



Saint-Avé (56890)

ZAC DE BEAUSOLEIL



COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
au 31/12/2016

EADM – Juin 2017

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 - PRESENTATION DE L'OPERATION

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 continuelle 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 2015, était prévue la construction de 1086 logements. Aujourd'hui, la programmation a évolué vers un total de **1095 logements** environ dont 33% 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.
- Avenant n°2 prolongeant la durée de concession à 18 ans soit jusqu'en novembre 2024 et modifiant les modalités d'imputation des charges de l'aménageur

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 31/12/2016 à l'équilibre
 - Dépenses : 18 608 668 € HT
 - Recettes : 18 608 668 € HT
- 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 : Aurélie MARIET ; Commercialisation lots libres : 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.
- Equipe de Maitrise d'œuvre Entrée de ville : GINGER (dépollution et géotechnique), Territoires en Mouvement (paysagiste) et Bretagne Vivante (AMO).

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. Le 16 juin 2016 le Tribunal d'Instance s'est déclaré incompétent et a renvoyé l'affaire devant le Tribunal de Grande Instance de VANNES. Le 20 février 2017, EADM a sollicité par la voix de son avocat 2000€ au titre des frais irrépétibles engagés devant le Tribunal d'Instance de Vannes.

2 - ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

2.1.1 ACQUISITIONS REALISEES

Au 31/12/2016 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 2017.

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 2016, aucun travaux n'a été engagé financièrement sur la Tranche 1.

➤ **Enjeux pour 2017/2018 :**

En 2017, afin d'accompagner la livraison du dernier bâtiment de FILY Promotion situés sur le lot B06, l'aménagement définitif du parvis est programmé. Une réflexion a été menée avec la collectivité en 2016 sur les usages, fonctions et le traitement de cet espace plutôt minéral afin de redéfinir un parvis plus végétal.

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.

Les dernières réserves concernant les travaux réalisés seront à lever afin d'envisager la clôtures des marchés de travaux de la tranche 1.

■ **Tranche 2**

En 2016, les rues véga, Antares et Constellations ont été terminées ; l'arrêt de bus scolaire rue de la voie lactée est entré en service.

Les 9 lots libres E1 à E9 ont été viabilisés.

Les finitions des rues de la Voie Lactée (tronçon Ouest) et Andromède (tronçon Nord) ont été réalisées.

➤ **Enjeux pour 2017/2018 :**

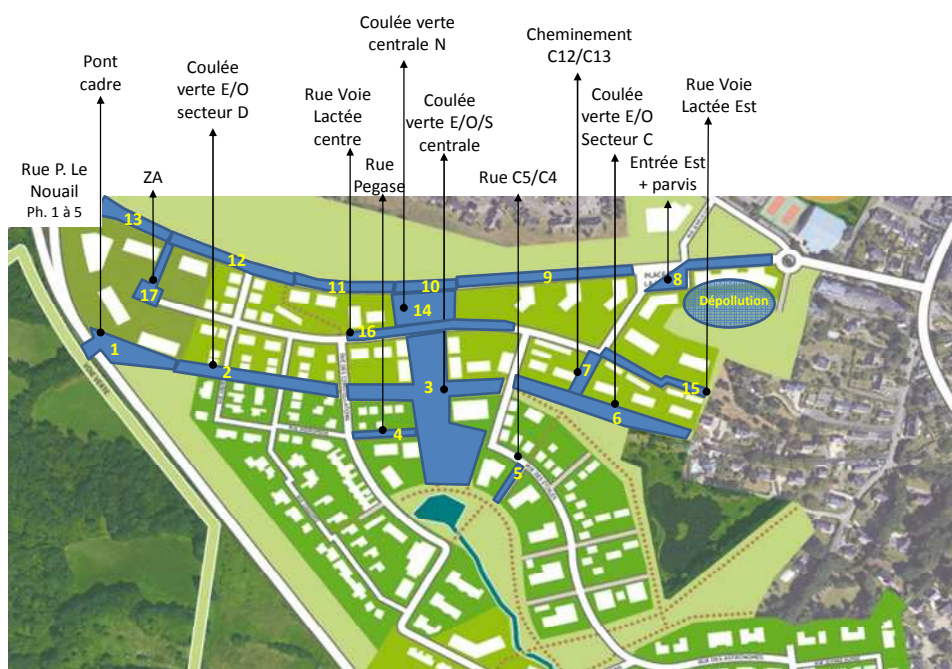
Le fractionnement des travaux de la tranche 2 sur la période 2017/2024 a été validé entre la Ville et EADM.

