



**Saint-Avé (56890)**

***ZAC DE BEAUSOLEIL***



**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE**  
**au 31/12/2017**

*EADM – Juin 2018*



# **SOMMAIRE**

## **I PRESENTATION DE L'OPERATION**

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

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

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

## **III ELEMENTS FINANCIERS**

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

## **IV CONJONCTURE, ORIENTATION, CONCLUSION**

- 4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE L'ANNEE 2018
- 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 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, soit 25%
  - 60 logements PSLA, soit 7%
  - 2 tranches de travaux

En 2016, était prévue la construction de 1095 logements. Aujourd'hui, la programmation est stable : **1094 logements** environ dont 33% de logements aidés (PSLA et locatifs sociaux). (cf. répartition détaillée page 12).

## 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 31/12/2017 à l'équilibre
  - Dépenses : 18 385 318 € HT
  - Recettes : 18 385 318 € 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 ainsi qu'une subvention concernant l'étude de requalification de ce secteur d'un montant de 4 844€.

## **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 ,
- Architectes urbanistes/paysagistes : agence ENET DOLOWY (intervenants : Iga DOLOWY / Alexandre GIRARDEAU/Jean Marie KERVERN),
- Bureau d'études VRD : Cabinet QUARTA (intervenants Vincent HINGRAY et Régis LEGAL),
- Géomètre : Cabinet QUARTA (intervenants Rolland GUILLERON),
- Bureau d'études thermiques : CAP Solaire (intervenants 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/BURGEAP (dépollution et géotechnique et AMO), Territoires en Mouvement (paysagiste) et Bretagne Vivante (AMO).
- Mise à jour du cahier des prescriptions pour les ilots C15 et C16 : Cap ECO2 ENERGIES (mission énergétique) et ALHYANGE (mission acousticien)



## 1.5 PERIMETRE DE L'OPERATION



## 1.6 CONTENTIEUX

Le contentieux avec les Epoux DOS SANTOS est clos. Il portait 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 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 4000€ au titre des frais irrépétibles engagés devant le Tribunal d'Instance de Vannes. Par ordonnance sur incident rendu le 13 avril 2018, le Tribunal de Grande Instance de Vannes a pris acte du désistement de Monsieur et Madame DOS SANTOS et les a condamnés à verser à EADM la somme de 1200€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile.



## **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 m<sup>2</sup> 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 dès que le projet du site de l'ancienne carrière sera déterminé.

### **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 2017, un montant de travaux de 115 714€ a été réalisé sur la tranche 1. Ces travaux correspondent à l'aménagement du parvis devant l'opération SWAN réalisée par le promoteur Fily Promotion ainsi que les travaux de levée des réserves de voirie.

Les travaux de voirie ont été réceptionnés en date du 6 mars 2018. Les travaux d'espaces verts seront réceptionnés après le délai d'entretien prévu au marché d'Atlantic Paysages.

Une convention a été signée avec GMVA (Golfe du Morbihan Vannes Agglomération) pour la mise en œuvre et le financement de 3 conteneurs enterrés de collecte du verre positionnés sur l'ensemble du quartier. Cette convention s'élève à 15 544,26€. Un premier conteneur a été posé en novembre 2017 rue des Constellations pour un montant de 5181€. A cette occasion, des échanges avec l'association « Incroyables Comestibles » se sont tenus afin d'aménager le conteneur à verre en fonction des usages de l'espace dédié aux cultures collectives situé à proximité.

### ➤ **Enjeux pour 2018/2019 :**

En 2018, la tranche 1 est achevée.

La clôture des marchés est en cours (EUROVIA/EIFFAGE). Les ouvrages seront remis à la collectivité dans leur globalité.

### ■ **Tranche 2**

En 2017, l'aménagement de l'entrée Ouest de la rue Pierre Le NOUAIL (phase 1 et 2) a été réalisé. Les plantations ont été décalées à 2018.

La viabilisation de la tranche conditionnelle n°1 correspondant à la zone d'activité et/ou une réserve foncière pour équipements publics a été décalée à 2018 suite au manque d'information sur les besoins en alimentation de réseaux (puissance gaz et électricité) du programme CAP West.



