



Ville de Pontivy

Extrait du registre des délibérations

Quartier d'habitat de Talin – Approbation du compte-rendu annuel 2010 de la ZAC

DEL-2011-069

Numéro de la délibération : 2011/069

Nomenclature ACTES : Domaines de compétences – Aménagement du territoire

Information relative à l'environnement : non

Date de réunion du conseil : 29/06/2011

Date de convocation du conseil : 23/06/2011

Date d'affichage de la convocation : 23/06/2011

Début de la séance du conseil : 19 heures

Président de séance : M. Jean-Pierre LE ROCH

Secrétaire de séance : M. Yovenn BONHOURE

Étaient présents : M. Bernard BAUCHER, M. Yovenn BONHOURE, M. Loïc BURBAN, Mme Nelly BURLLOT, M. Gérard DERRIEN, Mme Florence DONATO-LEHUÉDÉ, Mme Marie-Madeleine DORÉ-LUCAS, M. Pierre GIRALDON, Mme Ghislaine GOUTTEQUILLET, Mme Anne-Marie GRÈZE, Mme Stéphanie GUÉGAN, M. Jean-Paul JARNO, M. Jean-Luc LE BELLER, M. Joël LE BOTLAN, M. Daniel LE COUVIOUR, Mme Laëtitia LE DOARÉ, M. Alain LE MAPIHAN, Mme Sylviane LE PAVEC, M. Jean-Pierre LE ROCH, Mme Christine LE STRAT, M. Christophe MARCHAND, M. François-Denis MOUHAOU, Mme Maryvonne OLIVIERO, M. Jean-Jacques PARMENTIER, Mme Elisabeth PÉDRONO, M. Yvon PÉRESSE, Mme Annie PESSEL, Mme Martine PIERRE, Mme Françoise RAMEL-FLAGEUL.

Étaient représentés : M. Henri LE DORZE par M. Jean-Jacques PARMENTIER, Mlle Julie ORINEL par Mme Ghislaine GOUTTEQUILLET, Mme Nicole ROUILLARD par M. Yvon PERESSE.

Était absent : M. Claude LE BARON.

Quartier d'habitat de Talin – Approbation du compte-rendu annuel 2010 de la ZAC

Rapport de Marie-Madeleine DORE-LUCAS

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, l'aménageur établit chaque année un bilan financier des activités faisant apparaître l'état des engagements réalisés en dépenses et recettes, ainsi que l'estimation des dépenses et recettes restant à réaliser.

Malgré une reprise de la commercialisation des lots libres, le compte-rendu de l'année 2010 témoigne d'un faible rythme de vente. Trois actes de vente ont été signés en 2010, dont deux bénéficiant du dispositif « Pass Foncier ».

En conséquence, il apparaît nécessaire d'adapter le rythme de réalisation des tranches ultérieures au rythme de commercialisation actuellement constaté, en modifiant la taille des tranches.

Ainsi, la principale évolution du poste « travaux » concerne la re-division des tranches 2 et 3 de la ZAC en tranches 2A/2B et 3A/3B. Cette division des tranches permet d'adapter le cadencement des travaux à celui de la demande. Le bilan prévisionnel a ainsi été ajusté à un rythme de commercialisation de 5 lots libres par an.

Ce rythme de commercialisation a pour conséquence directe l'allongement de la durée de réalisation de la ZAC. Il implique également des frais financiers par la mobilisation d'emprunts relais dont le remboursement est davantage étalé dans le temps.

Le bilan financier prévisionnel actualisé est de 4 730 694 € HT contre 4 727 121 € HT au bilan précédent.

