



Ville de Pontivy

Extrait du registre des délibérations

Quartier d'habitat de Talin – Approbation du compte-rendu annuel 2012 de la ZAC

DEL-2013-090

Numéro de la délibération : 2013/090

Nomenclature ACTES : Domaine de compétence, aménagement du territoire

Information relative à l'environnement : oui

Date de réunion du conseil : 03/07/2013

Date de convocation du conseil : 27/06/2013

Date d'affichage de la convocation : 27/06/2013

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, M. Gérard DERRIEN, M. Pierre GIRALDON, Mme Ghislaine GOUTTEQUILLET, Mme Anne-Marie GRÈZE, M. Jean-Paul JARNO, M. Claude LE BARON, M. Jean-Luc LE BELLER, 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, M. Yvon PÉRESSE, Mme Annie PESSEL, Mme Martine PIERRE, Mme Françoise RAMEL, Mme Nicole ROUILLARD.

Étaient représentés : Mme Nelly BURLLOT par M. Henri LE DORZE, Mme Marie-Madeleine DORÉ-LUCAS par Mme Martine PIERRE, M. Alain GAINCHE par M. Jean-Jacques PARMENTIER, Mme Stéphanie GUÉGAN par M. Yvon PÉRESSE, M. Joël LE BOTLAN par Mme Annie PESSEL, Mme Laëtitia LE DOARÉ par Mme Anne-Marie GRÈZE, Mme Elisabeth PÉDRONO par Mme Ghislaine GOUTTEQUILLET

Était absente : Mme Florence DONATO-LEHUÉDÉ

Quartier d'habitat de Talin – Approbation du compte-rendu annuel 2012 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 par une convention du 14 décembre 2004, renouvelée en 2012 pour une durée de 7 ans. 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 a été décidé lors de l'approbation du dernier compte-rendu. L'arrêt de l'opération au terme de ces trois tranches permet d'aménager toute la moitié est de l'opération, soit 7 hectares au lieu des 12,5 hectares initialement prévus.

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

- Environ 36 lots libres (programme initial : 99 lots libres). Le prix de vente des lots de la tranche 1 est fixé à 45 € TTC/m² au lieu de 55 € TTC/m² précédemment.
- Entre 38 et 50 maisons groupées (38 prévues initialement)
- Entre 29 et 75 logements collectifs et intermédiaires (128 prévus initialement).

En effet, sur la tranche 6, les maisons groupées et logements collectifs pourraient être remplacés par un équipement public.

En termes financiers, la modification du périmètre aménagé de l'opération se traduit par un montant total de dépenses de 3 323 000 € HT (4 730 000 € HT au programme initial).

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 26 voix pour et 6 abstentions

Ont voté pour : M. Bernard BAUCHER, M. Yovenn BONHOURE, M. Loïc BURBAN, Mme Nelly BURLOT, Mme Marie-Madeleine DORÉ-LUCAS, M. Alain GAINCHE, M. Pierre GIRALDON, Mme Ghislaine GOUTTEQUILLET, Mme Anne-Marie GRÈZE, M. Jean-Paul JARNO, M. Claude LE BARON, M. Jean-Luc LE BELLER, M. Joël LE BOTLAN, M. Daniel LE COUVIOUR, Mme Laëtitia LE DOARÉ, M. Henri LE DORZE, M. Alain LE MAPIHAN, Mme Sylviane LE PAVEC, M. Christophe MARCHAND, Mme Maryvonne OLIVIERO, Mme Julie ORINEL, M. Jean-Jacques PARMENTIER, Mme Elisabeth PÉDRONO, Mme Annie PESSEL, Mme Martine PIERRE, Mme Françoise RAMEL

Se sont abstenus : M. Gérard DERRIEN, Mme Stéphanie GUÉGAN, Mme Christine LE STRAT, M. François-Denis MOUHAOU, M. Yvon PÉRESSE, Mme Nicole ROUILLARD

Fait à Pontivy, le 4 juillet 2013

**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 31/12/2012

EADM – Juin 2013

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 12,5 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 initiale de la concession était de huit ans à compter du 15 décembre 2004, soit un achèvement au 13 décembre 2012.