➤ **Enjeux pour 2018/2019 :**

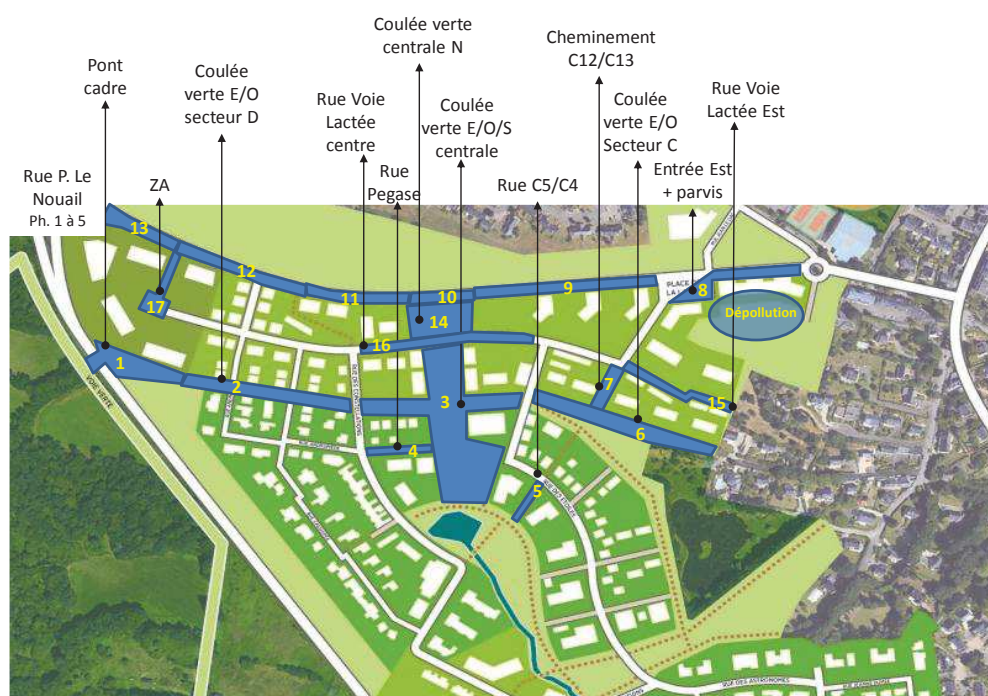
Le fractionnement des travaux de la tranche 2 sur la période 2017/2024 a été validé en 2016 entre la Ville et EADM.

Conformément à ce fractionnement, la partie ouest de la coulée verte EST/Ouest secteur D ainsi que les travaux de finitions de la rue C5 (accès au stationnement d'Aiguillon et cheminement dans le prolongement du parvis réalisé en tranche 1) seront réalisés en 2018.

La viabilisation des 3 parcelles d'activités et la réalisation d'une voirie provisoire de la tranche conditionnelle 1 seront programmées, ainsi que l'élagage de la haie bocagère et l'abattage des arbres au droit de l'accès à la parcelle ACT3.

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, 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.*





Les études de dépollution et de reconversion du site de l'ancienne carrière remblayée par des déchets, se sont poursuivies en 2017 avec le cabinet Ginger/BURGEAP. Le projet comprenait la réalisation d'un soutènement de la rue Pierre le Nouail par la mise en œuvre d'une paroi berlinoise, une alvéole de stockage des déchets sur site et sa digue, la création d'un bassin d'orage. En 2016, une mission de maîtrise d'œuvre été confiée au cabinet de paysage Territoire en Mouvement, pour la réalisation des études et des travaux de requalification paysagère du secteur après sa dépollution. Le projet proposait l'aménagement d'un parc composé d'une colline et d'une clairière permettant d'accueillir davantage de biodiversité floristique et faunistique locale et de développer une expérimentation de nature en ville. Une nouvelle faisabilité architecturale, confiée à JF. Enet, a permis de redéfinir les capacités des îlots C13 à C16 en conformité avec le projet de dépollution et de reconversion du site.



Plan masse – mai 2017

Le projet de réhabilitation et de gestion des déchets a fait l'objet d'un dossier de consultation des entreprises en juin 2017. Début juillet, 3 entreprises avaient remis une offre ; celles-ci ont été analysées et présentées en commission d'attribution début août.

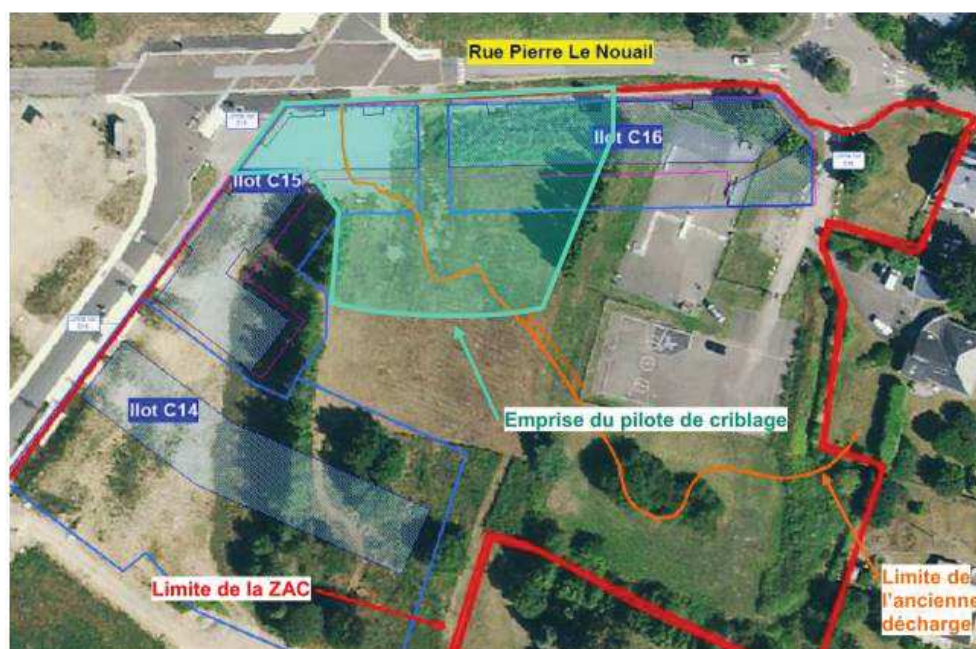
Parallèlement, un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'eau, réalisé par GINGER/BURGEAP a été déposé auprès de la DDTM en mai 2017 exposant le projet explicité ci-dessus. La DDTM, considérant qu'un projet d'alvéole de stockage ne relevait pas de sa compétence, a transmis le dossier pour instruction à la DREAL au titre de la réglementation ICPE au titre d'une réhabilitation de l'ancienne décharge.