Nous vous proposons :

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

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Fait à Pontivy, le 30 juin 2011

**LE MAIRE
Jean-Pierre Le Roch**

Transmise au contrôle de légalité le :

Publiée au recueil des actes administratifs le :

Certifiée exécutoire

**LE MAIRE
Jean-Pierre Le Roch**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
Ville de PONTIVY**



Quartier d'habitat de Talin (Le Clos du Manoir)

Zone d'Aménagement Concerté

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

au 31/12/2010

❶ PRESENTATION DE L'OPERATION

- 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

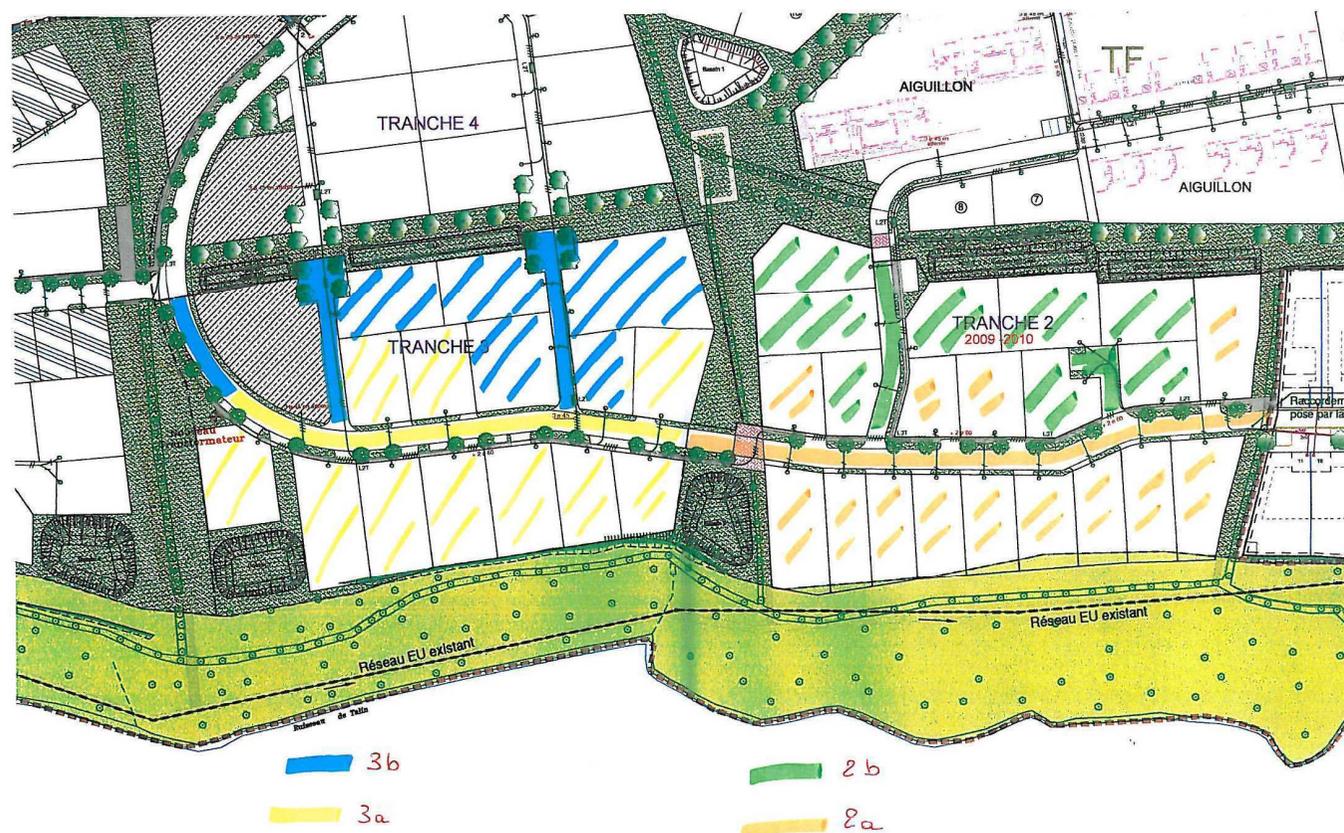
Les orientations d'aménagement retenues pour cette opération ont été guidées par la recherche d'un équilibre entre le caractère urbain d'un nouveau quartier résidentiel et le caractère paysager du secteur. La ZAC de Talin est une opération de greffe urbaine aux quartiers environnants qui tient compte 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.

Il est prévu que cette opération soit 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.