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.

Par avenant n°2, du 20 décembre 2012 la convention a été prorogée d'une durée de 7 années, soit jusqu'au 14 décembre 2019. Il a également été décidé de limiter la réalisation de cette opération aux seules tranches 1, 2 et 6. Enfin, le versement d'une participation communale d'équilibre de 685 000 a été inscrit au bilan.

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 COMPOSITION ET PROGRAMME COMPARE

1.2.1 - 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. Enfin, l'opération est bordée au sud par une grande haie bocagère (puis le Sourm) qui constitue la perspective visuelle dominante du site.

1.2.2 – Programme comparé

En 2012, il a été décidé de diminuer l'emprise aménagée de l'opération en la limitant aux tranches 1, 2 et 6.

Le tableau ci-dessous permet une vision synthétique et comparée du programme initialement prévu par rapport au programme restreint voté en 2012.

	Programme initial	Programme modifié en 2012
Superficie aménagée	12,5 ha	7 ha
Nombre de tranches	6	3
Nombre de lots libres	99	36
Nombre de maisons groupées	38	Environ 50
Nombre de logements collectifs et intermédiaires	Environ 128	Environ 75

→ Les 36 lots libres se situent sur les tranches 1 et 2

- Les 50 maisons groupées se situent sur les tranches 1 et 6 (38 en tranche 1, environ 12 en tranche 6). Pour la tranche 6, les 12 maisons groupées pourraient être remplacées par la réalisation d'un équipement public. Les 38 maisons groupées réalisées en tranche 1 sont construites par BSH (9 maisons achevées sur 17) et par Aiguillon Construction (21 maisons achevées).

- 75 logements collectifs et intermédiaires : 29 sont réalisés en tranche 1 par Aiguillon. Environ 46 seraient réalisés en tranche 6 (ou remplacés par l'équipement public).

⇒ **En tranche 6, la proportion entre maisons groupées et habitat collectif / intermédiaire n'est pas figée et devra être étudiée en détail lors de la réalisation de cette tranche.**

En termes financiers, la modification du périmètre aménagé de l'opération se traduit pas les montants suivants :

	Programme initial (bilan 2010)	Programme modifié (bilan 31/12/2012)
Montant total des dépenses (K€ HT)	4 730	3 323
Montant total des recettes / (K€ HT)		
Dont participation d'équilibre et d'apport foncier	4 730 (dont 624)	3 323 (dont 1 309)

