue des CONSTELLATIONS y compris un aménagement de sécurité, aménagement paysager au sud de la rue Pierre LE NOUAIL et finition de la Voie Lactée (tronçon Est) et Andromède (tronçon Nord).
- Désignation de la maîtrise d'œuvre dépollution,
- L'engagement de l'AVP sur le secteur Entrée de ville Ouest,
- Poursuite de la commercialisation des lots libres tranche 2,
- Consolidation du contrat avec SERIOUEST et signature d'une promesse de vente sur le lot C09 et sur une partie du lot D05 pour la réalisation de logements intermédiaires en PSLA.

4.2 ENJEUX 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...).
- Consolider les dépenses en différant certains aménagements (pont cadre, coulée verte, ...)
- Maintenir l'équilibre de l'offre immobilière à l'échelle de la ZAC et la commune de Saint-Avé.

4.3 DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE A PREVOIR

- Approbation du CRACL 2015.