Cependant, au regard du rythme de commercialisation de la ZAC constaté lors des bilans opérationnels aux 31 décembre 2008 et 2009, EADM a suggéré d'adapter le phasage de l'opération en modifiant la taille des tranches, afin d'éviter une hausse future des coûts de révision et des frais financiers (sur court terme et d'emprunt). En conséquence, les tranches pourraient être scindées en 2 (tranche 2a, 2b, 3a, 3b, etc.) ce qui permettrait de mieux faire coïncider le nombre de terrains disponibles à la vente du nombre de demandes.

En 2010, une étude technique a été commandée auprès du cabinet Géo Bretagne Sud, maître d'œuvre de la ZAC. La faisabilité technique d'une division en deux des tranches 2 et 3 a été validée. Cette division pourrait s'organiser selon le plan ci-après :



Cette disposition offre plus de souplesse dans le rythme de réalisation de la ZAC. Il permet une adaptation à la demande, importante ou moins importante, tout en veillant à l'équilibre financier de l'opération.

En termes de programme global, l'opération comprend :

- environ 99 lots libres, représentant de l'ordre de 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, 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)

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 m².

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 € / m².

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 m² 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**.

Ce poste comprend également les imôts fonciers prélevés de 2008 à 2010, ainsi qu'une provision pour le paiement de cet impôt les prochaines années.

Le montant total du poste acquisitions est de **643 532 €**.

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 31/12/2010 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 2010, peu de travaux ont été réalisés. Ainsi, les dépenses recensées ont concerné les éléments suivants :

- Marché de terrassements / voirie : 6 059,13 € HT (pose de bordures P1 en phase provisoire + révisions)
- Marchés de réseaux souples : 14 791,25 € HT (mise en place des candélabres)

Il est précisé qu'en 2010 un avenant en plus value a été passé au marché « terrassements – voirie » (Brulé – Weickert) pour la fourniture et pose de bordurettes P1 en face provisoire de voirie d'un montant de 3 414,50 € HT. Un avenant a également été passé au lot « réseaux souples » (Garczinsky Traploir), en 2010 concernant le remplacement d'un candélabre cassé : 1 595 € HT.

Le bilan du présent compte rendu intègre cet avenant.

2.2.3 Travaux restant à réaliser

Comme 2010, l'année 2011 va principalement être consacrée à la commercialisation des lots libres. Il est prévu que quelques aménagements de voirie définitive soient réalisés pour la desserte des logements réalisés par Aiguillon (vers juin 2011). Les autres dépenses concernent des frais d'entretien (élagage et d'entretien des haies et espaces verts) ou de réparation qui s'avèreraient nécessaires.

Les travaux de phase définitive seront engagés selon l'avancement de la commercialisation de la tranche 1. Certains vont être faits en 2011, devant les programmes d'Aiguillon (pose de bordure pour faciliter l'accès aux logements).

La principale évolution du poste travaux concerne la « redivision » des tranches 2 et 3 de la ZAC en tranches 2A / 2B et 3A / 3B. Cette division des tranches permet d'adapter le cadencement des travaux à celui de la demande. Cette disposition nécessite de légères adaptations impliquant une très petite hausse du montant prévisionnel des travaux (de l'ordre de 20 000 € HT pour les 2 tranches).

Le poste « Travaux » du bilan d'opération inclut 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'élagage et l'entretien régulier des haies durant

toute la durée de l'opération, une réserve pour les frais d'appels d'offres travaux. Au 31/12/2010, le poste travaux est de 2 775 267 € HT contre 2 759 277 € HT au 31/12/2009.

2.3 COMMERCIALISATION ET PROJETS EN COURS

Au précédent bilan Le montant des cessions de droits à construire était estimé à **4 095 196 € HT**. Au présent bilan ces recettes prévisionnelles sont estimées à **4 096 877 € HT**. Cette petite modification est liée à la prise en compte de l'évolution des prix des lots libres par « sous-tranche » (2A / 2B, etc.).

Ainsi, les recettes se décomposent de la manière suivante :

- Pour les lots libres, la charge foncière proposée est comprise entre 55 et 65 € TTC /m2 (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 m² est passé de 63€ à 66€ TTC pour la tranche 5.
- Pour le programme BSH le prix du terrain est de 22 € HT/m2 pour les logements locatifs, et de 40 € HT/m2 pour les logements en location-accession,
- Pour le programme Aiguillon, la charge foncière est de 30 € HT/m2 de terrain pour les 21 maisons en location encadrée, et 140 € HT/m2 SHON pour les logements intermédiaires,
- Pour les logements collectifs de la tranche 6, la charge foncière par m2 SHON est estimée à 80 € HT pour les logements sociaux, et 150 € HT /m2 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 en 2010.

