



Ville de Pontivy

Extrait du registre des délibérations

Quartier d'habitat de Talin – Approbation du compte-rendu annuel 2011 de la ZAC

DEL-2012-134

Numéro de la délibération : 2012/134

Nomenclature ACTES : Domaines de compétences – Politique de la ville, habitat, logement

Information relative à l'environnement : oui

Date de réunion du conseil : 19/12/2012

Date de convocation du conseil : 13/12/2012

Date d'affichage de la convocation : 13/12/2012

Début de la séance du conseil : 19 heures

Président de séance : M. Henri LE DORZE

Secrétaire de séance : Mme Julie ORINEL

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

Étaient représentés : Mme Stéphanie GUÉGAN par Mme Christine LE STRAT, M. Claude LE BARON par Mme Françoise RAMEL, Mme Sylviane LE PAVEC par M. Alain LE MAPIHAN, Mme Nicole ROUILLARD par M. Yvon PÉRESSE.

Était absente : Mme Laëtitia LE DOARÉ.

Quartier d'habitat de Talin – Approbation du compte-rendu annuel 2011 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.

Le quartier de Talin connaissant des difficultés de commercialisation, un arrêt de la réalisation de la ZAC au terme des tranches 1, 2 et 6 est envisagé. L'arrêt de l'opération au terme de ces trois tranches permet d'aménager toute la moitié est de l'opération et laisse la possibilité d'urbaniser ultérieurement la moitié ouest.

Au sein de ce nouveau périmètre, le programme de l'opération est le suivant :

- Environ 36 lots libres (tranches 1 et 2) : le prix de vente des lots de la tranche 1 est fixé à 45 € TTC/m² au lieu de 55 € TTC/m² précédemment.
- 38 maisons groupées dont 32 sont déjà réalisées.
- 29 logements collectifs (réalisés en tranche 1).
- Sur la tranche 6 : logements intermédiaires à vocation sociale ou équipement public. En effet, le programme initial de construction d'habitat collectif en accession ne semble plus envisageable compte tenu des difficultés de commercialisation.

Au niveau du bilan financier, cette orientation se traduit par une diminution des recettes et conduit à un déséquilibre financier de l'opération, ce qui implique une participation financière de la Ville.

Cette participation est évaluée à 685 000 €, soit 100 000 € pendant 6 ans (de 2013 à 2018) puis le solde de 85 000 € en 2019.

Le bilan financier prévisionnel actualisé est donc de 3 391 335 € HT contre 4 730 694 HT au bilan précédent.

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.

La délibération est adoptée par 30 voix pour et 2 abstentions.

Ont voté pour : M. Bernard BAUCHER, M. Yovenn BONHOURE, M. Loïc BURBAN, Mme Nelly BURLOT, M. Gérard DERRIEN, Mme Florence DONATO-LEHUÉDÉ, Mme Marie-Madeleine DORÉ-LUCAS, M. Alain GAINCHE, M. Pierre GIRALDON, Mme Ghislaine GOUTTEQUILLET, Mme Stéphanie GUÉGAN, M. Jean-Paul JARNO, M. Claude LE BARON, M. Jean-Luc LE BELLER, M. Joël LE BOTLAN, M. Daniel LE COUVIOUR, M. Henri LE DORZE, M. Alain LE MAPIHAN, Mme Sylviane LE PAVEC, Mme Christine LE STRAT, M. Christophe MARCHAND, M. François-Denis MOUHAOU, Mme Maryvonne OLIVIERO, Mme Julie ORINEL, M. Jean-Jacques PARMENTIER, Mme Elisabeth PÉDRONO, M. Yvon PÉRESSE, Mme Annie PESSEL, Mme Françoise RAMEL, Mme Nicole ROUILLARD

Se sont abstenues : Mme Anne-Marie GRÈZE, Mme Martine PIERRE

Fait à Pontivy, le 20 décembre 2012

**LE MAIRE
Henri LE DORZE**

Transmise au contrôle de légalité le :

Publiée au recueil des actes administratifs le :

Certifiée exécutoire

**LE MAIRE
Henri LE DORZE**

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 31/12/2011

EADM – Octobre 2012

CRACL – Quartier de Talin - PONTIVY

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 du quartier de 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. L'aménagement du quartier 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, l'opération 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 l'opération, 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.