Ainsi, l'aménagement de l'entrée Ouest de la rue Pierre Le NOUAIL (phase 1 et 2) est programmé au présent bilan à hauteur de 252 K€ - Cette estimation sera affinée au regard de la reprise du plan travaux par la maîtrise d'œuvre en 2017 pour permettre l'adaptation des aménagements à cette nouvelle mesure.

La viabilisation de la tranche conditionnelle n°1 correspondant à la zone d'activité et/ou une réserve foncière pour équipements publics est également programmée en 2017 suite à la signature d'un compromis de vente avec Cap West sur le lot d'activité n°3.

La réalisation des phases suivantes de la rue Pierre le Nouail, la rue Pegase, le pont cadre ainsi que les aménagements de la coulée verte centrale, Est-Ouest et Nord-Sud et la rue de la Voie Lactée Est et centre sont échelonnées sur les années 2019 et suivantes.

Beau Soleil – travaux à réaliser sur 2017/2024



Le phasage détaillé des travaux présenté au bilan est illustré en annexe 2.

■ Tranche 2 : le Secteur entrée de ville EST

Les études pour la dépollution et de reconversion du site de l'ancienne carrière se sont poursuivies en 2016 avec le cabinet Ginger. Le projet comprend la réalisation d'un soutènement de la rue Pierre le Nouail par la mise en œuvre d'une paroi berlinoise, l'alvéole de stockage sur site et sa digue, la création du bassin d'orage, conformément au dossier loi sur l'eau, réalisé par GINGER.

En 2016, une mission de maîtrise d'œuvre a été lancée et a permis de retenir le cabinet de paysage Territoire en Mouvement, pour la réalisation des études et des travaux de requalification paysagère du secteur après sa dépollution. Le projet propose l'aménagement d'un parc composé d'une colline et d'une clairière qui permettra d'accueillir davantage de biodiversité floristique et faunistique locale et de développer une expérimentation de nature en ville.

Parallèlement une nouvelle faisabilité architecturale a été confiée à JF. Enet, permettant de redéfinir les capacités des îlots C13 à C16 en conformité avec le projet de dépollution et de reconversion du site.



Plan masse de mai 2017

2.3 PROGRAMMATION

Par rapport à 2015, **une augmentation de 9 logements** est constatée en 2016 principalement liée à la densification du programme du groupe Pierreval sur le lot C9 (+6 logements). Par ailleurs, suite à la nouvelle faisabilité architecturale des ilots C13 à C16 actualisée au regard de l'étude de dépollution du site de l'ancienne carrière, à la demande de la collectivité les gabarits ont été limités à R+3 en façade de la rue Pierre de Nouail (CRAC 2015 : R+3+2Attiques), et le bâtiment en retour a été supprimé de même que les locaux de services.

Cette programmation intègre aussi l'augmentation de la part des logements locatifs sociaux à hauteur de 25% contre 23% lors du CRAC précédent.

Au total au CRALC 2016, 1 095 logements sont programmés sur la ZAC. Le tableau comparatif ci-dessous présente une part de logements par typologie ou par mode de 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	CRAC 2015		CRAC 2016				CRAC 2016	
					T1		T2			
Typologie	Collectifs		658	61%	156	42%	504	70%	660	60%
	Intermediaires		239	22%	87	23%	160	22%	247	23%
	Lots libres		189	17%	128	35%	60	8%	188	17%
	Total		1086	100%	371	100%	724	100%	1095	100%
Financement	locatif social	25%	254	23%	127	34%	146	20%	273	25%
	PSLA	7%	100	9%	42	11%	46	6%	88	8%
	Libre	68%	732	67%	202	54%	532	73%	734	67%
	Total	100%	1086	100%	371	100%	724	100%	1095	100%
	Activités en m² terrain		11694		13 717					
	Services en m² SDP		1000		0					

2.4 COMMERCIALISATION

2.4.1 TRANCHE 1

	Nbre logts	Réalisé au 31/12/2016	2017
TRANCHE 1	371	6 323K€	42K€
T1 101 lots libres	128	3 541K€	42K€
Collectifs privés	74	1 300K€	
Locatifs /Accession sociale	169	1 482K€	
Locatifs	127		
Accession sociale	42		

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

Le lot A 01 fait l'objet d'un compromis de vente suite à une baisse du prix de vente à hauteur de 73€TTC m² de terrain. La signature de l'acte authentique est prévue pour fin 2017.