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 31/12/2010, six 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 m2 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 m2 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).

Actes signés en 2010 :

- Acte de vente du 11 juin 2010 pour le lot n°2. Le montant de la vente est de 30 690 € TVA incluse (soit 25 668,02 € HT).
- Acte de vente du 11 juin 2010 pour le lot n°5. Le montant de la vente est de 28 624,68 € (acquisition passée sans TVA – TVA déclarée par le notaire).
- Acte de vente du 16 septembre 2010 pour le lot n°8. Le montant de la vente est de 19 525 € TVA incluse (soit 16 330,02 €).

2.3.1.2 Compromis et autres protocoles ; projets en cours

Aucun compromis de vente signé en 2010 ne reste en cours.

Au 1^{er} trimestre 2011, une réservation a été effectuée pour le lot n°4. Celle-ci reste à confirmer.

Compte tenu du rythme de commercialisation actuel, le fait de scinder les tranches ultérieures de la ZAC en 2 phases apparaît opportun pour limiter les dépenses de travaux avant l'encaissement des recettes.

En conséquence, il convient de ne pas anticiper le démarrage de la tranche 2 et d'attendre l'achèvement de la commercialisation de la tranche 1.

2.3.2 Poursuite des démarches de commercialisation

Afin de favoriser la commercialisation des terrains, EADM a mis en œuvre, en 2010 et au début de l'année 2011, plusieurs nouvelles démarches de communication :

- Modification du nom commercial de la ZAC du Talin : Le clos du Manoir
- Actualisation des panneaux de vente
- Rencontre avec plusieurs constructeurs de maisons individuelles
- Publication d'annonces sur le site internet « Le bon coin »
- Publication d'annonces dans la presse

A ce jour, les contacts avec les constructeurs ont donné lieu à une réservation. EADM va rester actif en matière de communication et poursuivre ces rendez-vous avec des partenaires potentiels.

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.

Des réunions sur site ont également eu lieu avec Aiguillon avec faire le point sur diverses questions techniques survenues lors de la construction du programme immobilier de ce maître d'ouvrage.