VILLE DE PONTIVY

Projet d'aménagement
de la zone du Talin

VOIRIE

NATURE DES MODIFICATIONS

DATE

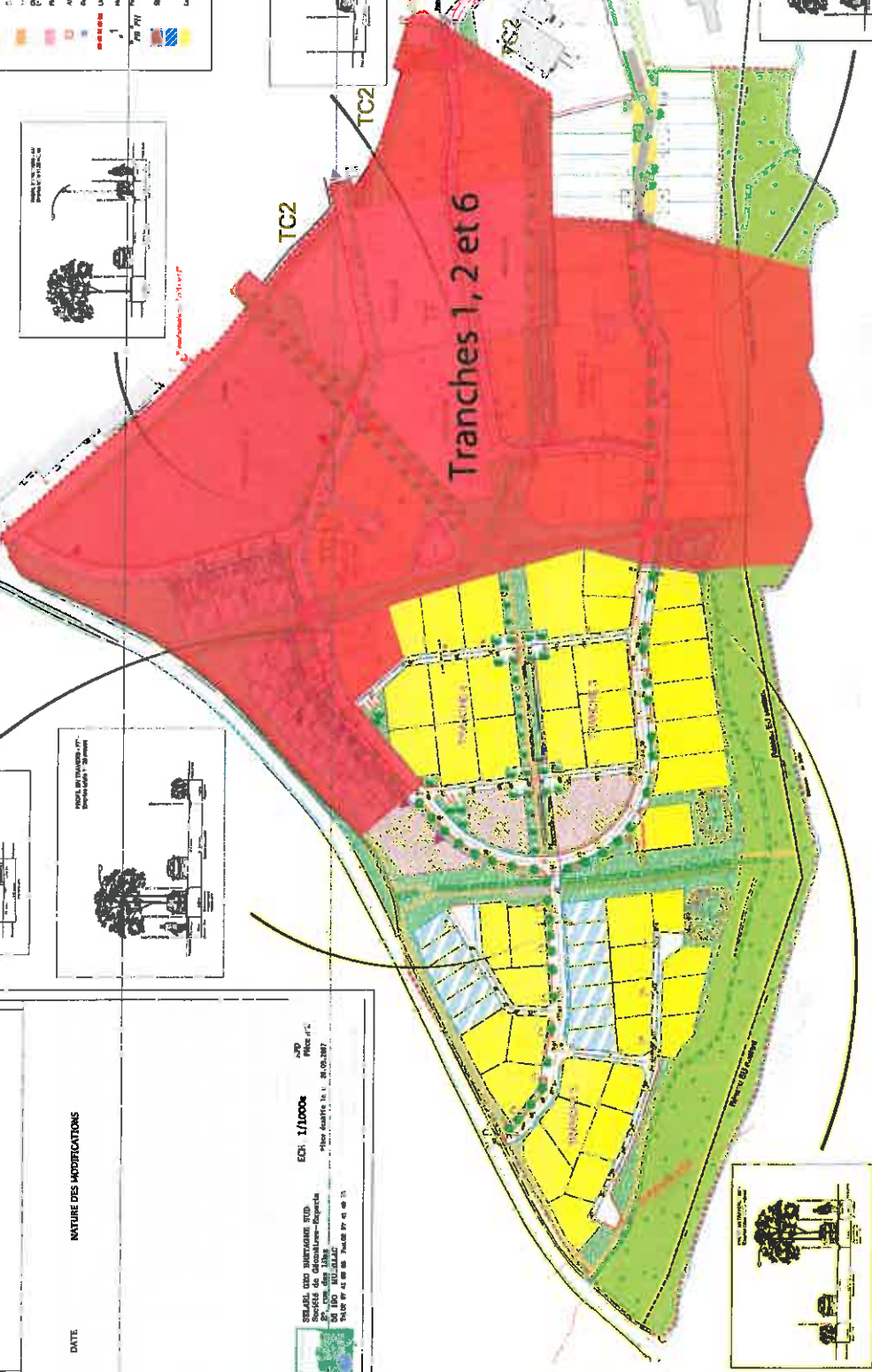
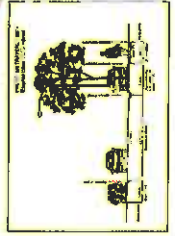
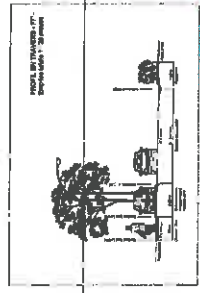
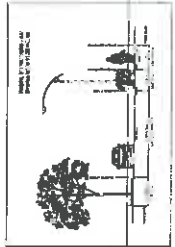
SELAUS CEO SURVEILLANCE STUD
Société de Génie-Civil-Équipement
15 rue de la République
56100 PONTIVY
Tél : 02 97 42 00 00 Fax : 02 97 42 00 71

