

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

\*\*\*\*\*

## Séance du 26 mai 2010

**OBJET**  
**de la Délibération**

\*\*\*\*\*

**QUARTIER  
D'HABITAT DE  
TALIN –  
APPROBATION DU  
COMPTE-RENDU  
ANNUEL 2009 DE  
LA ZAC**

**Date de convocation du Conseil Municipal**

20 mai 2010

**Date d'affichage** : 20 mai 2010

**Nombre de Conseillers en exercice** : 33

**Président de la Séance** : Monsieur LE ROCH, Maire

**Secrétaire de Séance** : Melle ORINEL

**Etaient présents**

M. LE ROCH, Maire ; M. LE DORZE, Mme GOUTTEQUILLET, M. LE MAPIHAN, Mme BURLOT, M. LE COUVIOUR, Mme DORE-LUCAS, MM. MARCHAND, Mme LE PAVEC, M. PARMENTIER Adjoints au Maire.

MM. BAUCHER, JARNO, Mmes GREZE, OLIVIERO, MM. LE BELLER, GIRALDON, Mme PESSEL, M. BURBAN, Mmes PEDRONO, RAMEL-FLAGEUL, DONATO-LEHUEDE, M. BONHOURE, Mlle ORINEL, Mmes PIERRE, LE STRAT, ROUILLARD, MM. DERRIEN, MOUHAOU, PERESSE, Conseillers Municipaux.

**Absents ayant donné pouvoir**

M. LE BOTLAN à M. PARMENTIER

M. LE BARON à M. MARCHAND

Mme LE DOARE à Mme GREZE

Mme GUEGAN à M. PERESSE

# QUARTIER D'HABITAT DE TALIN – APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL 2009 DE LA ZAC

## *Rapport de Marie-Madeleine DORE-LUCAS*

Par avenant n°1 à la convention de concession du 15 décembre 2004, l'aménagement et l'équipement de la ZAC de Talin ont été confiés à la société EADM.

Pour permettre à la collectivité d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application des articles L.1523-3 du Code général des collectivités territoriales et L.300-5 du Code de l'urbanisme, l'aménageur établit chaque année un bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités, faisant apparaître l'état, d'une part, des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part des estimations des dépenses et recettes restant à réaliser.

Le bilan financier prévisionnel actualisé en dépenses est de 4 727 121 € HT contre 4 643 945 € HT au bilan précédent, et en recettes de 4 727 121 € HT contre 4 693 617 € HT .

En dépenses, les principales évolutions entre 2008 et 2009 concernent l'évaluation des révisions de travaux et la baisse des frais financiers sur emprunt liée à l'actualisation des taux.

En recettes, la principale évolution concerne l'ajustement du prix de cession des lots libres pour la tranche 5. Cet ajustement est mis en rapport avec l'allongement prévisible de l'opération qui induit, en dépenses, une hausse des révisions (actualisation des estimations de travaux).

Si aucun acte authentique de vente n'a été signé en 2009, des réservations ont été signées pour les lots 2, 5, 7 et 11. La décision d'accorder 5 « pass foncier » à l'opération a favorisé les réservations puis les signatures de compromis.

L'opération d'aménagement de la ZAC de Talin présente sur ces bases un bilan équilibré en dépenses et recettes, sans participation communale autre que l'apport de terrain à l'opération. Cet équilibre à terme est toutefois subordonné à une commercialisation correspondant aux hypothèses prévues.

Le rythme de commercialisation envisagé à partir de 2010 est basé sur une reprise progressive de la commercialisation jusqu'à 10 lots par an. L'échéancier de trésorerie est calé sur une prévision de 4 ventes de lots libres en 2010, 7 en 2011, 8 en 2012 et 10 par an ensuite, soit une fin d'opération prévisionnelle vers 2020. Si l'hypothèse de ce rythme ne se confirme pas, il conviendra d'adapter le phasage de l'opération en modifiant la taille des tranches afin que celles-ci correspondent mieux à la demande.

**Nous vous proposons :**

- d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité de la ZAC du quartier d'habitat de Talin, joint à la présente délibération.

**LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SONT ADOPTEES A L'UNANIMITE  
POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME**

**Fait à Pontivy, le 27 mai 2010**

**LE MAIRE  
Jean-Pierre LE ROCH**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**  
**Ville de PONTIVY**



***Quartier d'habitat de Talin***  
***Zone d'Aménagement Concerté***

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE**

**au 31/12/2009**



---

## ❶ PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

- 1.1 OBJECTIFS
- 1.2 PROGRAMME
- 1.3 CADRE JURIDIQUE
- 1.4 INTERVENANTS

## ❷ ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

- 2.1 ACQUISITIONS
- 2.2 TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET ETUDES
- 2.3 COMMERCIALISATION
- 2.4 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLES
- 2.5 CONTENTIEUX

## ❸ ELEMENTS FINANCIERS

- 3.1 ECARTS DU BILAN ET COMMENTAIRES
- 3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT
- 3.3 BILAN DE MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

## ❹ CONJONCTURE, ORIENTATION, CONCLUSION

- 4.1 SCENARIOS D'EVOLUTION, ORIENTATIONS STRATEGIQUES
- 4.2 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME
- 4.3 DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE A PREVOIR

## Annexes

# 1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

## Préambule

Par délibération **du 14 décembre 2005**, le Conseil Municipal de Pontivy a approuvé le dossier de Réalisation ainsi que le programme des Equipements Publics de la ZAC de TALIN.