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
	31/12/2010	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017	31/12/2010	31/12/2009	Nouveau - Dernier
ACQUISITIONS	638 732	1 813	400	400	400	400	400	400	400	2 000	643 532	634 739	8 793
ETUDES	35 400	0	0	0	7 594	0	0	0	0	0	42 994	42 994	0
HONORAIRES TECHNIQUES	47 946	920	6 180	10 540	28 800	10 800	11 100	29 100	18 800	71 550	234 816	234 065	751
TRAVAUX	698 062	20 850	19 030	56 108	434 769	125 350	2 900	192 050	2 975	1 244 024	2 775 267	2 759 277	15 990
DIVERS	85 636	4 470	9 000	10 000	11 700	22 100	10 000	20 850	10 000	53 750	233 036	244 085	-11 049
FRAIS FINANCIERS CT	3 437	315	0	709	10 678	1 417	3 659	294	2 737	5 852	28 785	27 713	1 072
FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT	111 498	51 600	8 813	12 000	28 000	39 000	39 000	33 000	25 000	25 000	321 311	326 711	-5 400
REMUNERATION AMENAGEUR	101 442	22 243	12 418	15 281	35 529	20 522	27 556	37 786	13 170	187 249	450 954	457 538	-6 584
TVA NON DEDUCTIBLE			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA SUR DEPENSES	166 145	5 154	6 705	15 023	94 641	31 017	4 704	36 652	6 228	238 007	599 123	475 475	123 648
TOTAL DEPENSES	1 888 298	107 365	62 545	120 061	652 112	250 607	99 320	350 132	79 310	1 827 432	5 329 817	5 202 597	127 220
EMPRUNT (REMBOURSEMENT)	337 477	263 112	329 378	344 554	88 591	0	166 000	173 000	180 000	381 000	2 000 000	1 700 000	300 000
AVANCE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA PAYEE	-7 927		19 990	3 745	0	4 913	34 397	32 679	0	77 728	165 525	233 752	-68 227
DETTES	17 423		-17 423							0	0	0	0
TOTAL DECAISSEMENTS	2 235 271	370 477	394 490	468 360	740 703	255 520	299 717	555 811	259 310	2 286 160	7 495 342	7 136 349	358 993
CESSIONS	728 076	70 623	104 267	116 059	83 888	115 721	372 784	405 051	149 255	2 021 775	4 096 877	4 095 196	1 681
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	9 307	8 003	0	0	0	0	0	0	0	0	9 307	7 415	1 892
TVA SUR PRODUITS	22 427	8 217	18 768	18 768	20 891	35 930	39 101	69 331	0	315 736	540 952	619 309	-78 357
TOTAL PRODUITS	1 384 320	86 843	123 035	134 828	104 779	151 651	411 886	474 382	149 255	2 337 510	5 271 646	5 346 430	-74 784
EMPRUNT (MOBILISATION)	1 100 000		0	0	900 000	0	0	0	0	0	2 000 000	1 700 000	300 000
AVANCE	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0
TVA REMBOURSEE			0	0	73 748	0	0	0	6 228	143 719	223 695	89 919	133 776
CREANCES			0										0
TOTAL ENCAISSEMENTS	2 484 320	86 843	123 035	134 828	1 078 527	151 651	411 886	474 382	155 483	2 481 229	7 495 342	7 136 349	358 993
TRESORERIE	249 049	-283 634	-271 455	-333 533	337 825	-103 868	112 169	-81 429	-103 827	195 069	0	0	0
TRESORERIE CUMULEE	249 049	-283 634	-22 406	-355 939	-18 114	-121 982	-9 813	-91 242	-195 069	0	0	0	0

3.1.1 Evolutions du bilan en dépenses

	Bilan au 31/12/08	Bilan au 31/12/10	Evolution	Commentaires
Acquisitions foncières	634 739	643 532	+ 8 793	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. L'évolution s'explique par l'intégration dans ce poste de l'impôt foncier.
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	234 065	234 816	+ 751	Honoraires de maîtrise d'œuvre VRD, de visa des permis de construire, de SPS.
Travaux	2 759 277	2 775 267	+ 15 990	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, compris nouvelle décomposition en tranches 2A, 2B, 3A, 3B - une provision pour aléas et travaux divers (3%) - une provision pour révisions (2,5% / an)
Divers	244 085	233 036	- 11 049	Ce poste comprend les frais de bornage, les frais de publicité et de communication, les dépenses de reprographie.
Frais financiers court terme	27 713	28 785	+1 072	Les frais financiers de court terme résultent d'un déficit temporaire de trésorerie.
Frais financiers sur emprunt	326 711	321 311	- 5 400	Frais financiers liés aux emprunts mobilisés (100 000 et 1000 000 €) et envisagés (900 000 €). Ce montant varie selon l'ajustement des taux d'emprunt.
Rémunération aménageur	457 538	450 954	-6 584	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	475 476	599 123	123 648	TVA sur les dépenses soumises à TVA
Emprunt	1 700 000	2 000 000	+ 300 000	Emprunts mobilisés pour la réalisation de l'opération. 3 emprunts sont recensés dans le bilan (2 mobilisés et 1 projeté). Le montant de l'emprunt n°3

				a été ajusté, ainsi que sa durée afin de limiter les déficits de trésorerie dans le cadre d'une commercialisation au rythme constaté aujourd'hui. Ceci permet d'éviter une hausse des frais financiers sur court terme.
TVA Payée	233 753	165 525	-68 227	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
TOTAL	7 136 349	7 495 342	358 993	

3.1.2 Evolutions du bilan en recettes

	Bilan au 31/12/09	Bilan au 31/12/10	Evolution	Commentaires
Cessions	4 095 196	4 096 877	+ 1 681	Les cessions correspondent à la vente de tous les ilots et lots de la ZAC.
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	7 415	9 307	+ 1 892	Produits financiers dans l'hypothèse d'un solde financier positif de l'opération
TVA sur produits	619 309	540 952	- 78 357	TVA sur les produits soumis à TVA
Emprunt (mobilisation)	1 700 000	2 000 000	+ 300 000	Idem poste dépenses
TVA remboursée	89 389	223 695	+133 776	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
TOTAL	7 136 349	7 495 342	358 993	