ECH : 1/1000
Date de validité : 15.02.2017



LEGENDE

[Red]	Tranche TC 1 (Zone à bâtir)
[Yellow]	Tranche TC 2 (Zone à bâtir)
[Blue]	Tranche TC 3 (Zone à bâtir)
[Green]	Tranche TC 4 (Zone à bâtir)
[Light Green]	Tranche TC 5 (Zone à bâtir)
[Light Blue]	Tranche TC 6 (Zone à bâtir)
[Light Yellow]	Tranche TC 7 (Zone à bâtir)
[Light Purple]	Tranche TC 8 (Zone à bâtir)
[Light Orange]	Tranche TC 9 (Zone à bâtir)
[Light Pink]	Tranche TC 10 (Zone à bâtir)
[Light Brown]	Tranche TC 11 (Zone à bâtir)
[Light Grey]	Tranche TC 12 (Zone à bâtir)
[Light Blue-White]	Tranche TC 13 (Zone à bâtir)
[Light Green-White]	Tranche TC 14 (Zone à bâtir)
[Light Yellow-White]	Tranche TC 15 (Zone à bâtir)
[Light Purple-White]	Tranche TC 16 (Zone à bâtir)
[Light Orange-White]	Tranche TC 17 (Zone à bâtir)
[Light Pink-White]	Tranche TC 18 (Zone à bâtir)
[Light Brown-White]	Tranche TC 19 (Zone à bâtir)
[Light Grey-White]	Tranche TC 20 (Zone à bâtir)
[Light Blue-White]	Tranche TC 21 (Zone à bâtir)
[Light Green-White]	Tranche TC 22 (Zone à bâtir)
[Light Yellow-White]	Tranche TC 23 (Zone à bâtir)
[Light Purple-White]	Tranche TC 24 (Zone à bâtir)
[Light Orange-White]	Tranche TC 25 (Zone à bâtir)
[Light Pink-White]	Tranche TC 26 (Zone à bâtir)
[Light Brown-White]	Tranche TC 27 (Zone à bâtir)
[Light Grey-White]	Tranche TC 28 (Zone à bâtir)
[Light Blue-White]	Tranche TC 29 (Zone à bâtir)
[Light Green-White]	Tranche TC 30 (Zone à bâtir)
[Light Yellow-White]	Tranche TC 31 (Zone à bâtir)
[Light Purple-White]	Tranche TC 32 (Zone à bâtir)
[Light Orange-White]	Tranche TC 33 (Zone à bâtir)
[Light Pink-White]	Tranche TC 34 (Zone à bâtir)
[Light Brown-White]	Tranche TC 35 (Zone à bâtir)
[Light Grey-White]	Tranche TC 36 (Zone à bâtir)
[Light Blue-White]	Tranche TC 37 (Zone à bâtir)
[Light Green-White]	Tranche TC 38 (Zone à bâtir)
[Light Yellow-White]	Tranche TC 39 (Zone à bâtir)
[Light Purple-White]	Tranche TC 40 (Zone à bâtir)
[Light Orange-White]	Tranche TC 41 (Zone à bâtir)
[Light Pink-White]	Tranche TC 42 (Zone à bâtir)
[Light Brown-White]	Tranche TC 43 (Zone à bâtir)
[Light Grey-White]	Tranche TC 44 (Zone à bâtir)
[Light Blue-White]	Tranche TC 45 (Zone à bâtir)
[Light Green-White]	Tranche TC 46 (Zone à bâtir)
[Light Yellow-White]	Tranche TC 47 (Zone à bâtir)
[Light Purple-White]	Tranche TC 48 (Zone à bâtir)
[Light Orange-White]	Tranche TC 49 (Zone à bâtir)
[Light Pink-White]	Tranche TC 50 (Zone à bâtir)
[Light Brown-White]	Tranche TC 51 (Zone à bâtir)
[Light Grey-White]	Tranche TC 52 (Zone à bâtir)
[Light Blue-White]	Tranche TC 53 (Zone à bâtir)
[Light Green-White]	Tranche TC 54 (Zone à bâtir)
[Light Yellow-White]	Tranche TC 55 (Zone à bâtir)
[Light Purple-White]	Tranche TC 56 (Zone à bâtir)
[Light Orange-White]	Tranche TC 57 (Zone à bâtir)
[Light Pink-White]	Tranche TC 58 (Zone à bâtir)
[Light Brown-White]	Tranche TC 59 (Zone à bâtir)
[Light Grey-White]	Tranche TC 60 (Zone à bâtir)
[Light Blue-White]	Tranche TC 61 (Zone à bâtir)
[Light Green-White]	Tranche TC 62 (Zone à bâtir)
[Light Yellow-White]	Tranche TC 63 (Zone à bâtir)
[Light Purple-White]	Tranche TC 64 (Zone à bâtir)
[Light Orange-White]	Tranche TC 65 (Zone à bâtir)
[Light Pink-White]	Tranche TC 66 (Zone à bâtir)
[Light Brown-White]	Tranche TC 67 (Zone à bâtir)
[Light Grey-White]	Tranche TC 68 (Zone à bâtir)
[Light Blue-White]	Tranche TC 69 (Zone à bâtir)
[Light Green-White]	Tranche TC 70 (Zone à bâtir)
[Light Yellow-White]	Tranche TC 71 (Zone à bâtir)
[Light Purple-White]	Tranche TC 72 (Zone à bâtir)
[Light Orange-White]	Tranche TC 73 (Zone à bâtir)
[Light Pink-White]	Tranche TC 74 (Zone à bâtir)
[Light Brown-White]	Tranche TC 75 (Zone à bâtir)
[Light Grey-White]	Tranche TC 76 (Zone à bâtir)
[Light Blue-White]	Tranche TC 77 (Zone à bâtir)
[Light Green-White]	Tranche TC 78 (Zone à bâtir)
[Light Yellow-White]	Tranche TC 79 (Zone à bâtir)
[Light Purple-White]	Tranche TC 80 (Zone à bâtir)
[Light Orange-White]	Tranche TC 81 (Zone à bâtir)
[Light Pink-White]	Tranche TC 82 (Zone à bâtir)
[Light Brown-White]	Tranche TC 83 (Zone à bâtir)
[Light Grey-White]	Tranche TC 84 (Zone à bâtir)
[Light Blue-White]	Tranche TC 85 (Zone à bâtir)
[Light Green-White]	Tranche TC 86 (Zone à bâtir)
[Light Yellow-White]	Tranche TC 87 (Zone à bâtir)
[Light Purple-White]	Tranche TC 88 (Zone à bâtir)
[Light Orange-White]	Tranche TC 89 (Zone à bâtir)
[Light Pink-White]	Tranche TC 90 (Zone à bâtir)
[Light Brown-White]	Tranche TC 91 (Zone à bâtir)
[Light Grey-White]	Tranche TC 92 (Zone à bâtir)
[Light Blue-White]	Tranche TC 93 (Zone à bâtir)
[Light Green-White]	Tranche TC 94 (Zone à bâtir)
[Light Yellow-White]	Tranche TC 95 (Zone à bâtir)
[Light Purple-White]	Tranche TC 96 (Zone à bâtir)
[Light Orange-White]	Tranche TC 97 (Zone à bâtir)
[Light Pink-White]	Tranche TC 98 (Zone à bâtir)
[Light Brown-White]	Tranche TC 99 (Zone à bâtir)
[Light Grey-White]	Tranche TC 100 (Zone à bâtir)