Deux rencontres ont été organisées dans le courant du second semestre réunissant les services de l'Etat, la Ville, EADM, l'Ademe, la SCET et la maîtrise d'œuvre afin d'analyser la suite à donner au



projet. Il est ressorti de ces échanges que le projet conçu au regard de la réglementation des sites et sols pollués devait se mettre en conformité avec la réglementation liées à la gestion des anciennes décharges. Par conséquent, la consultation de travaux a été déclarée sans suite. Un groupe de travail partenarial a été constitué pour mettre à jour la faisabilité technique et juridique du projet de dépollution, à travers une nouvelle mission confiée à Burgeap, intégrant la réalisation d'un pilote de criblage en vue de la valorisation des déchets ainsi que l'actualisation du plan de gestion. L'objectif de ce pilote est de déterminer et chiffrer précisément les solutions de réhabilitation globale du site tout en réduisant autant que possible le coût lié à l'élimination hors site des déchets terrassés.

En décembre 2017, une consultation a été lancée pour réaliser le pilote de criblage. Le groupement SECHE/COLAS a été retenu en janvier 2018. La mission a été réalisée entre février et avril 2018. Les résultats et la mise à jour du plan de gestion seront présentés en juin 2018.



Réalisation d'un pilote de tri sur le site de l'ancienne carrière – décembre 2017

➤ **Enjeux pour 2018/2019 :**

Suite aux résultats attendus mi 2018, il s'agira de d'acter le maintien du projet initial de l'entrée Est ou de définir une nouvelle stratégie en termes de dépollution mais aussi d'urbanisation de ce secteur. En effet, le programme de travaux et le projet immobilier pourraient être impactés, ce qui aurait pour incidence une refonte des dépenses et des recettes prévisionnelles (cession, subvention) afférentes. Les décisions quant à l'évolution du projet devront être prises en concertation avec les services de l'Etat et l'Ademe. Dans l'attente des résultats, les travaux de dépollution ont été décalés à 2019 jusqu'en 2021. Le CRAC au 31/12/2018 pourra alors intégrer ces éléments décisionnels attendus pour mi 2018 en termes de dépenses et de recettes.



## 2.3 PROGRAMMATION

Par rapport à 2016, l'écart de 1 logement est constatée en 2017 lié à l'actualisation du programme du groupe Aiguillon sur le lot sur le lot D5 (moins 5 logements en PSLA et plus 4 logements en locatif social).

Le reste de la programmation reste identique à 2016. La part des logements locatifs sociaux est maintenue à hauteur de 25%.

Le CRALC 2017 prévoit un total de 1 094 logements 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.

mise à jour 29 mai 2018

		Dossier de réalisation	CRAC 2016		CRAC 2017				CRAC 2017	
					T1		T2			
Typologie	Collectifs		660	60%	156	42%	504	70%	660	60%
	Intermediaires		247	23%	87	23%	159	22%	246	22%
	Lots libres		188	17%	128	35%	60	8%	188	17%
	<b>Total</b>		<b>1095</b>	<b>100%</b>	<b>371</b>	<b>100%</b>	<b>723</b>	<b>100%</b>	<b>1094</b>	<b>100%</b>
Financement	locatif social	25%	273	25%	127	34%	150	21%	277	25%
	PSLA	7%	88	8%	42	11%	41	6%	83	8%
	Libre	68%	734	67%	202	54%	532	74%	734	67%
	<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>1095</b>	<b>100%</b>	<b>371</b>	<b>100%</b>	<b>723</b>	<b>100%</b>	<b>1094</b>	<b>100%</b>
Activités en m² terrain			13717		13 717					
Services en m² SDP			0		0					