Le quartier de Talin est composé de 6 tranches de travaux. La tranche 1 constitue la plus importante : elle est la plus étalée et celle qui concentre le plus de dépenses et de recettes.

Le quartier de Talin connaît des difficultés de commercialisation. De ce fait, il a été décidé en 2011 que la tranche 2 de l'opération serait découpée en 2 phases afin d'adapter le rythme de réalisation des aménagements au rythme de commercialisation.

Compte tenu du rythme de commercialisation actuel et de la taille de l'opération, un arrêt du quartier de Talin au terme des tranches 1, 2 et 6 est envisagé. L'arrêt de l'opération au terme de ces 3 tranches est techniquement possible. Il permet d'aménager toute la moitié est de l'opération et laisse la possibilité d'urbaniser ultérieurement la moitié ouest qui subsistera.

Au sein de ce périmètre, le programme de l'opération est le suivant :

- Environ 36 lots libres (tranches 1 et 2)
- 38 maisons groupées : ces maisons sont situées en tranche 1. 17 doivent être réalisées par BSH et 21 par Aiguillon Construction ;
- 29 logements collectifs : réalisés en tranche 1 par Aiguillon
- Initialement, le programme prévu sur la tranche 6 était de l'habitat collectif en accession. En l'état actuel, la réalisation d'un tel programme n'apparaît pas envisageable. Il est donc prévu que la tranche 6 accueille soit des logements intermédiaires à vocation sociale, soit un équipement public.

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. La convention arrive à son terme. Un avenant de prorogation est à mettre en œuvre.

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 l'opération dans la mesure où il était prévu que les terrains soient cédés à l'**aménagement 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 l'opération. Au total, ces frais d'honoraire et de taxes s'élèvent à **10 273.51 € TTC**.

Ce poste comprend également les impôts 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 **645 803 €**.

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 du quartier de Talin. En 2011 la seule dépense dans la ligne travaux du bilan concerne le fauchage des parcelles.

Toutefois, des travaux ont été réalisés en 2011 (mais facturés en 2012) : l'aménagement provisoire des accès aux maisons de ville d'Aiguillon construction le long de la rue abbé Pierre. Ces mêmes travaux ont été effectués à l'été 2012 en bordure des maisons de ville livrées par Aiguillon le long de la rue Pierre Mendès France en septembre 2012. Au total 28 457,55 € HT de travaux de voirie ont été réalisés.

Le réseau d'éclairage public a également été mis en service par l'entreprise Garczynski-Traploir (facture 2012 de 3 190 €HT) et un candélabre dégradé a été remplacé (1 290 € HT).

2.2.3 Travaux restant à réaliser

Depuis les travaux de phase provisoire, seuls des travaux d'entretien ou d'aménagement ponctuels ont été réalisés dans l'opération.

Cependant afin d'améliorer l'esthétique générale de ce quartier en construction et offrir un cadre de vie plus agréable aux personnes qui y résident déjà (lots libres, programmes d'Aiguillon et de BSH) il a été décidé de réaliser les aménagements définitifs de la rue abbé Pierre, celle-ci étant en grande partie bordée de constructions.

De même, certains aménagements paysagers ont été programmés pour 2012 afin d'améliorer l'esthétique du quartier : la plantation du mail, l'engazonnement du bassin de rétention en tranche 1, le déplacement de la terre végétale stockée en tranche 6 et l'ensemencement de cette tranche 6 en prairie. Enfin, le marquage esthétique des entrées de l'opération est également étudié.