Cette Zone d'Aménagement Concerté, d'une surface de l'ordre de 15 ha, a pour objet :

- l'aménagement et l'équipement de terrains en vue principalement de la construction de logements,
- la réalisation de voiries et de liaisons urbaines desservant ce nouveau quartier d'habitation et facilitant l'accès aux quartiers voisins et au centre-ville.

Par délibération en date du 8 décembre 2004, le Conseil Municipal a décidé, conformément aux dispositions de l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme, que le mode de réalisation de cette ZAC serait celui d'une concession d'aménagement. Celle-ci a été confiée à la Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement et l'Equipement de la Bretagne (SEMAEB) selon les stipulations d'une Convention signée entre les parties le 14 décembre 2004

La durée de la concession est de huit ans à compter du 15 décembre 2004, soit un achèvement au 13 décembre 2012 aux termes du contrat actuel ; elle peut être prorogée si la ville concédante le décide.

Par avenant n°1 du 11 septembre 2006, déposé au contrôle de légalité le 12 septembre 2006, la convention publique d'aménagement pour la réalisation de la ZAC a été cédée par la SEMAEB à la Société : **EADM –Espace Aménagement et Développement du Morbihan**, ayant son siège à l'Hôtel du Département – rue Saint-Tropez – 56 000 Vannes.

Conformément à l'article 18 de la convention publique d'aménagement, pour permettre à la Commune d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application des articles L. 1523-3 du Code général des collectivités territoriales et L. 300-5 du Code de l'urbanisme, l'aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération.

Aussi, l'aménageur établit chaque année **un bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités**, faisant apparaître l'état, d'une part des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser.

L'aménageur adresse à la collectivité publique cocontractante, pour examen, ces éléments sous forme du présent compte rendu d'activités.

## 1.1 OBJECTIFS

La ville de Pontivy a souhaité s'engager dans la réalisation de la ZAC du Talin afin de répondre aux objectifs suivants :

- Répondre à une demande en matière d'habitat et de terrains à bâtir avec le souci de respecter une certaine mixité sociale. Il est laissé la possibilité que le programme de cette opération d'aménagement soit complété par des programmes de commerces, de locaux d'activités tertiaires ou de services.
- Développer une urbanisation nouvelle qui assure une transition entre l'ensemble des quartiers riverains dont celui de la résidence du Vélodrome et le nouveau site à urbaniser. C'est un objectif de cohérence sociale et urbaine de ce secteur qui sera recherché, au travers de la déclinaison du projet.
- Définir une trame de voiries et d'espaces publics qui doit se couder avec les quartiers voisins, la campagne et le caractère agreste du secteur : préservation des principaux éléments fondamentaux du paysage (chemins, talus, haies bocagères, boisements).
- En fonction des évolutions démographiques et des besoins à satisfaire, engager une réflexion et des actions sur les équipements publics : des adaptations, restructurations ou créations pourront être envisagées.

## 1.2 PROGRAMME / COMPOSITION

Les orientations d'aménagement retenues pour cette opération ont été guidées par la recherche d'un équilibre entre le caractère urbain d'un nouveau quartier résidentiel et le caractère paysager du secteur. La ZAC du Talin est une opération de greffe urbaine aux quartiers environnants qui tient compte de l'organisation paysagère et du relief du site, des possibilités de maillage et de transitions douces au sein du quartier mais aussi avec les espaces naturels et urbains limitrophes.

Ce nouveau quartier sera, à terme, relié en quatre points à des voies existantes : à l'ouest (Rue Charles Peguy), au nord (rue d'Arromanches), à l'est (rue de Kerdisson, rue de la République). Les voies principales sont orientées selon l'axe est/ouest afin de permettre une distribution des lots libres et îlots tenant compte de la topographie. En dehors des voies automobiles, la ZAC comprend l'aménagement d'un mail planté, de chemins piétons et d'espaces verts prenant appui sur les haies bocagères du site qui seront préservées. Ces haies bocagères créent des limites naturelles entre les tranches de la ZAC, notamment pour les tranches 3, 4 et 5. Enfin, l'opération est bordée au sud par une grande haie bocagère (puis le Sourn) qui constitue la perspective visuelle dominante du site.



Cette opération est divisée en 6 tranches de travaux, lesquelles ont été modifiées depuis le dossier de réalisation principalement pour la délimitation des tranches 1, 2 et 6. De ce fait, la tranche 1 constitue la plus importante : elle est la plus étalée et celle qui concentre le plus de dépenses et de recettes.