## 2.4 COMMERCIALISATION

### 2.4.1 TRANCHE 1

	Nbre logts	Réalisé au 31/12/2017
<b>TRANCHE 1</b>	<b>371</b>	<b>6 365K€</b>
<b>T1 101 lots libres</b>	<b>128</b>	<b>3 582K€</b>
<b>Collectifs privés</b>	<b>74</b>	<b>1 455K€</b>
<b>Locatifs /Accession sociale</b>	<b>169</b>	<b>1 327K€</b>
<i>Locatifs</i>	127	
<i>Accession sociale</i>	42	

#### ■ Commercialisation des lots libres - 1<sup>ère</sup> tranche (100 € TTC par m<sup>2</sup>)

Le lot A 01, dernier lot cessible de la tranche 1, fait l'objet d'un compromis de vente suite à une baisse du prix de vente à hauteur de 73€TTC m<sup>2</sup> de terrain, actée en 2016. L'acte authentique a été signé en août 2017.

Par ailleurs, la mission de visa sur les permis de construire déposés sur les lots MAHE se poursuit.

#### ■ Commercialisation des charges foncières promoteurs - 1<sup>ère</sup> tranche

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



## 2.4.2 TRANCHE 2

**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.**

Ce rythme devra être adapté au regard de l'évolution de la loi relative à la défiscalisation immobilière.

### ■ 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 2017, 50 lots libres ont été vendus. Le lot D23 fait l'objet d'un compromis de vente, cette recette est provisionnée début 2018.

A cela s'ajoute la commercialisation des 9 lots correspondant aux « maisons sur mesures », des ilots D6/D7 modifiés en lots E1 à E9 dont les recettes sont échelonnées entre 2018 et 2020. Suite au frein à la commercialisation de ces lots, rencontrés en 2016 et à la disponibilité de lots libres « classiques » sur la ZAC, un atelier a été organisé en avril 2017 pour présenter la démarche ; une baisse de 3000 €HT était octroyée par lot sur l'année 2017.

Fin 2017, deux compromis de vente étaient signés (Lots E3 et E7). Ces deux lots ont bénéficié de ce rabais. Cet avantage a été supprimé en 2018, ramenant les prix des terrains entre 132 et 140 €HT/m².

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

L'enjeu consiste à poursuivre la commercialisation des derniers lots de maisons d'architectes. En mai 2018, sur les 7 lots restants, 5 lots font l'objet d'une réservation ou d'un compromis de vente, 2 lots restent disponibles à la vente.



## ■ 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 entre 190 et 235 €HT par m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En 2017, les ventes des lots C1 au groupe Seriouest/Kaufman&Broad et C9 à Pierreval ont été signées permettant une recette respective de 650K€ et de 276 K€.

La cession du lot d'Activité 1 à Cap West est programmée en juillet 2018.

La consultation lancée au printemps 2017 concernant les ilots C15 et C16 a été déclarée sans suite au regard de la reprise des études de dépollution sur le secteur de l'entrée Est. La programmation de ce secteur sera à mettre en adéquation avec la mise à jour du plan de gestion. Les recettes n'ont pas été modifiées à ce jour. Cependant elles sont décalées d'une à deux années afin d'intégrer un report des travaux de dépollution.

Suite à la consultation promoteur/concepteur lancée en octobre sur l'ilot D5, l'offre d'Aiguillon a été retenue pour y construire 9 logements en PSLA et 30 logements sociaux engendrant une recette de 274K€ provisionnée sur 2019 contre 303K€ prévue au CRAC précédent. La signature d'un compromis de vente est prévue mi-2018.

Un projet est en cours d'étude sur le lot d'activité 2, il s'agit d'un centre aquatique privé. La signature du compromis de vente est également programmée en 2018 avec la SCI Kloreil. La recette afférente est évaluée à 71K€ en 2019.

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 était calé sur une centaine de logements sur deux ans.

Or, fin 2017, l'Etat a fait part d'une évolution du dispositif de défiscalisation PINEL ayant pour but de favoriser l'investissement locatif intermédiaire dans les zones les plus tendues. La commune de Saint-Avé fait partie des communes de l'agglomération bénéficiant jusqu'à fin 2017 de l'agrément dérogatoire en B2. Un recentrage du dispositif annoncé par le gouvernement fin 2017 excluait ce zonage. Cette décision pénaliserait fortement l'attractivité du territoire et par conséquent le rythme de commercialisation des collectifs envisagés mais aussi leur programme (taille et typologie des logements). Cette décision impliquerait une réelle baisse du rythme de mise en chantier et une nécessaire refonte de la programmation.

Dans l'attente de ces éléments et par mesure de prudence, le prix de cession a été légèrement réduit passant pour certains lots de 220 €/m<sup>2</sup> SDP à 210€/m<sup>2</sup> SDP, expliquant en partie la baisse des recettes de cessions. Il est également proposé de revoir la programmation afin de privilégier, face à ces incertitudes, la mise en commercialisation d'ilots plus petits en termes de nombre de logements



pour encourager leurs ventes à des propriétaires occupants et intégrer des délais de commercialisation qui se verraient rallongé.