La mission de visa sur les permis de construire déposés sur les lots MAHE se poursuit par ailleurs.

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

L'ensemble des lots promoteurs de la tranche 1 a été vendu. Le dernier bâtiment du lot B6 attribué à Fily promotion sera livré mi 2017.

2.4.2 TRANCHE 2

Cf Annexe 1

Observation : conformément à l'avenant de prolongation du délai, les charges foncières ont été ventilées budgétairement jusqu'en 2024. Cet échelonnement correspond à une hypothèse d'un rythme 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 51 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 2016, 47 lots libres ont été vendus. 4 lots restent sur le marché. Les recettes des 4 derniers lots libres sont attendues sur 2017. A cela s'ajoute la commercialisation des 9 lots correspondant aux maisons d'architectes, des ilots D6/D7 modifiés en lots E1 à E9 dont les recettes sont échelonnées entre 2017 et 2021.

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

Les 9 lots E1 à E9, n'ont pas trouvé acquéreurs en 2016. Les freins identifiés sont l'obligation de faire appel à un architecte, le prix des terrains ainsi que leur localisation. Afin d'améliorer l'attractivité de ces lots et donner plus de lisibilité sur la démarche engagée avec les agences d'architectes, il a été décidé de requalifier la rue Pierre Le Nouail au droit de cette opération courant 2017 mais aussi de relancer la commercialisation à travers une exposition en mairie et des ateliers qui se dérouleront en 2017. Un rabais de 3000 €HT sur le prix du terrain a également été décidé pour les participants à l'atelier, ramenant les prix des terrains entre 41k€ HT et 62k€ HT.



■ Commercialisation des charges foncières promoteurs et bailleurs - Tranche 2

Le prix de la charge foncière appliqué pour les ilots dédiés à la promotion immobilière en accession libre est situé en moyenne entre 190 et 248 €HT par m² de surface de plancher.

En 2016, la vente du lot C4 au groupe Launay a été signée permettant une recette de 624K€, ainsi que le lot C5 avec Aiguillon à hauteur de 161 K€. Suite à l'abandon du bailleur sur le lot C2 après signature d'un compromis de vente, la pénalité prévue au contrat d'un montant de 89K€ a été intégrée aux recettes de 2016.

En 2016, 2 compromis de vente ont été signés :

- Sur le lot C1 avec Seri-Ouest
- Sur le lot C9 avec Pierreval

Les ventes pour ces deux lots sont envisagées à la fin de l'année 2017.

Au regard du rythme constaté de la commercialisation des logements collectifs en accession libre, 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 a été calé sur une centaine de logements sur deux ans.

Beau Soleil – Cessions programmées entre 2017/2024

	Indiv	Coll	Interm	Total
Libre	9	392	105	506
Social		112	55	167
Total	9	504	160	673

Cumulé
hors lots
libres

- Projet livré
- Projet non livré



Le phasage des cessions présenté au bilan est illustré en annexe 2.

➤ **Enjeux de commercialisation pour les années 2017/2018 :**

- Signature des actes authentiques avec SERI-OUEST et Pierreval permettant les recettes respectives de 650k€ et 265 K€ programmées pour fin 2017.
- Signature de la vente de la parcelle d'activité 1 avec Cap West pour la construction d'une résidence hôtelière de 95 suites en entrée du secteur Ouest de la ville, programmée à hauteur de 345 k€ en 2018.

En 2017, deux consultations sont envisagées :

- Sur le lot D5 situé en entrée de ville, secteur ouest, il est proposé de remplacer les collectifs prévus initialement par une opération de 40 logements intermédiaires en locatif social et en PSLA proposant une recette potentielle de 291 K€ en 2018 et 88K€ en 2019.
- Sur les lots C16 et C15 suite à la dépollution du site de l'ancienne carrière pour la construction de 104 logements collectifs dont 25% en locatif social. Il est à noter que les surfaces de services prévues initialement en rez-de-chaussée (environ 326 m²) ont été supprimées et remplacée en partie par du logement. Cette légère augmentation de recettes ne compense pas la perte de charge foncière liée à la décision de la collectivité de réduire les emprises constructibles et de limiter les gabarits à R+3 contre R+3+2 attiques.