En termes de programme, l'opération comprend :

- environ 99 lots libres, représentant de l'ordre 5 ha de terrain constructible (répartis sur les tranches 1 à 5) ;
- 38 maisons groupées : ces maisons sont situées en tranche 1. 17 doivent être réalisées par BSH et 21 par Aiguillon Construction ;
- - de l'ordre de 128 logements intermédiaires et collectifs : 28 de ces logements sont réalisés en tranche 1 par Aiguillon Construction. Le reste est prévu en tranche 6
- des activités tertiaires (commerce, services) pourraient aussi être envisagées à moyen ou long terme, sous réserve de validation par la CCIM, en fonction des besoins du quartier sur la tranche 6.

soit au total **environ 265 logements**.

La surface moyenne des lots libres est de 560 m2 environ, sauf sur la base du schéma actuel pour 13 petits lots d'une surface moyenne de 250 m2 en tranche 5.

La surface moyenne des parcelles d'habitat groupé est de 295 m2 pour BSH.

Le bilan d'opérations du présent compte rendu d'activités est établi sur ces éléments de programme.





### **1.3 CADRE JURIDIQUE**

#### 1.3.1 Contrat entre la collectivité et la SEM (concession d'aménagement)

- Date de délibération : 8 décembre 2004
- Date signature : 14 décembre 2004
- Date visa contrôle Légalité : 16 février 2007
- Fin de validité de la convention : 13 décembre 2012

#### 1.3.2 Maîtrise foncière – Exercice des prérogatives de puissance publique

- néant

### **1.4 INTERVENANTS**

- Concédant : Ville de Pontivy
- Maître d'œuvre VRD : Géo Bretagne Sud
- Architecte conseil : Géo Bretagne Sud
- Géomètre : Nicolas & Associés
- La commercialisation est assurée par EADM
- Responsable d'opération : M. MENAGE (02 97 46 59 71, [pierre.menage@ead56.fr](mailto:pierre.menage@ead56.fr))

## 2 - ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

### 2.1 ACQUISITIONS

#### 2.1.1 Acquisitions réalisées

La surface acquise par l'aménageur pour réaliser l'opération est de 124 902 m<sup>2</sup>.

Les terrains acquis étaient essentiellement la propriété de la ville de PONTIVY et ont été estimés par les services des domaines à un prix moyen de l'ordre de 5 € / m<sup>2</sup>.

Au bilan initial le poste ne concernait que les frais annexes des acquisitions à mener dans la ZAC dans la mesure où il était prévu que les terrains soient cédés à **l'aménageur à l'euro symbolique**. L'acquisition est toutefois valorisée au bilan en dépenses et recettes, pour des raisons fiscales.

L'acquisition des parcelles BL n°82, 83, 86 et 362 auprès de la Ville de PONTIVY pour une contenance de 124 902 m<sup>2</sup> est intervenue le 16 mai 2007. Le bilan intègre en dépenses d'acquisitions, ainsi qu'en en recettes au titre de participation, le montant de cette acquisition, soit, conformément à l'estimation des services fiscaux : **624 510 €**.

Les frais annexes d'acquisition sont constitués des frais de notaire, des taxes et des frais divers occasionnés par l'acquisition et la gestion de ces parcelles. Leur montant effectif est de 7 544.77 €. Figurent également dans ce poste les honoraires du notaire pour le dépôt réglementaire des pièces de la ZAC. Au total, ces frais d'honoraire et de taxes s'élèvent à **10 273.51 € TTC**.

Le montant du poste acquisitions est de **634 739 €**.

#### 2.1.2 Acquisitions restant à réaliser

Néant

### 2.2 TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET ETUDES

#### 2.2.1 Etudes pré-opérationnelles et d'ingénierie urbaine

Ces études ont été menées pour établir le projet urbain qui est à la base du dossier de réalisation et pour préciser les conditions de mise en œuvre de l'opération ce qui permet :

- de définir précisément les ilots constructibles avec leur surface et leur programme ;
- d'arrêter le programme des espaces et équipements publics ;
- de convenir du calendrier prévisionnel général de l'opération.

Ces études pré-opérationnelles se décomposent en études techniques et études menées directement par l'aménageur. Elles ont abouti aux dossiers de création et de réalisation.

Leur coût estimé à **42 994 Euros HT** est maintenu. Le montant engagé et réglé au 31/12/2009 est de 35 400 € HT. Le complément correspond à une provision pour une éventuelle modification en cours d'opération. Le montant prévisionnel est inchangé par rapport à l'année précédente.