## Beau Soleil – Etat d'avancement des cessions - 2018/2024

- Projets sous compromis de vente
- Vendu
- Projets non engagés

	Indiv	Coll	Interm	Total
Libre	9	367	105	481
Social		137	54	191
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>504</b>	<b>159</b>	<b>672</b>

*Cumulé  
hors lots  
libres*



### ➤ Enjeux de commercialisation pour les années 2018/2019 :

- Signature de l'acte authentique sur ACT1 avec CAP WEST pour la construction d'une résidence tourisme de 107 suites permettant une recette de 345K€ programmée en 2018.
- Signature du compromis de vente de la parcelle ACT 2 avec la SCI Kloreil, porteur du projet pour la construction d'un centre aquatique.
- Signature du compromis de vente de l'ilot D5 avec Aiguillon, pour la construction d'environ 39 logements en PSLA et locatif social.

En 2018, deux consultations sont envisagées :

- Sur le lot D2 situé dans la continuité des derniers lots libres vendus, pour un programme de 16 logements collectifs.
- Sur le lot C10 pour la construction de 16 logements collectifs.



Une consultation anticipée de ces deux ilots, initialement prévue en fin d'opération, permet de répondre à deux enjeux : dans un premier temps celui de proposer de nouveaux logements collectifs en accession à la propriété sur le quartier à travers des opérations plus petites en terme de gabarit (maîtrise des délais de commercialisation) en travaillant sur des produits destinés à l'accession, ceci en intégrant la fin du dispositif de défiscalisation. Ensuite, face au décalage de l'urbanisation de l'entrée Est du quartier (consultation de C15/C16 annulée et reportée), ces ilots visibles depuis la place de la Laïcité permettront de qualifier l'image du quartier sur sa façade Nord-Est.

Au regard des résultats du pilote de criblage sur le secteur de l'ancienne carrière, la programmation des ilots C13 à C16 sera à actualiser. De même, l'évolution du dispositif de défiscalisation PINEL sera également un élément important à prendre en compte dans l'actualisation de la programmation des collectifs privés aussi bien en termes de produits commercialisables, de maîtrise du prix de sortie et de taille des programmes.

#### ■ **Communication :**

En 2017, les actions de communication réalisées ont été les suivantes :

- L'organisation d'un atelier d'architectes pour relancer la commercialisation de 9 lots « sur-mesure » le 26 avril
- La réalisation d'une perspective 3D de l'aménagement de la rue Pierre le Nouail et la pose de deux panneaux d'information sur site
- L'organisation d'une réunion publique le 11 mai
- La distribution de la Lettre d'info en juin aux habitants
- La réunion de l'AUGO (association des Urbanistes Grand Ouest) le 6 octobre, proposant une réunion de présentation du projet et une visite de site
- La participation d'EADM au salon de l'Habitat de Vannes en novembre, permettant des prises de contacts avec des particuliers.





**En 2018/2019, les actions programmées sont les suivantes :**

- Mise en place des panneaux d'information durant le chantier du pilote de criblage sur le site de l'ancienne carrière
- Présentation du projet Cap West en réunion publique d'information
- Distribution de la lettre d'info
- Organisation d'évènements (première pierre) liés au lancement des opérations EKO (C1) et Lumin' & SENS (C9) en lien avec les promoteurs

### 3 - ELEMENTS FINANCIERS

---

#### 3.1 ECARTS DU BILAN ET COMMENTAIRES

Intitulé	Bilan	Bilan	Ecart
	Approuvé au 31/12/2016	Nouveau au 31/12/2017	
<b>DEPENSES</b>	<b>18 608 668</b>	<b>18 385 318</b>	<b>-223 350</b>
Etudes	204 014	204 014	0
Acquisitions	1 899 693	1 896 213	-3 480
Travaux	12 014 334	12 097 656	83 322
Honoraires techniques	1 350 802	1 398 566	47 764
Rémunération	1 595 220	1 559 329	-35 891
Frais financiers	1 202 894	842 936	-359 958
Provisions pour aléas	341 711	386 603	44 892
<b>RECETTES</b>	<b>18 608 668</b>	<b>18 385 318</b>	<b>-223 350</b>
Participations	293 478	293 478	0
Subventions	810 000	814 844	4 844
Cessions	17 358 488	17 130 526	-227 962
Autres produits	91 347	91 347	0
Produits financiers	55 355	55 123	-232
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Commentaires sur les écarts entre 2016 et 2017 :

### ■ En dépenses : -223 K€

- **Le poste études** reste inchangé.

- **Le poste acquisition** baisse de 3 480€ en raison de l'ajustement des impôts fonciers.

*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 depuis 2015. La réponse du conciliateur est à ce jour attendue. Le bilan présenté n'intègre pas l'éventuelle régularisation.*

- **Le poste travaux** augmente de 83 K€ soit 0.6%, cette évolution intègre notamment les travaux de pilote de criblage provisionné en 2018 pour un montant de 49 K€.