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 : 14 décembre 2019 (prorogée de 7 ans en 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 l'opération 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 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 **654 499 €**.

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 îlots 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 31/12/2012 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. A compter de l'automne 2012 plusieurs travaux d'aménagement définitif de la tranche 1 ont été engagés :

- aménagement des entrées des logements Aiguillon rue Mendès France
- aménagement de la rue Abbé Pierre : trottoirs, espaces verts, revêtement de voirie
- aménagement de l'entrée sud de l'opération : pose de bordures, éclairage public, trottoirs, espaces verts, revêtement de voirie
- aménagement du mail piétonnier
- déplacement de la terre végétale stockée sur la tranche 6 vers la tranche 3
- travaux divers : élagage, nettoyage, réparation de voirie provisoire.

Ces travaux se sont achevés en mars 2013. Les factures correspondantes se répartissent donc sur 2012 et 2013.

Ces travaux ont induit quelques imprévus de chantier et des travaux complémentaires donnant lieu aux avenants suivants :

- réalisation de chemins piétons et entretien de la voirie provisoire début 2012 : 6 571,50 € HT (Bruilé Weickert)
- Aménagement de trottoirs provisoires devant les logements d'Aiguillon livrés en 2012 : 9 311,95 € HT (Bruilé Weickert). Ces travaux permettent de maintenir la voirie provisoire rue Pierre Mendès France. Ils viendront, pour partie, en déduction des aménagements définitifs.
- Reprise sur le mail piétonnier en bicouche au lieu du sable ciment : 5 710 € HT (Bruilé Weickert – avenant 2013)
- Remplacement d'un mât d'éclairage cassé : 1 290 € HT (Garczynski)
- Enlèvement d'un vieux candélabre devant l'école : 385 € HT (Garczynski – avenant 2013)
- Déplacement de terre végétale et engazonnement de la tranche 6 : 8 446 € HT (Atlantic paysages)
- Elagages : 1 883,20 € HT (Atlantic paysages – avenant 2013)

2.2.3 Travaux restant à réaliser

Le revêtement d'une partie du mail sera repris pour être adapté à la forte pente (cf avenant indiqué ci-dessus). Quelques réfections de voirie provisoire restent à réaliser. Des élagages complémentaires seront à réaliser à côté des logements collectifs.