### 2.2.2 Travaux réalisés

A ce jour, les travaux réalisés concernent l'aménagement de la tranche 1 de la ZAC. En 2009, les dépenses de travaux ont concerné les éléments suivants :

- Marché d'eaux usées / eaux pluviales : 12 630 € HT
- Marchés de réseaux souples : 56 344,25 € HT

Il est précisé que 2 avenants en plus value ont été passés au marché « réseaux souples » (Garczinsky Traploir) :

- Le 1<sup>er</sup> avenant concerne la réalisation de tranchées supplémentaires sur le réseau existant (+ 10 825 € HT)
- Le 2<sup>nd</sup> avenant concerne le remplacement de coffrets ERDF / GRDF suite à dégradation (+ 3 100 € HT)

Enfin, un dernier avenant a été passé en 2010 pour la pose d'arceaux de protection des mâts d'éclairage public (+ 2 475 € HT). Le bilan du présent compte rendu intègre l'ensemble de ces avenants qui constituent la première évolution du montant du poste travaux.

La seconde évolution du poste travaux concerne les révisions. Le taux de révision avait été diminué de 4% à 2% dans le bilan établi au 31/12/2008. Compte tenu de l'évolution des indices en 2009, ce taux a été réévalué à 2,5%. De plus l'allongement de la durée de l'opération augmente le montant de ces révisions pour l'évaluation de travaux qui seront à réaliser pour les tranches 4, 5 et 6. Cette évolution est à rapprocher avec la simulation d'évolution des prix de cession des lots libres.

### 2.2.3 Travaux restant à réaliser

L'année 2010 va être consacrée à la commercialisation des lots libres. Il n'y a pas de travaux d'aménagement prévus pour cette année. Les dépenses de travaux concerneront le solde de travaux de phase provisoire de la tranche 1 et des frais d'égavage et d'entretien des haies et espaces verts qui s'avèreraient nécessaires.

Selon l'avancement de la commercialisation les travaux de phase définitive de la tranche 1 devraient être engagés soit fin 2011, soit en 2012.

Le poste « Travaux » du bilan d'opération inclus les marchés de travaux de la tranche 1, les estimations de travaux des tranches 2 à 6, les provisions pour aléas de travaux (3%), les provisions pour révisions de (2,5%), une réserve pour l'égavage et l'entretien régulier des haies durant toute la durée de l'opération, une réserve pour les frais d'appels d'offres travaux. Au 31/12/2009, le poste travaux est de 2 759 277 € HT contre 2 643 297 € HT au 31/12/2008.

## 2.3 COMMERCIALISATION ET PROJETS EN COURS

Au précédent bilan Le montant des cessions de droits à construire était estimé à **4 059 290 € HT**. Au présent bilan ces recettes prévisionnelles ont été légèrement augmentées à **4 095 196 € HT**. Cette hausse de recettes concerne l'intégration d'une évolution des prix de cession des lots libres sur la tranche 5 par rapport à la tranche 4. Cette évolution a été estimée en cohérence avec l'évaluation de la hausse des prix de travaux.

Ainsi, les recettes se décomposent de la manière suivante :

- Pour les lots libres, la charge foncière proposée est comprise entre 55 et 65 € TTC /m<sup>2</sup> (variation au fil du temps correspondant à une révision de prix minimale de 2 % environ comptée jusqu'en 2016 au lieu de 2014 dans le bilan précédent). Compte tenu de l'allongement prévisionnel de la durée de l'opération, le prix du m<sup>2</sup> est passé de 63€ à 66€ TTC pour la tranche 5.
- Pour le programme BSH le prix du terrain est de 22 € HT/m<sup>2</sup> pour les logements locatifs, et de 40 € HT/m<sup>2</sup> pour les logements en location-accession,
- Pour le programme Aiguillon, la charge foncière est de 30 € HT/m<sup>2</sup> de terrain pour les 21 maisons en location encadrée, et 140 € HT/m<sup>2</sup> SHON pour les logements intermédiaires,
- Pour les logements collectifs de la tranche 6, la charge foncière par m<sup>2</sup> SHON est estimée à 80 € HT pour les logements sociaux, et 150 € HT /m<sup>2</sup> pour les autres logements.

La commercialisation des lots libres constitue un enjeu fort pour la réalisation de la ZAC. En ce sens, plusieurs mesures de publicité et des aides à l'accession (pass'foncier) ont été mises en œuvre.

### 2.3.1 Commercialisations réalisées

#### 2.3.1.1 Actes de cession

La commercialisation auprès des constructeurs et des particuliers accédants a démarré début 2007. Au 31/12/2009, trois actes de vente ont été signés :

- Acte de vente du 21 -12 -2007 avec la société d'Aiguillon Résidence BCP pour un programme de 7 maisons PSLA -14 Maisons encadrées et 28 logements intermédiaires- soit 4500 m<sup>2</sup> de SHON pour un montant de charges foncières de 463 500 € HT.
- Acte de vente du 17 décembre 2007 avec la société BSH pour un programme de 17 maisons dont 11 en locations accession et 6 locatives – soit 2 200 m<sup>2</sup> de SHON pour un montant de charges foncières de 168 690 € HT (+TVA à 5.50 %).
- Acte de vente du 27 octobre 2008 pour le lot n° 14, sur lequel la construction d'une maison s'achève. Le montant de la vente est de 30 195 € TVA incluse (soit 25 263 € HT).