Puisqu'il est envisagé de stopper l'aménagement du quartier de Talin au terme des tranches 1, 2 et 6, le poste « Travaux » du bilan d'opération se limite maintenant aux prestations suivantes :

- les marchés de travaux de la tranche 1,
- les estimations de travaux des tranches 2 et 6,
- les provisions pour aléas de travaux (3%) de ces 3 tranches,
- les provisions pour révisions de ces 3 tranches,

- une réserve pour l'élagage et l'entretien régulier des haies durant la réalisation de l'opération,
- une réserve pour les frais d'appels d'offres travaux des tranches 2 et 6.

En conséquence, le montant des travaux a fortement diminué par rapport au précédent compte rendu : il passe de 2 775 267 € HT à 1668 475 € HT.

2.3 COMMERCIALISATION ET PROJETS EN COURS

Comme pour les dépenses, le montant des recettes est diminué car le nouveau bilan de l'opération n'intègre que les tranches 1, 2 et 6.

En outre, le montant de ces recettes est aussi modifié pour 2 autres raisons :

- la diminution du prix de vente des 11 lots libres restant de la 1^{ère} tranche de 55 à 45 € TTC / m². Cette baisse de prix a été décidée pour soutenir la commercialisation des lots libres de l'opération.
- La mutation du logement collectif de la tranche 6, initialement prévu en accession, en logement à vocation sociale ou en foncier cédé pour la construction d'un équipement public. En effet, le maintien de programmes de logements collectifs en accession paraît aujourd'hui inadapté compte tenu des difficultés rencontrées pour la vente du programme d'Aiguillon construction.

Ces 2 évolutions induisent, respectivement, une diminution des recettes de 55 000 € et 260 000 € HT.

Enfin, la suppression des recettes des tranches 3, 4 et 5 crée également une baisse de recettes.

Au précédent bilan le montant des cessions de droits à construire était estimé à **4 096 877 € HT**. Au présent bilan ces recettes provisionnelles sont estimées à **2 072 518 € HT**.

La commercialisation des lots libres est difficile puisqu'aucun lot n'a été cédé en 2011. Aucun lot n'est réservé à ce jour en 2012.

Au total, 4 lots ont été cédés au 31/12/11 parmi les 15 lots de la tranche 1 et ce malgré la publication d'annonces par voie de presse et sur internet (cf 2.3.2).

Dans le bilan d'opération, les recettes se décomposent de la manière suivante :

- Pour les lots libres, la charge foncière proposée est comprise entre 45 et 60 € TTC /m² (variation au fil du temps correspondant à une révision de prix minimale de 2 % environ comptée jusqu'en 2016)
- 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 à vocation sociale de la tranche 6 ou l'équipement public qui pourrait s'y construire, la charge foncière par m² de plancher est dorénavant estimée à 80 € HT (au lieu de 150 € HT /m² pour l'accession).

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 31/12/2011, 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. Le montant de la vente est de 30 195 € TVA incluse (soit 25 263 € HT).
- 4 lots libres ont été cédés : n°2, 5, 8 et 14.

Aucun acte de vente n'a été signé en 2011.

2.3.1.2 Compromis et autres protocoles ; projets en cours

Aucun compromis de vente n'a été signé en 2011. Aucune réservation n'est en cours.

La commercialisation des lots libres constitue un enjeu crucial pour la poursuite de l'opération. Diverses démarches ont été engagées et vont se poursuivre. D'autres initiatives sont également proposées (cf 2.3.2).

2.3.2 Poursuite des démarches d'aide à la commercialisation

Afin de favoriser la commercialisation des terrains, EADM avait mis en œuvre depuis 2010 plusieurs nouvelles démarches de communication :

- Modification du nom commercial de l'opération : Le clos du Manoir
- Actualisation des panneaux de vente

En 2011, puis en 2012, ces actions se sont poursuivies de la manière suivante :

→ EADM a stoppé la publication d'annonces par voie de presse (Ouest France), celles-ci étant onéreuses sans apporter de résultats probants.