Au regard de la capacité de cet îlot, un phasage dans le temps sera proposé au(x) promoteur(s) intéressé(s) afin d'échelonner les constructions entre 2019 et 2022.

■ Communication :

En 2016, les actions de communication ont consisté en :

- La mise en œuvre une exposition pour les lots de maisons d'architectes en janvier à la mairie
- La création du dépliant à destination du grand public, des acquéreurs potentiel et des promoteurs proposant une vision globale des atouts du quartier
- La distribution de la Lettre d'info en juillet aux habitants
- L'actualisation régulière du site internet

En 2017/2018, les actions programmées sont les suivantes :

- Organiser 1 à 2 ateliers d'architectes pour relancer la commercialisation des 9 lots pour des maisons « sur-mesure »,
- Faire réaliser une perspective 3D de l'aménagement de la rue Pierre Le Nouail et deux panneaux d'information chantier,
- Mettre en place des panneaux de communication concernant la dépollution du site de l'ancienne carrière,
- Proposer une réunion publique d'information
- Distribuer la lettre d'info

PARTICIPEZ MERCREDI 26 AVRIL à 18h30

à l'atelier de rencontre **en mairie**

et bénéficiez de 3000€HT de réduction sur le prix du terrain

(Inscription au 02 97 01 59 91)

VOTRE MAISON SUR MESURE
9 TERRAINS A PARTIR DE
54 400 € TTC

02 97 01 59 91
achat-terrain-56.com

3 - ELEMENTS FINANCIERS

3.1 ECARTS DU BILAN ET COMMENTAIRES

	Bilan	Bilan	
Intitulé	Approuvé	Nouveau	Ecart
	au 31/12/2015	au 31/12/2016	
DEPENSES	18 474 900	18 608 668	133 768
Etudes	204 014	204 014	0
Acquisitions	1 899 693	1 899 693	0
Travaux	11 883 197	12 014 336	131 139
Honoraires techniques	1 324 318	1 350 801	26 483
Rémunération	1 500 355	1 595 220	94 865
Frais financiers	1 332 266	1 202 894	-129 372
Provisions pour aléas	331 057	341 710	10 653
RECETTES	18 474 896	18 608 668	133 772
Participations	293 478	293 478	0
Subventions	810 000	810 000	
Cessions	17 263 351	17 358 488	95 137
Autres produits	53 317	91 347	38 030
Produits financiers	54 750	55 355	605
RESULTAT D'EXPLOITATION	-4	0	4

Commentaires sur les écarts entre 2015 et 2016 :

■ En dépenses : +133 K€

- **Le poste études** reste inchangé
- **Le poste acquisition** reste inchangé

Il est à noter qu'une réclamation conjointe Ville/EADM auprès des services fiscaux a été engagé en 2016 suite à la hausse substantielle du niveau des impôts fonciers en 2015. La réponse du conciliateur est à ce jour attendue. Le bilan présenté n'intègre pas l'éventuelle régularisation.

- **Le poste travaux** augmente de 131 K€ soit 1%, cette évolution intègre l'estimation actualisée des travaux de dépollution sur le site de l'ancienne carrière phase PRO datant de mai 2017 (**soit - 71K€**), ainsi que l'augmentation des taux de révisions et des aléas liés au fractionnement de travaux permettant d'intégrer le report de certains travaux jusqu'en 2024 (**soit + 202K€**). Les potentielles moins-values sur les marchés de travaux de la tranche 1 ne sont pas intégrées à ce stade, elles pourront l'être suite aux soldes des marchés prévus fin 2017.

- **Le poste honoraires techniques** augmente de 26 K€ soit 2% afin d'intégrer une provision pour les reprises des plans techniques par la maîtrise d'œuvre dans le cas de demandes d'adaptations / modifications des éléments de programmes validés en phase PRO.
- **Le poste rémunération** augmente de 94 K€ soit 5,9% et reste conforme au taux contractuel prévu dans le cadre de la concession. La régularisation jusqu'en 2022 de la rémunération perçue et objet de l'avenant n°2 est intégrée au présent bilan.