Aucun acte authentique de vente n'a été signé en 2009.

#### 2.3.1.2 Compromis et autres protocoles ; projets en cours

Si aucun acte n'a été signé en 2009, des réservations ont été signées pour les lots 2, 5, 7 et 11. Pour les réservataires sollicitant un pass'foncier, il n'y aura pas de compromis de vente mais directement une signature d'acte.

La crise économique a certainement eu une incidence lourde. Toutefois, la décision de la Ville du 2 juillet 2009 d'accorder cinq « pass foncier » à l'opération, a favorisé les réservations puis les signatures de compromis à compter de juillet 2009.

**En conséquence, l'échéancier de trésorerie avait été recalé dans le précédent compte rendu d'activité sur une prévision de 4 ventes de lots libres en 2010, 7 en 2011, 8 en 2012, et 10 par an ensuite,** soit une fin d'opération prévisionnelle vers 2020. Compte tenu de ces échéances de long terme, différents scénarios opérationnels sont évoqués ultérieurement dans le présent CRAC.

Cet échéancier a été peu modifié pour le présent compte rendu. Nous avons veillé à ne pas anticiper les démarrages des tranches 2, 3, 4 et 5 pour éviter toute dépense anticipée de travaux par rapport à l'avancement de la commercialisation.

**- TABLEAU DES CESSIONS PREVISIONNELLES**

	Surface affectée en m2	SHON maxi Surface hors œuvre nette	nombre de logements	Prix TTC par m2	CHARGE FONCIERE	Année de commercialisation
					HT estimée	
<b>TRANCHE 1</b>						
Lots libres	8 584	3 433	15	55	400 100 €	2008-à 2012
BSH : 17 individuels groupés	5007	2 200	17		168 690 €	2007 (20.12)
Aiguillon : 28 intermédiaires et .21 individuels groupés	9 698	4 500	49		463 500€	2007 (21.12)
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>23 289</b>	<b>10 133</b>	<b>81 logements</b>		<b>1 032 290 €</b>	
<b>TRANCHE 2</b>						
LOTS LIBRES	11 800		22	58	579 970 €	2013 à 2015
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>11 800</b>		<b>22 logements</b>		<b>579 970 €</b>	
<b>TRANCHES 3 et 4</b>						
Logements Intermédiaires.	PM		0			
LOTS LIBRES	17 430		28	61 à 63	912 336	2016 - 2018
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>17 430</b>	<b>0</b>	<b>28 logements</b>		<b>912 336 €</b>	
<b>TRANCHE 5</b>						
LOTS LIBRES	10 400		21	66	582 400 €	2019 et au-delà
Logements Intermédiaires.	3 200		13	66	179 200 €	2019 et au-delà
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>13 600</b>	<b>0</b>	<b>34 logements</b>		<b>761 600 €</b>	
<b>TRANCHE 6</b>						
Logements collectifs ou intermédiaires, activités tertiaires ?	6 700	8 800	80 à 100		809 000 €	2014 - 2015
<b>SOUS TOTAL 6</b>	<b>6 700</b>	<b>8 800</b>	<b>80 à 100 logements</b>		<b>809 000 €</b>	
<b>TOTAL CESSIONS</b> y compris révisions	<b>72 819</b>	<b>0</b>	<b>240 à 260 logements</b>		<b>4 095 196 €</b>	



### 2.3.2 Poursuite des démarches de commercialisation

Le bilan prévisionnel prévoit une poursuite de la commercialisation de la tranche 1 jusqu'à 2012. Dans ce cas les travaux d'aménagement de la tranche 2 s'engageraient en 2012 pour permettre des signatures d'acte sur cette tranche, dès 2013.

Afin de favoriser la commercialisation des terrains, EADM publie régulièrement des publicités dans la presse locale « immobilier ». Ces publications ont été renouvelées en 2010. De plus, des contacts ont eu lieu avec des constructeurs locaux. Ces contacts vont être renouvelés.

## **2.4 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE**

Des réunions de travail (élus et techniciens) ont eu lieu ponctuellement, notamment pour faire le point sur l'avancement de la commercialisation ou pour traiter de diverses questions techniques et de gestion de la ZAC.