→ Actuellement des annonces sont passées par l'intermédiaire :

- Du site internet « leboncoin.fr ». EADM a également ouvert une « boutique » sur ce site qui permet d'accéder à plusieurs offres de terrains vendus par EADM dont les terrains du clos du Manoir.
- Du site internet d'EADM.
- Du site « achat-terrain-56.fr » : mis en ligne en juin 2012, ce site diffuse les offres de terrains proposées par EADM.

→ EADM a également des contacts réguliers avec plusieurs constructeurs de maisons individuelles :

- Habitat plus : la réservation de 3 terrains a été convenue avec ce constructeur mais n'a pas abouti à des ventes en 2012.
- Maisons MIKIT
- Maisons de l'avenir

→ Des contacts avec les notaires ont eu lieu. Ces contacts ont été renouvelés en septembre 2012 :

- Office de Maitres de Renéville et Guillou
- Office de Maitres Le Falher et Pengam

→ Réalisation d'une lettre d'information. Cette lettre a été diffusée en octobre 2012 auprès :

- De tous les habitants de Pontivy qui sont locataires
- des offices notariés,
- des constructeurs de maisons individuelles,
- de grands employeurs du pays de Pontivy
- de la Mairie de Pontivy.

→ Les 2 panneaux de commercialisation, dégradés ou tombés durant un temps, ont été remis en place.

Il est espéré que la baisse du prix de vente des terrains et la diffusion récente de la lettre d'information induiront des retours positifs à ces démarches de communication.

En outre, comme il l'était indiqué au chapitre travaux (cf 2.2.3), des travaux d'embellissement du quartier ont été réalisés et vont se poursuivre.

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 l'opération.

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

Enfin, des réunions de chantier ont eu lieu durant la réalisation des travaux d'aménagement de voirie devant les maisons d'Aiguillon.

2.5 CONTENTIEUX EN COURS

Néant

3 - ELEMENTS FINANCIERS

3.1 ECARTS DU BILAN ET COMMENTAIRES

	Quantité au 31/12/2011	Dont 2011	Prévision 2012	Prévision 2013	Prévision 2014	Prévision 2015	Prévision 2016	Prévision 2017	Prévision 2018	Au delà 2018	bilan 31/12/2011	Dernier Bilan 31/12/2010	Ecart bilans Nouveau - Dernier
ACQUISITIONS	640 303	1 571	1 600	1 600	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	2 500	653 503	643 532	9 971
ETUDES	35 400	0	0	0	7 594	0	0	0	0	0	42 994	42 994	0
HONORAIRES TECHNIQUES	47 946	0	6 180	10 540	28 800	10 800	11 100	29 100	18 800	47 350	210 616	234 816	-24 200
TRAVAUX	698 312	250	89 709	67 308	171 661	398 074	2 900	192 050	2 975	45 485	1 668 475	2 775 267	-1 106 792
DIVERS	89 909	1 273	9 000	5 000	6 000	22 100	6 000	19 350	7 000	7 000	171 359	233 036	-61 677
FRAIS FINANCIERS CT	3 437	0	14 654	16 578	14 619	0	0	0	0	0	49 288	28 785	20 503
FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT	119 491	7 993	7 002	12 000	16 000	36 000	36 000	29 000	22 000	23 000	300 493	321 311	-20 818
REMUNERATION AMENAGEUR	107 908	6 466	10 734	13 661	21 073	31 391	15 393	49 746	12 458	32 244	294 607	450 954	-156 347
TVA NON DEDUCTIBLE			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA SUR DEPENSES	167 028	883	20 558	16 238	41 955	84 471	3 920	47 138	5 640	19 568	406 516	599 123	-192 607
TOTAL DEPENSES	1 909 734	21 406	159 438	142 925	309 202	594 336	76 813	367 884	70 373	177 146	3 797 851	5 329 817	-1 531 966
EMPRUNT (REBOURSEMENT)	666 855	329 378	344 554	88 591	0	0	166 000	173 000	180 000	381 000	2 000 000	2 000 000	0
AVANCE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA PAYEE	-7 927	0	16 259	0	0	0	29 135	9 123	6 263	33 076	85 929	165 525	-79 596
DETTES	33 085	15 562	-33 085								0	0	0
TOTAL DECAISSEMENTS	2 603 747	366 476	487 165	231 516	309 202	594 336	271 948	550 007	256 536	591 222	5 883 781	7 495 342	-1 611 562
CESSIONS	728 076	0	0	85 309	94 958	67 919	115 721	684 784	112 051	183 699	2 072 518	4 096 877	-2 024 359
PARTICIPATIONS	624 510	0	0	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	85 000	1 309 510	624 510	685 000
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 307	9 307	0
TVA SUR PRODUITS	22 427	0	0	15 356	17 092	12 226	20 830	56 261	20 169	33 066	197 428	540 952	-343 524
TOTAL PRODUITS	1 384 320	0	0	200 665	212 050	180 145	236 551	841 046	222 221	301 765	3 588 763	5 271 646	-1 682 883
EMPRUNT (MOBILISATION)	1 100 000	0	0	0	900 000	0	0	0	0	0	2 000 000	2 000 000	0
AVANCE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA REMBOURSEE	144 676	144 676	20 558	16 238	26 599	67 379	0	0	0	19 568	295 018	223 695	71 323
CREANCES													0
TOTAL ENCAISSEMENTS	2 628 996	144 676	20 558	216 903	1 138 649	247 534	236 551	841 046	232 221	321 332	5 883 781	7 495 342	-1 611 562
TRESORERIE	27 249	-221 800	-466 607	-14 613	829 447	-336 812	-35 397	291 039	-24 415	-269 890	0	0	0
TRESORERIE CLAPÉE	27 249	-221 800	-439 358	-453 971	375 476	38 664	3 267	294 305	269 890	0	0	0	0