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL en euros / HT

	Cumulé au 31/12/2010	Dont 2010	bilan 31/12/2010	Dernier Bilan 31/12/2009	Ecart bilans Nouveau - Dernier
ACQUISITIONS	638 732	1 813	643 532	634 739	8 793
ETUDES	35 400	0	42 994	42 994	0
HONORAIRES TECHNIQUES	47 946	920	234 816	234 065	751
TRAVAUX	698 062	20 850	2 775 267	2 759 277	15 990
DIVERS	85 636	4 470	233 036	244 085	-11 049
FRAIS FINANCIERS CT	3 437	2 444	28 785	27 713	1 072
FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT	111 498	51 600	321 311	326 711	-5 400
REMUNERATION AMENAGEUR	101 442	22 243	450 954	457 538	-6 584
TVA NON DEDUCTIBLE	0	0	0	0	0
TOTAL DEPENSES HT	1 722 152	104 340	4 730 694	4 727 121	3 573
CESSIONS	728 076	70 623	4 096 877	4 095 196	1 681
PARTICIPATIONS	624 510	0	624 510	624 510	0
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0
PRODUITS DIVERS	0	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS	9 307	0	9 307	7 415	1 892
TVA SUR PRODUITS	0	0	0	0	0
TOTAL PRODUITS HT	1 361 893	70 623	4 730 694	4 727 121	3 573
RESULTAT	-360 259	-33 717	0	0	0

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)
- Un troisième emprunt d'un montant de 900 000 € est envisagé au démarrage de la tranche 2. Cet emprunt serait à contracter en 2013 avec un différé de 18 mois et remboursable sur 5 ans (fin du remboursement en 2020). Cet emprunt, prévisionnel, permettrait de lisser au mieux la trésorerie. Le montant et la durée de l'emprunt ont été déterminés par la taille des tranches 2 et 3 et le rythme de commercialisation constaté actuellement.

- 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 31/12/2010 = + 249 049 €
- Poids des frais financiers en % des dépenses : 6,6%

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

- Sans objet

4 - NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

4.1 ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Malgré une légère reprise de la commercialisation des lots libres en 2010, le compte rendu de l'année 2010 témoigne, comme les deux années précédentes, d'un faible rythme de vente des lots libres. A la date de rédaction de ce compte rendu le nombre de réservations recensées ne fait pas apparaître d'accélération du rythme de commercialisation. En conséquence, il apparaissait nécessaire d'adapter le rythme de réalisation des tranches ultérieures au rythme de commercialisation actuellement constaté.

A cet effet, EADM a étudié avec le cabinet Géo Bretagne Sud, maître d'œuvre VRD de la ZAC, un redécoupage des tranches 2 et 3 permettant de limiter le nombre de lots mis à la vente en même temps et donc de réduire les dépenses de travaux avant la vente des lots libres. Ces « sous-tranches » proposent chacune environ 10 lots libres, au lieu de 20. Le bilan prévisionnel a ainsi été ajusté à un rythme de commercialisation d'environ 5 lots libres par an, ce qui semble cohérent avec le rythme constaté actuellement. Bien sûr, il restera possible de réunir à nouveau les tranches si le nombre de demandes de lots libres augmentait.

Le rythme de commercialisation actuel a pour conséquence directe l'allongement de la durée de réalisation de la ZAC. Il implique également des frais financiers par la mobilisation d'emprunts relais dont le remboursement est davantage étalé dans le temps. Globalement, cette situation implique une gestion très attentive de la trésorerie et nécessite de limiter autant que possible les dépenses de travaux dans l'attente des recettes liées aux ventes des lots libres.

4.2 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

- Poursuite des démarches de communication pour la vente des lots libres
- Gestion attentive de la trésorerie d'opération

4.3 DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE A PREVOIR

- Délibération d'acceptation du CRACL.