## **2.5 CONTENTIEUX EN COURS**

Néant

## 3 - ELEMENTS FINANCIERS

### 3.1 ECARTS DU BILAN ET COMMENTAIRES

	Cumulé au	Dont	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	Au delà	bilan	Dernier Bilan	Ecarts bilans
	31/12/2009	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2016	31/12/2009	31/12/2008	Nouveau - Dernier
ACQUISITIONS	634 739	0	0	0	0	0	0	0	0	0	634 739	634 739	0
ETUDES	35 400	0	0	0	7 594	0	0	0	0	0	42 994	42 994	0
HONORAIRES TECHNIQUES	47 026	0	5 861	10 434	14 700	14 300	14 600	16 600	22 550	87 994	234 065	258 070	-24 005
TRAVAUX	677 212	66 274	26 663	57 591	572 927	38 460	2 900	361 525	2 975	1 019 025	2 759 277	2 643 297	115 980
DIVERS	82 471	5 748	9 402	10 402	12 102	22 502	10 402	21 252	10 402	65 150	244 085	246 437	-2 352
FRAIS FINANCIERS CT	3 122	2 444	0	0	0	12 192	5 703	0	3 347	3 349	27 713	12 233	15 480
FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT	15 872	48 021	77 865	29 000	31 823	18 850	27 000	23 710	15 870	11 604	326 711	353 239	-26 528
REMUNERATION AMENAGEUR	96 034	7 890	15 689	18 115	43 469	20 881	32 245	46 787	20 151	164 168	457 538	452 936	4 602
TVA NON DEDUCTIBLE			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA SUR DEPENSES	0		8 139	15 293	118 721	14 673	5 390	77 905	6 963	228 393	475 476	472 007	3 470
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>1 591 876</b>	<b>130 376</b>	<b>143 618</b>	<b>140 835</b>	<b>801 336</b>	<b>141 858</b>	<b>98 240</b>	<b>547 779</b>	<b>82 257</b>	<b>1 579 682</b>	<b>5 202 597</b>	<b>5 115 952</b>	<b>86 646</b>
EMPRUNT (REMBOURSEMENT)	74 365	33 515	263 082	329 378	344 554	88 621	73 117	174 207	182 045	170 631	1 700 000	1 700 000	0
AVANCE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA PAYEE			11 015	3 861	0	41 382	53 908	402	38 264	84 921	233 753	198 695	35 058
DETTES	6 016		-6 016	0	6 016	0	-6 016	0	6 016	0	6 016	0	6 016
<b>TOTAL DECAISSEMENTS</b>	<b>1 660 224</b>	<b>163 891</b>	<b>423 732</b>	<b>474 074</b>	<b>1 139 873</b>	<b>271 861</b>	<b>231 281</b>	<b>722 388</b>	<b>296 550</b>	<b>1 835 233</b>	<b>7 136 350</b>	<b>7 014 647</b>	<b>121 703</b>
CESSIONS	657 453	0	106 411	160 000	108 427	202 990	484 987	408 994	251 262	1 714 674	4 095 196	4 059 290	35 906
PARTICIPATIONS	624 510	0	0	0	0	0	0	0	0	0	624 510	624 510	0
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRODUITS DIVERS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS	1 304		2 685	2 138	674	0	0	615	0	0	7 415	9 817	-2 402
TVA SUR PRODUITS			19 154	19 154	28 800	56 055	59 298	78 307	45 227	313 313	619 309	593 632	25 678
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>1 283 267</b>	<b>0</b>	<b>128 250</b>	<b>181 292</b>	<b>137 900</b>	<b>259 045</b>	<b>544 284</b>	<b>487 916</b>	<b>296 489</b>	<b>2 027 987</b>	<b>5 346 430</b>	<b>5 287 249</b>	<b>59 182</b>
EMPRUNT (MOBILISATION)	1 100 000		0	0	400 000	200 000	0	0	0	0	1 700 000	1 700 000	0
AVANCE	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0
TVA REMBOURSEE			0	0	89 919	0	0	0	0	0	89 919	77 071	12 848
CREANCES	186 008		-186 008										0
<b>TOTAL ENCAISSEMENTS</b>	<b>2 197 259</b>	<b>0</b>	<b>314 258</b>	<b>181 292</b>	<b>627 820</b>	<b>459 045</b>	<b>544 284</b>	<b>487 916</b>	<b>296 489</b>	<b>2 027 987</b>	<b>7 136 350</b>	<b>7 064 320</b>	<b>72 030</b>
TRESORERIE	537 035	-163 891	-109 474	-292 783	-512 054	187 184	313 004	-234 472	-61	192 754	0	49 673	-49 673
<b>TRESORERIE CUMULEE</b>	<b>537 035</b>	<b>-163 891</b>	<b>427 561</b>	<b>134 779</b>	<b>-377 275</b>	<b>-190 091</b>	<b>122 912</b>	<b>-111 560</b>	<b>-111 621</b>	<b>81 133</b>	<b>0</b>	<b>49 673</b>	<b>-49 673</b>