Pour l'heure il n'est pas prévu d'autres aménagements de phase définitive. De même, l'aménagement définitif de l'entrée nord de la ZAC (rue Germaine Tillion) est différé, en raison des études en cours pour l'éventuel accueil d'un équipement public sur la tranche 6 qui pourrait nécessiter l'adaptation de certains aménagements.

Comme il l'était indiqué au compte rendu du 31/12/2011, 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.

Au 31/12/2012, le montant estimé des travaux est de 1 663 598 € HT (1668 475 € HT au 31/12/2011).

2.3 COMMERCIALISATION ET PROJETS EN COURS

Comme pour les dépenses, le montant des recettes a été diminué lors du précédent compte-rendu car le nouveau bilan de l'opération n'intègre que les tranches 1, 2 et 6.

En outre, le montant de ces recettes avait aussi été 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.

La commercialisation des lots libres reste difficile puisqu'aucun lot n'a été cédé en 2012. Plusieurs contacts et rendez-vous ont eu lieu fin 2012 et au 1^{er} semestre 2013 mais aucun lot n'est réservé à ce jour en 2013.

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 2017)
- 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 estimée à 80 € HT.

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 31/12/2012, 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 2012.

2.3.1.2 Compromis et autres protocoles ; projets en cours

Aucun compromis de vente n'a été signé en 2012. Aucune réservation n'est en cours.

La commercialisation des lots libres est nécessaire pour permettre la poursuite de l'opération. Diverses démarches ont été engagées pour communiquer sur le projet et tenter de déclencher des ventes (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 2012 et en 2013, ces actions se sont poursuivies de la manière suivante :

→ Publication d'annonces par l'intermédiaire :

- Du site internet « leboncoin.fr ». Les photos de l'opération « le clos du Manoir » ont été actualisées en 2013. La fréquentation sur le site a augmenté depuis (de l'ordre de 600 « clics » par mois au lieu de 350), mais sans donner lieu pour autant à un plus grand nombre d'appels. Il est prévu que les photos de cette page soient régulièrement actualisées.
- 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 MIJKT
- Maisons de l'avenir

→ Des contacts avec les notaires ont eu lieu. Ces contacts ont été renouvelés en septembre 2012 et en mai 2013 :

- 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.

→ Proposition d'action commerciale avec le Lycée St Ivy : la mise en place d'une action commerciale réalisée par 3 étudiants en BTS Négociation Relation Clientèle est en cours d'étude. M. Huellou Directeur de l'établissement a été rencontré. Cette action s'appuierait sur les supports existants (lettre d'information, plans de vente, etc.) et serait menée auprès des locataires de Pontivy. Elle consisterait en un contact de vente directe, sous

la tutelle d'EADM. Elle pourrait se dérouler soit dès l'automne 2013, soit au printemps 2014, période plus éloignée mais souvent plus favorable à la commercialisation.

→ En outre, comme il l'était indiqué au chapitre travaux (cf 2.2.3), des travaux d'embellissement du quartier ont été réalisés en 2012, achevés en 2013.

2.4 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE

Des réunions du comité de pilotage ont eu lieu, notamment pour faire le point sur les travaux réalisés et l'avancement de la commercialisation.

Des réunions de chantier ont eu lieu chaque semaine durant la réalisation des travaux rues Abbé Pierre et Mendès France.