3.1.1 Evolutions du bilan en dépenses

	Bilan au 31/12/10	Bilan au 31/12/ 11	Evolution	Commentaires
Acquisitions foncières	643 532	653 503	+ 9 971	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 la hausse du poste impôt foncier dû à l'allongement de l'opération.
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	234 816	210 616	-24 200	Honoraires de maîtrise d'œuvre VRD, de visa des permis de construire, de SPS. Ce poste diminue en raison de l'arrêt anticipé de l'opération
Travaux	2 775 267	1 668 475	-1 106 792	Travaux de viabilisation et d'aménagement de l'opération. Ce poste intègre : - les marchés de travaux de la tranche 1 - une estimation des travaux de viabilisation des tranches 2 et 6, avec décomposition en 2 phases de la tranche 2 - une provision pour aléas et travaux divers (3%) - une provision pour révisions (2,5% / an) Ce poste baisse fortement car il n'intègre plus les travaux des tranches 3, 4 et 5
Divers	233 036	171 359	- 61 677	Ce poste comprend les frais de bornage, les frais de publicité et de communication, les dépenses de reprographie. Ce poste diminue en raison de l'arrêt anticipé de l'opération.
Frais financiers court terme	28 785	49 288	+ 20 503	Les frais financiers de court terme résultent d'un déficit temporaire de trésorerie. Ces frais augmentent car l'opération a une trésorerie négative due au retard de commercialisation. La gestion de ces frais va être étudiée par le service financier d'EADM.

Frais financiers sur emprunt	321 311	300 493	- 20 818	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	450 954	294 607	-156 347	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. Ce poste diminue en raison de l'arrêt anticipé de l'opération.
TVA sur dépenses	599 123	406 516	-192 607	TVA sur les dépenses soumises à TVA
Emprunt	2 000 000	2 000 000	-	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	165 525	85 929	-79 596	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	7 495 342	5 883 781	-1 611 562	

L'évolution des dépenses est importante compte tenu de l'arrêt de l'opération au terme des tranches 1, 2 et 6.