### 3.1.1 Evolutions du bilan en dépenses

	<b>Bilan au 31/12/08</b>	<b>Bilan au 31/12/ 09</b>	<b>Evolution</b>	<b>Commentaires</b>
Acquisitions foncières	634 739	634 739	-	Poste comprenant le coût d'acquisition (valorisation selon l'estimation des Domaines), les frais d'acte d'acquisition, les frais d'acte de dépôt de pièces
Etudes	42 994	42 994		Le poste Etudes correspond aux dépenses d'études hors études techniques de travaux. Ces dépenses concernent le dossier de réalisation et une réserve pour études complémentaires dans l'hypothèse d'une modification du dossier de ZAC
Honoraires techniques	258 070	234 065	- 24 005	Honoraires de maîtrise d'œuvre VRD, de visa des permis de construire, de SPS.
Travaux	2 643 297	2 759 277	+ 115 980	Travaux de viabilisation et d'aménagement de la ZAC. Ce poste intègre : - les marchés de travaux de la tranche 1 - une estimation des travaux de viabilisation des tranches 2 à 6 - une provision pour aléas et travaux divers (3%) - une provision pour révisions (2,5% / an) : cette provision a augmenté compte tenu de l'évolution des derniers indices et de l'allongement prévisible de l'opération.
Divers	246 437	244 085	- 2 352	Ce poste comprend les frais de bornage, les frais de publicité et de communication, les taxes foncières, les dépenses de reprographie.
Frais financiers court terme	12 233	27 713	+ 15 480	Les frais financiers de court terme résultent d'un déficit temporaire de trésorerie. Ceux-ci augmentent en raison d'un échelonnement prudent de la commercialisation des lots libres sur la tranche 2. En compensation, il pourra être choisi de mobiliser un emprunt plus important au démarrage de la tranche 2.
Frais financiers sur emprunt	353 239	326 711	- 26 528	Frais financiers liés aux emprunts mobilisés (100 000 et 1000 000 €) et envisagés (400 000 et 200 000 €). Ce montant varie selon l'ajustement des taux d'emprunt. Le montant définitif de l'emprunt à mobiliser pour la tranche 2 sera à établir en 2011 car selon les prévisions l'opération aurait un déficit de trésorerie en 2012 et 2013 ce qui génère des frais financiers de court terme. Un arbitrage entre emprunt ou frais financier de court terme sera donc à faire en 2011, notamment selon le rythme de commercialisation.

Rémunération aménageur	452 936	457 538	+ 4 602	Rémunération d'EADM pour ses missions de maîtrise d'ouvrage, suivi comptable et financier, commercialisation. Cette rémunération fluctue en fonction du montant des dépenses et des recettes.
TVA sur dépenses	472 007	475 476	+ 3 470	TVA sur les dépenses soumises à TVA
Emprunt	1 700 000	1 700 000	-	Emprunts mobilisés pour la réalisation de l'opération. 4 emprunts sont recensés dans le bilan (2 mobilisés et 2 projetés). Le montant définitif de l'emprunt n°3 sera à établir en 2011, avant le démarrage de la tranche 2.
TVA Payée	198 695	233 753	+ 35 058	La TVA payée correspond à la TVA que doit régler l'opération sur les recettes, déduction faite de la TVA qui doit lui être remboursée sur les dépenses
<b>TOTAL</b>	<b>7 014 647</b>	<b>7 136 350</b>	<b>+ 121 703</b>	

En dépenses, les principales évolutions entre 2008 et 2009 concernent l'évaluation des révisions de travaux et la baisse des frais financiers sur emprunt liée à l'actualisation des taux.

### 3.1.2 Evolutions du bilan en recettes

	<b>Bilan au 31/12/08</b>	<b>Bilan au 31/12/ 09</b>	<b>Evolution</b>	<b>Commentaires</b>
Cessions	4 059 290	4 095 196	+ 35 906	Les cessions correspondent à la vente de tous les ilots et lots de la ZAC. La hausse des prix des lots libres de la tranche 5 (de 63 à 66 €) explique l'évolution de ce poste.
Participations	624 510	624 510	-	Cette participation correspond au prix du foncier mis à disposition à l'euro symbolique par la ville à l'opération
Subventions	-	-	-	
Produits financiers	9 817	7 415	- 2 402	Produits financiers dans l'hypothèse d'un solde financier positif de l'opération
TVA sur produits	593 632	619 309	+ 25 678	TVA sur les produits soumis à TVA
Emprunt (mobilisation)	1 700 000	1 700 000	-	Idem poste dépenses
TVA remboursée	77 071	89 389	+ 12 848	Correspond à la TVA à rembourser à l'opération sur les dépenses TTC qui ont été payées, déduction faite de la TVA qui doit être versée pour les produits

<b>TOTAL</b>	<b>7 064 320</b>	<b>7 136 350</b>	<b>+72 030</b>	
--------------	------------------	------------------	----------------	--

En recettes, la principale évolution concerne l'ajustement du prix de cession des lots libres pour la tranche 5. Cet ajustement est mis en rapport avec l'allongement prévisible de l'opération qui induit, en dépenses, une hausse des révisions (actualisation des estimations de travaux).