L'estimation des travaux de dépollution sur le site de l'ancienne carrière reste identique à 2016 (estimation phase PRO datant de mai 2017) par mesure de prudence et dans l'attente des résultats du plan de gestion mis à jour. Il intègre également l'augmentation des taux de révisions et des aléas liés à ces travaux supplémentaires ; ceux liés au fractionnement de travaux permettant d'intégrer le report de certains travaux jusqu'en 2024 étaient compris en 2016.

La moins-value liée à la clôture du marché de travaux (lot voirie) de la tranche 1 est intégrée, le lot espace vert sera actualisé dès que les prestations d'entretien seront soldées.

- **Le poste honoraires techniques** augmente de 47 K€ soit 3.5 %, il intègre l'avenant au marché d'urbaniste-conseil (réajustement du nombre de réunion, mise à jour du plan mase et du cahier des prescriptions) et la mission d'AMO du pilote de tri confiée à Burgeap.

- **Le poste rémunération** baisse de 35 K€ soit 2,2% en raison de la baisse des dépenses et des recettes. Il 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 2017, EADM a perçu 42k€ de rémunération, conformément à l'avenant 2, répartie comme suit :

- Rémunération technique : -22k€
- Rémunération de commercialisation : 46k€
- Rémunération de gestion : 18 k€

- **Le poste frais financier** baisse de 359 K€ soit 29%, qui s'explique par la mobilisation de trois nouveaux emprunts fin 2017 et l'actualisation des taux contractés fin 2017.

- **Le poste Aléas** augmente de 44 K€ soit 13%, il comprend les frais de communication et les aléas. Cette hausse s'explique par l'augmentation des dépenses pour travaux. Malgré cette augmentation le montant de ce poste reste faible pour une opération de cette envergure (forfait annuel augmenté à 20k€ en moyenne pour les aléas et réduit à 6K€ pour les dépenses de communication/repro/publicité à partir de 2020).

■ En recettes : -223K€

- **Le poste subvention** augmente de 4,8 K€ afin d'intégrer la subvention d'étude conventionnée avec l'Ademe et perçue en totalité en 2017. Les subventions seront ajustée au regard des modalités de dépollution retenues courant 2018 sur le site de l'ancienne carrière. Il est à noter qu'un acompte a été perçu en juin 2016 d'un montant de 121 K€ intégré en trésorerie, elle sera constaté en subvention dès lors que les critères d'éligibilité seront levés.

- **Le poste cessions** baisse de 227K€ soit 1,3%.

Ce résultat intègre la baisse de recette de l'ilot D5 suite à la consultation lancée fin 2017 et la désignation d'Aiguillon.

Par mesure de sécurité, il est proposé de revoir à la baisse les charges foncières des collectifs privés, suite à la suppression du dispositif de défiscalisation Pinel des lots C10/C19/C3/C13B/D1/D2 en passant à 210€HT/m<sup>2</sup>SDP contre 220€HT/m<sup>2</sup>SDP dans le CRAC précédent.

Il est également proposé de baisser les recettes attendues pour le PSLA (C2).

- **Les postes autres produits et produits financiers** restent inchangés

**Conclusions :**

**La baisse simultanée de 223 K€ des dépenses et des recettes permet de présenter un bilan à l'équilibre fin 2017.**



## 3.2 BILAN FINANCIER

Intitulé	Bilan Approuvé au 31/12/2016	Engagements Engagé	Réalisé Total	2017 Année	2018 Année	2019 Année	2020 Année	2021 Année	2022 Année	2023 Année	2024 Année	Au delà	Bilan Nouveau au 31/12/2017	Ecart
DEPENSES	18 608 668	15 582 226	13 433 886	708 752	585 683	1 053 057	874 105	989 629	554 143	332 127	562 689		18 385 318	-223 350
Etudes	204 014	191 185	181 061	8 120	14 030	8 923							204 014	0
Acquisitions	1 899 693	1 820 893	1 817 597	12 392	13 392	12 392	13 392	12 000	10 000	10 000	7 440		1 896 213	-3 480
Travaux	12 014 334	9 782 758	8 360 565	453 586	376 488	855 162	722 492	835 287	380 611	174 601	392 449		12 097 656	83 322
Honoraires techniques	1 350 802	1 355 017	1 066 788	107 533	56 939	44 455	34 351	36 956	57 012	39 071	62 993		1 398 566	47 764
Rémunération	1 595 220	1 152 555	1 152 555	42 915	21 019	60 922	49 048	55 513	65 035	75 405	79 833		1 559 329	-35 891
Frais financiers	1 202 894	1 073 825	653 716	71 215	72 814	40 203	28 822	23 872	15 485	8 050	-26		842 936	-359 958
Provisions pour aléas	341 711	205 993	201 603	12 992	31 000	31 000	26 000	26 000	26 000	25 000	20 000		386 603	44 892
RECETTES	18 608 668	11 873 409	10 564 065	1 112 125	588 813	1 027 816	1 279 750	1 353 200	1 659 636	656 608	1 255 430		18 385 318	-223 350
Participations	293 478	293 478	293 478										293 478	0
Subventions	810 000	814 994	4 844	4 844			405 000	405 000					814 844	4 844
Cessions	17 358 488	10 610 067	10 119 273	1 107 064	588 813	1 027 816	874 750	948 200	1 659 636	656 608	1 255 430		17 130 526	-227 962
Autres produits	91 347	99 747	91 347										91 347	0
Produits financiers	55 355	55 123	55 123	217									55 123	-232
RESULTAT D'EXPLOITATION		-3 708 817	-2 869 821	403 372	3 130	-25 241	405 645	363 571	1 105 493	324 481	692 741		0	0