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 2016, EADM a perçu 41k€ de rémunération :

- Rémunération technique : 26k€
- Rémunération de commercialisation : 10k€
- Rémunération de gestion : 3 k€

- **Le poste frais financier** baisse de 129 K€ soit 9,7%, qui s'explique par le nouvel emprunt prévu d'être mobilisé en 2017 et le taux attendu.
- **Le poste Aléas** augmente de 10 K€ soit 3,2%, il comprend les frais de communication, de reproduction, de publicité (**+1K€**) ainsi que les aléas de chantier (**+9K€**). Malgré cette augmentation le montant de ce poste est faible pour une opération de cette envergure (forfait annuel de 11k€ en moyenne pour les aléas et 8K€ pour les dépenses de communication/repro/publicité).

■ En recettes : +133K€

- **Le poste cessions** n'augmente que de 0,5% soit, + 95 K€ et s'explique principalement par :

- Ajustement des charges foncières et de la programmation des lots C13 à C16 (**+164K€**) afin d'intégrer :
 - l'augmentation de la charge foncière en adéquation avec le coût estimatif (phase PRO) des travaux de dépollution ainsi que la moins-value réalisée sur les coûts de travaux au bénéfice du promoteur
 - la réduction de la surface de plancher cessible des lots C15 et C16 due à la baisse de la volumétrie demandée par la collectivité
 - la suppression des surfaces dédiées aux services demandée par la collectivité
- Ajustement des prix des lots libres (**+59K€**) et l'intégration du rabais sur les 9 lots E (**-33K€**)
- Ajustement de la surface du terrain réservé à Cap West (**+18 k€**)
- L'augmentation de la part du locatif social évoluant de 23% (2015) à 25% sur l'ensemble de l'opération et l'ajustement des charges foncières pour les lots promoteurs (**-113K€**)

- **Le poste autres produits** augmente de 38K€ soit 71 %, il intègre les deux indemnités de clauses anti-spéculative perçues à hauteurs de 38K€.

Conclusions :

La hausse simultanée de 133 K€ des dépenses et des recettes permet de présenter un bilan à l'équilibre fin 2016.

3.2 LE BILAN FINANCIER

	Bilan	Réalisé	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Bilan	
Intitulé	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	au 31/15/2015											au 31/12/2016	
DEPENSES	18 474 900	12 725 583	549 605	1 623 858	1 324 372	607 140	381 520	432 205	573 111	373 746	567 133	18 608 668	133 768
Etudes	204 014	172 941	5 430	17 043	14 030							204 014	0
Acquisitions	1 899 693	1 805 205	13 512	14 512	13 512	13 512	13 512	12 000	10 000	10 000	7 440	1 899 693	0
Travaux	11 883 197	7 906 979	347 400	1 292 893	1 046 684	375 917	187 926	261 456	380 611	174 601	387 267	12 014 336	131 139
Honoraires techniques	1 324 318	959 255	41 155	60 350	58 043	46 335	35 967	36 956	51 829	39 071	62 993	1 350 801	26 483
Rémunération	1 500 355	1 109 639	41 226	104 586	51 267	33 809	33 552	26 580	53 862	102 079	79 847	1 595 220	94 865
Frais financiers	1 332 266	582 951	72 799	111 809	119 836	116 567	94 563	79 212	60 809	32 994	4 152	1 202 894	-129 372
Provisions pour aléas	331 057	188 611	28 083	22 665	21 000	21 000	16 000	16 000	16 000	15 000	25 434	341 710	10 653
Fonds de concours	34 665	34 665										34 665	0
Frais divers repro et publicité	42 926	31 250	824	5 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000			41 250	-1 676
Frais divers communic. commer	150 042	100 160	17 783	7 665	10 000	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	152 825	2 783
Frais divers autres	103 424	22 537	9 476	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	20 434	112 971	9 547
RECETTES	18 474 896	9 452 389	308 734	1 135 417	937 086	1 262 365	1 090 978	877 500	1 406 420	1 161 803	1 284 710	18 608 668	133 772
Participations	293 478	293 478										293 478	0
Subventions	810 000				405 000	405 000						810 000	
Cessions	17 263 351	9 012 209	270 100	1 135 417	532 086	857 365	1 090 978	877 500	1 406 420	1 161 803	1 284 710	17 358 488	95 137
Tranche 1	6 369 110	6 322 883		46 227								6 369 110	0
Tranche 2	9 481 580	2 689 326	270 100	1 089 190	187 540	297 815	470 080	877 500	1 406 420	1 091 300	1 284 710	9 393 881	-87 699
Tranche 3 (ZA)	491 161				344 546		94 608			70 503		509 657	18 496
Tranche 4 (Accès ville)	921 500					559 550	526 290					1 085 840	164 340
Autres produits	53 317	91 347	38 029									91 347	38 030
Produits financiers	54 750	55 355	605									55 355	605
RESULTAT D'EXPLOITATION	-4	-3 273 193	-240 871	-488 441	-387 286	655 225	709 458	445 295	833 309	788 057	717 577	0	4