<b>BILAN FINANCIER PREVISIONNEL en euros / HT</b>					
	<b>Cumulé au 31/12/2009</b>	<b>Dont 2009</b>	<b>bilan 31/12/2009</b>	<b>Dernier Bilan 31/12/2008</b>	<b>Ecart bilans Nouveau - Dernier</b>
ACQUISITIONS	634 739	0	634 739	634 739	0
ETUDES	35 400	0	42 994	42 994	0
HONORAIRES TECHNIQUES	47 026	0	234 065	258 070	-24 005
TRAVAUX	677 212	66 274	2 759 277	2 643 297	115 980
DIVERS	82 471	5 748	244 085	246 437	-2 352
FRAIS FINANCIERS CT	3 122	2 444	27 713	12 233	15 480
FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT	15 872	48 021	326 711	353 239	-26 528
REMUNERATION AMENAGEUR	96 034	7 890	457 538	452 936	4 602
TVA NON DEDUCTIBLE	0	0	0	0	0
<b>TOTAL DEPENSES HT</b>	<b>1 591 876</b>	<b>130 376</b>	<b>4 727 121</b>	<b>4 643 945</b>	<b>83 176</b>
CESSIONS	657 453	0	4 095 196	4 059 290	35 906
PARTICIPATIONS	624 510	0	624 510	624 510	0
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0
PRODUITS DIVERS	0	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS	1 304	0	7 415	9 817	-2 402
TVA SUR PRODUITS	0	0		0	0
<b>TOTAL PRODUITS HT</b>	<b>1 283 267</b>	<b>0</b>	<b>4 727 121</b>	<b>4 693 617</b>	<b>33 504</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-308 609</b>	<b>-130 376</b>	<b>0</b>	<b>49 672</b>	<b>-49 672</b>

### 3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT

- un premier emprunt de 100 000 €, au taux de 4.909 %, a été contracté en septembre 2005 pour engager les premières dépenses de l'opération (fin du remboursement en 2010),
- un second emprunt 6/2 de 1 M€, au taux de 4.53 %, a été contracté en 2007 pour préfinancer les travaux et dépenses d'aménagement (fin du remboursement en 2013)
- Deux emprunts relais sont envisagés au démarrage de la tranche 2 : un troisième emprunt de 400 000 €, à contracter en 2012 et remboursable sur 5 ans avec 2 ans de différé (fin du remboursement en 2018), un quatrième emprunt de 200 000 €, qui serait à mobiliser en 2013 et remboursable en 2 ans avec un an de différé (fin du remboursement en 2015). Ces deux derniers emprunts, prévisionnels, permettraient de lisser au mieux la trésorerie
  
- Avance : SANS OBJET.
- Participation : l'apport à l'euro symbolique du foncier communal est valorisé à 624 510 € au titre de participation
- Subventions : Sans Objet.
- Trésorerie au 31/12/2009 = + 537 035 €
- Poids des frais financiers en % des dépenses : 6,8%

### 3.3 **BILAN DE MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES**

- Sans objet

## 4 - NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

### 4.1 SCENARIOS D'EVOLUTION, ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Malgré une légère reprise de la commercialisation des lots libres, le compte rendu de l'année 2009 témoigne, comme en 2008, d'un faible rythme de vente des lots libres. **Le bilan actuel est équilibré parce qu'il se fonde sur des hypothèses d'une hausse du rythme des ventes à partir de la tranche 2 à environ 10 lots libres par an.**

Aussi, bien que les réservations réalisées en 2009 devraient déboucher sur la signature d'actes en 2010, il est nécessaire, après 3 années de commercialisation à rythme lent (1 vente de lot libre en 2008, pas de vente en 2009, 4 ventes prévues en 2010) d'envisager des évolutions de l'opération si le rythme de commercialisation n'atteignait pas le rythme de 10 lots libres par an.

Si l'hypothèse de ce rythme de commercialisation de 10 lots par an ne se confirmait pas, les conséquences sur le bilan pourraient être les suivantes :

- Une hausse des coûts de révision de travaux due à l'allongement des délais entre phase provisoire et phase définitive.
- La mise en œuvre d'emprunts relais pour compenser le déficit temporaire de trésorerie donc des frais financiers complémentaires.

Dans ce cadre l'opération pourrait s'étaler non pas jusqu'à 2020 mais 6 à 7 ans de plus.

En conséquence, afin de limiter les coûts de révision et les frais financiers d'emprunts il conviendra d'adapter le phasage de l'opération, sans doute en modifiant la taille des tranches. Les tranches pourraient être scindées en 2 (tranche 2a, 2b, 3a, 3b, etc.) ce qui permettrait de rapprocher le nombre de terrains disponibles à la vente au nombre de demandes.

Ces hypothèses nécessitent une étude technique de la maîtrise d'œuvre et leur application dans un bilan financier modifié. Il est proposé qu'EADM, en concertation avec le groupe de pilotage de la ZAC, étudie ces hypothèses avec les bureaux d'études. Ceci permettra de donner plus de souplesse dans le rythme de réalisation de la ZAC pour l'adapter à la demande, importante ou moins importante, tout en veillant à l'équilibre financier de l'opération.

### 4.2 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

- Forte mobilisation pour la concrétisation des ventes en cours
- Poursuite des démarches de communication pour la vente des lots libres
- Discussion sur les hypothèses de maintien ou d'évolution de la ZAC de Talin

### 4.3 DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE A PREVOIR

- Délibération d'acceptation du CRACL.