## 3.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT

### ■ Trésorerie au 31/12/2017: + 1 190 K€

Trois emprunts ont été mobilisé pour un montant total de 3 900K€ fin 2017 sur une durée de 4 à 7 ans. Ces emprunts ont permis 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 a fait l'objet d'une délibération en 2017.

### ■ PLAN DE TRESORERIE

Intitulé	Bilan Approuvé au 31/12/2016	Engagements Engagé	Réalisé Total	2017 Année	2018 Année	2019 Année	2020 Année	2021 Année	2022 Année	2023 Année	2024 Année	Au delà	Bilan Nouveau au 31/12/2017	Ecart
DEPENSES	18 608 668	15 582 226	13 433 886	708 752	585 683	1 053 057	874 105	989 629	554 143	332 127	562 689		18 385 318	-223 350
RECETTES	18 608 668	11 873 409	10 564 065	1 112 125	588 813	1 027 816	1 279 750	1 353 200	1 659 636	656 608	1 255 430		18 385 318	-223 350
RESULTAT D'EXPLOITATION		-3 708 817	-2 869 821	403 372	3 130	-25 241	405 645	363 571	1 105 493	324 481	692 741		0	0
AMORTISSEMENTS	9 800 000	9 800 000	5 267 213	2 299 606	632 787	905 784	997 605	524 259	485 748	490 767	495 838		9 800 000	0
Amortissement avances														
Amortissement emprunts	9 800 000	9 800 000	5 267 213	2 299 606	632 787	905 784	997 605	524 259	485 748	490 767	495 838		9 800 000	0
121/CA 2000K€		2 000 000	2 000 000	2 000 000									2 000 000	
121/CA 1800K€		1 800 000	1 800 000										1 800 000	
121/CA 600K€		600 000	600 000										600 000	
121 /LBP PRET 00003247 1M€		1 000 000				434 783	521 739	43 478	0	0	0		1 000 000	
121/ PRET CA 1.3 M€ 221217		1 300 000				210 489	212 922	215 383	217 874	220 392	222 940		1 300 000	
121/PRET CE 5178926 / 1.6M€ 1217		1 600 000				260 512	262 944	265 398	267 874	270 374	272 898		1 600 000	
121/CE 1500K€		1 500 000	867 213	299 606	632 787								1 500 000	
TVA réglée														
MOBILISATIONS	9 800 000	9 800 000	9 800 000	3 900 000									9 800 000	
Mobilisation avances														
Mobilisation emprunts	9 800 000	9 800 000	9 800 000	3 900 000									9 800 000	
121/CA 2000K€		2 000 000	2 000 000										2 000 000	
121/CA 1800K€		1 800 000	1 800 000										1 800 000	
121/CA 600K€		600 000	600 000										600 000	
121 /LBP PRET 00003247 1M€		1 000 000	1 000 000	1 000 000									1 000 000	
121/ PRET CA 1.3 M€ 221217		1 300 000	1 300 000	1 300 000									1 300 000	
121/PRET CE 5178926 / 1.6M€ 1217		1 600 000	1 600 000	1 600 000									1 600 000	
121/CE 1500K€		1 500 000	1 500 000										1 500 000	
TVA Remboursée														
FINANCEMENT			4 532 787	1 600 394	-632 787	-905 784	-997 605	-524 259	-485 748	-490 767	-495 838		0	0
TRESORERIE				1 990 159	1 212 686	281 661	-310 298	-470 986	148 759	-17 527	179 377	2	2	



## **4 - CONJONCTURE, ORIENTATIONS, CONCLUSIONS**

---

### **4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE L'ANNEE 2018**

- Aménager la coulée verte Est-Ouest secteur D jusqu'à la rue des Constellations ainsi que la voie d'accès aux parkings Aiguillon (C5) conformément au fractionnement validé dans le dernier CRAC.
- Poursuivre la mise à jour du projet de dépollution du site de l'ancienne carrière en partenariat avec les services de l'Etat et l'ADEME ; adapter la programmation des ilots concernés si nécessaire et valider un nouveau scénario
- Poursuivre la commercialisation des 9 lots E1 à E9 et du dernier lot libre de la Tranche 2
- Finaliser la vente du lot ACT1 avec CAP WEST
- Poursuivre les échanges avec les porteurs de projets sur les ilots D5 et ACT2 et signer les compromis de vente
- Préparer les consultations promoteurs pour le lot D2 et C10
- Procéder à la levée des réserves des espaces verts de la tranche 1 et clôturer le marché.