3.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT

■ Trésorerie au 31/12/2016: -195 K€

Un emprunt de 3 900K€ est prévu d'être mobilisé en 2017 sur une durée de 7 ans. Cet emprunt permettra de rembourser les emprunts en cours soit 2,9M € et de financer le rythme des travaux proposé jusqu'en 2024. Son amortissement correspond au plafond de garantie d'emprunt annuel accordé par la collectivité à hauteur de 80%. Cette garantie fera l'objet d'une délibération en 2017.

■ PLAN DE TRESORERIE

	Bilan	Réalisé	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Bilan	
Intitulé	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	au 31/12/2015											au 31/12/2016	
DEPENSES	18 474 900	12 725 583	549 605	1 623 858	1 324 372	607 140	381 520	432 205	573 111	373 746	567 133	18 608 668	133 768
RECETTES	18 474 896	9 452 389	308 734	1 135 417	937 086	1 262 365	1 090 978	877 500	1 406 420	1 161 803	1 284 710	18 608 668	133 772
RESULTAT D'EXPLOITATION	-4	-3 273 193	-240 871	-488 441	-387 286	655 225	709 458	445 295	833 309	788 057	717 577	0	4
AMORTISSEMENTS	5 900 000	2 967 606	288 944	2 932 394	450 121	616 073	634 764	654 023	673 865	694 310	176 844	9 800 000	3 900 000
Amortissement avances													
Amortissement emprunts	5 900 000	2 967 606	288 944	2 932 394	450 121	616 073	634 764	654 023	673 865	694 310	176 844	9 800 000	3 900 000
121/CE 1500K€		567 606	288 944	932 394	0	0						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	
Simul prêt CA 3900K€					450 121	616 073	634 764	654 023	673 865	694 310	176 844	3 900 000	
TVA réglée													
MOBILISATIONS	5 900 000	5 900 000		3 900 000								9 800 000	3 900 000
Mobilisation avances													
Mobilisation emprunts	5 900 000	5 900 000		3 900 000								9 800 000	3 900 000
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	
Simul prêt CA 3900K€				3 900 000								3 900 000	
TVA Remboursée													
FINANCEMENT		2 932 394	-288 944	967 606	-450 121	-616 073	-634 764	-654 023	-673 865	-694 310	-176 844	0	0
TRESORERIE			-195 829	415 659	-421 747	-382 596	-307 903	-516 630	-357 186	-263 439	3	3	

4 - NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS AU 31/12/2016

4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE L'ANNEE 2017

- Aménager les 2 premières tranches de la rue Pierre Le Nouail dans le but de qualifier l'entrée ouest
- Engager les travaux de dépollution du site de l'ancienne carrière et lancer la consultation promoteurs pour les lots C16 et C15
- Poursuivre la commercialisation des 9 lots E1 à E9 et mettre en œuvre la stratégie de communication retenue
- Engager la recherche d'un promoteur-concepteur pour le lot D5 afin d'y développer un produit de type intermédiaire
- Poursuite de la commercialisation des derniers lots libres de la tranche 2
- Finaliser les ventes des lots C1 et C9 avec Seri Ouest et Pierrevall
- Finaliser les travaux des espaces publics de la tranche 1 (parvis), procéder à la levée des réserves et clôturer les marchés.

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...).
- 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 2016.
- Garantie d'emprunt de la collectivité sur un prêt d'un montant de 3 900k€ sur 7 années.

Annexes :

- 1 - Tableau programmation commerciale tranche 2
- 2 - Présentation des travaux et des cessions foncières programmés sur la période 2017/2024