3.1.2 Evolutions du bilan en recettes

	Bilan au 31/12/10	Bilan au 31/12/11	Evolution	Commentaires
Cessions	4 096 877	2 072 518	-2 024 359	Les cessions correspondent à la vente de tous les ilots et lots de l'opération. Leur montant diminue fortement car : - Les cessions sur les tranches 3, 4 et 5 sont exclues - Le prix de vente des 11 lots libres restant sur la tranche 1 est baissé à 45 € TTC au lieu de 55 € - Le prix de vente du foncier de la tranche 6 est baissé pour correspondre à l'accueil d'un équipement public ou de logement à vocation sociale.

Participations	624 510	1 309 510	+685 000	La participation correspondait jusqu'alors au prix du foncier mis à disposition à l'euro symbolique par la ville à l'opération. Cependant, l'airrêt anticipé de l'opération et la baisse des prix de vente en tranches 1 et 6 créent un déséquilibre financier à l'opération qui implique une participation financière de la collectivité. Cette participation est évaluée à 685 000 €. Elle serait versée à raison de 100 000 € pendant 6 ans (2013 à 2018) puis le solde de 85000 € en 2019.
Subventions	-	-	-	
Produits financiers	9 307	9 307	-	Produits financiers dans l'hypothèse d'un solde financier positif de l'opération
TVA sur produits	540 952	197 428	-343 524	TVA sur les produits soumis à TVA
Emprunt (mobilisation)	2 000 000	2000 000	-	Idem poste dépenses
TVA remboursée	223 695	295 018	71 323	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	7 495 342	5 883 781	-1 611 561	

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL en euros / HT

	Cumulé au 31/12/2011	Dont 2011	bilan 31/12/2011	Dernier Bilan 31/12/2010	Ecart's bilans Nouveau - Dernier
ACQUISITIONS	640 303	1 571	653 503	643 532	9 971
ETUDES	35 400	0	42 994	42 994	0
HONORAIRES TECHNIQUES	47 946	0	210 616	234 816	-24 200
TRAVAUX	698 312	250	1 668 475	2 775 267	-1 106 792
DIVERS	89 909	4 273	171 359	233 036	-61 677
FRAIS FINANCIERS CT	3 437		49 288	28 785	20 503
FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT	119 491	7 993	300 493	321 311	-20 818
REMUNERATION AMENAGEUR	107 908	6 466	294 607	450 954	-156 347
TVA NON DEDUCTIBLE	0	0	0	0	0
TOTAL DEPENSES HT	1 742 705	20 553	3 391 335	4 730 644	-1 339 359
CESSIONS	728 076	0	2 072 518	4 096 877	-2 024 359
PARTICIPATIONS	624 510	0	1 309 510	624 510	685 000
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0
PRODUITS DIVERS	0	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS	9 307	0	9 307	9 307	0
TVA SUR PRODUITS	0	0		0	0
TOTAL PRODUITS HT	1 361 893	0	3 391 335	4 730 644	-1 339 359
RESULTAT	-380 812	-20 553	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 lors du lancement de la tranche 2 avec un différé de 18 mois et remboursable sur 5 ans. Cet emprunt, prévisionnel, permettrait 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.
Une participation d'équilibre de 685 000 € est nécessaire pour compenser l'arrêt anticipé de l'opération et la diminution des recettes.
- Subventions : Sans Objet.
- Trésorerie au 31/12/2011 = + 27 249 €
- Poids des frais financiers en % des dépenses : 10,3%

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

- Sans objet

4 - NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

4.1 ORIENTATIONS STRATEGIQUES

- Arrêt de l'opération au terme des tranches 1, 2 et 6
- Amélioration esthétique du quartier
- Baisse des prix de vente
- Nouveaux rendez-vous avec les acteurs locaux (constructeurs, notaires)
- Poursuite des démarches de commercialisation

4.2 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

- Renforcement des démarches de communication pour la vente des lots libres
- Réalisation des travaux d'embellissement du quartier
- Gestion attentive de la trésorerie d'opération

4.3 DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE A PREVOIR

- Délibération d'acceptation du CRACL.
- Délibération de prorogation de la convention publique d'aménagement