### **4.2 ENJEUX STRATEGIQUES**

- Promouvoir 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 2017

#### **Annexe :**

1 - Tableau programmation commerciale tranche 2



Zac Beau Soleil - programmation commerciale Tranche 2 - annexe 1 au CRAC du 31/12/2017												Nouveau bilan
		Nbre logts	Réalisé au 31/12/2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total	
Secteurs	TRANCHE 2	723	3 754K€	589K€	1 027K€	816K€	948K€	1 600K€	656K€	1 255K€	10 764K€	
Lots libres												
ZAC	51 lots libres	51	1 949K€	244K€	212K€	63K€	0K€	0K€	0K€	0K€	2 469K€	
Entrée de ville Ouest	Maisons Architectes E1 à E9	9	1 949K€	35K€							1 985K€	
TRANCHE 2 - Logements collectifs et intermédiaires libres												
	Collectifs privés	289	1 550K€	0K€	470K€	515K€	470K€	919K€	478K€	1 119K€	5 520K€	
Sud T2	C1 SERI OUEST	49	650K€	0K€	470K€	0K€	235K€	478K€	478K€	1 119K€	4 054K€	
Sud T2	C4 LAUNAY	44	624K€								0K€	
Centre ZAC	C10	16			235K€						624K€	
Place LAICITE	C19	65						478K€	478K€		235K€	
Centre ZAC	D1	16					235K€				956K€	
Centre ZAC	D2	16									235K€	
Ouest ZAC	C14	39			235K€						235K€	
Sud T2	C3	32								496K€	496K€	
Ouest ZAC	C 13 B	12								441K€	441K€	
	Intermédiaires privés /Semi Collectif	105	276K€	0K€	0K€	515K€	235K€	441K€	0K€	0K€	1 191K€	
Sud T2	C09 Pierrevil	24	276K€								276K€	
Sud T2	C11	35				515K€					515K€	
Centre ZAC	D1	16					235K€				235K€	
Centre ZAC	D4	30						441K€			441K€	
TRANCHE 2 - Logements Sociaux												
	Location accession (PSLA)	41	255K€	0K€	274K€	0K€	79K€	351K€	84K€	136K€	1 179K€	
Entrée de ville Ouest	D5 Int-Aiguillon	9	89K€	0K€	44K€	0K€	0K€	272K€	0K€	0K€	316K€	
Sud T2	C2 Coll	32	89K€		44K€						44K€	
	Locatif social	124	166K€	0K€	230K€	0K€	79K€	272K€			361K€	
Entrée de ville Ouest	D5 Int-Aiguillon	30			230K€		79K€	79K€	84K€	136K€	774K€	
Centre ZAC	C12 Int	15							84K€		230K€	
Sud T2	C5 AIGUILLON Coll	26	166K€								84K€	
Ouest ZAC	C13 A	16								76K€	166K€	
Ouest ZAC	C 13 C	12								60K€	76K€	
	C19	25					79K€	79K€			60K€	
TRANCHE 3 (ZA) - Activités												
	Parc d'activités économiques		0K€	345K€	71K€	0K€	0K€	0K€	95K€	0K€	510K€	
Zone d'activité	Lot activité 1 - Cap West			345K€							345K€	
Zone d'activité	Lot activité 2 - Klörel				71K€						71K€	
Zone d'activité	Lot activité 3								95K€		71K€	
TRANCHE 4 - Entrée de ville Est												
	Libres	78		0K€	0K€	238K€	399K€	390K€	0	0	1 086K€	
Entrée de ville Est	C16 A	13					399K€	331K€	0K€	0K€	968K€	
	C16 B	13					161K€				161K€	
	C 16 C	14						161K€			161K€	
Entrée de ville Est	C15 B	19				238K€		170K€			170K€	
	C 15 C	19									238K€	
	Social	26		0K€	0K€	59K€	0K€	59K€	0K€	0K€	238K€	
Entrée de ville Est	C16 D Coll	13					59K€				118K€	
Entrée de ville Est	C15 A Coll	13				59K€					59K€	
	Services				0K€						59K€	
Entrée de ville Est	C 16 Services				0K€						0K€	
Entrée de ville Est	C 15 Services				0K€						0K€	
Sous total	Sous total entrée de ville Est	104		0K€	0K€	0K€	356K€	399K€	448K€	0K€	0K€	
Nombre de logements		1 094									1 203K€	

Légende

Compromis en cours  
Acte authentique signé