2.5 CONTENTIEUX EN COURS

Néant

3 - ELEMENTS FINANCIERS

3.1 ECARTS DU BILAN ET COMMENTAIRES

	Cumulé au 31/12/2012	Dont 2012	Prévision 2013	Prévision 2014	Prévision 2015	Prévision 2016	Prévision 2017	Prévision 2018	Prévision 2019	Au début 2019	bilan 31/12/2012	Dernier bilan 31/12/2011	Ecarte bilans Nouveau - Dernier
ACQUISITIONS	641 499	1 196	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	2 500	654 499	653 503	996
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	210 616	0
TRAVAUX	750 479	52 167	191 767	4 145	295 447	174 100	2 340	192 580	2 975	49 765	1 663 598	1 668 475	-4 877
DIVERS	97 761	7 852	5 000	5 000	5 000	21 423	6 000	19 350	6 000	6 000	171 534	171 359	175
FRAIS FINANCIERS CT	7 462	4 025	12 780	18 972	0	0	2 222	0	0	0	41 435	49 288	-7 853
FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT	123 537	4 046	73	13 000	32 000	32 000	2 000	28 800	16 800	10 000	258 210	300 493	-42 283
REMUNERATION AMENAGEUR	114 589	6 681	14 211	8 966	28 565	18 681	10 934	45 119	11 339	28 198	280 601	294 607	-14 006
TVA NON DEDUCTIBLE			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA SUR DEPENSES	178 547		39 778	3 858	66 021	40 439	3 810	47 242	5 444	20 211	405 349	406 516	-1 167
TOTAL DEPENSES	1 997 218	75 966	271 288	65 981	464 927	298 943	39 906	363 691	62 858	164 023	3 728 834	3 797 851	-69 016
EMPRUNT (REBOURSEMENT)	1 011 409	344 554	88 591	0	0	0	80 000	300 000	200 000	220 000	1 900 000	2 000 000	-100 000
AVANCE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA PAYEE	5 477	5 477									5 477	85 929	-80 452
DETTES	15 111		-15 111								0	0	0
TOTAL DECAISSEMENTS	3 029 215	425 997	344 768	65 981	464 927	298 943	139 906	663 691	262 858	384 023	5 634 311	5 883 781	-249 470
CESSIONS	728 076	0	3 943	81 366	94 958	67 919	115 368	597 028	115 942	200 068	2 004 668	2 072 518	-67 850
PARTICIPATIONS	624 510	0	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	85 000	0	1 309 510	1 309 510	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 307	9 307	0
TVA SUR PRODUITS	22 427	0	710	14 646	17 092	12 226	20 766	58 108	20 870	36 012	202 858	197 428	5 430
TOTAL PRODUITS	1 364 320	0	104 653	196 012	212 050	180 145	236 134	755 136	221 811	256 080	3 526 343	3 588 763	-62 420
EMPRUNT (MOBILISATION)	1 100 000	0	0	600 000	200 000	0	0	0	0	0	1 900 000	2 000 000	-100 000
AVANCE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA REMBOURSEE	152 603	0								55 365	207 968	295 018	-87 050
CREANCES													0
TOTAL ENCAISSEMENTS	2 636 923	0	104 653	796 012	412 050	180 145	236 134	755 136	221 811	291 446	5 634 312	5 883 781	-249 470
TRESORERIE	-392 292	-425 997	-240 115	730 032	-52 877	-118 798	116 229	91 446	-41 046	-92 578	0	0	0
TRESORERIE CUMULEE	-392 292	-425 997	-632 407	97 634	44 747	-74 050	42 179	133 624	92 578	0	0	0	0

3.1.1 Evolutions du bilan en dépenses

	Bilan au 31/12/11	Bilan au 31/12/12	Evolution	Commentaires
Acquisitions foncières	653 503	654 499	+ 996	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	210 616	210 616	-	Honoraires de maîtrise d'œuvre VRD, de visa des permis de construire, de SPS.
Travaux	1 668 475	1 663 598	- 4 877	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% / an) - les avenants passés aux marchés
Divers	171 359	173 211		Ce poste comprend les frais de bornage, les frais de publicité et de communication, les dépenses de reprographie.
Frais financiers court terme	49 288	41 435	- 7 853	Les frais financiers de court terme résultent d'un déficit temporaire de trésorerie.
Frais financiers sur emprunt	300 493	258 210	-42 283	Frais financiers liés aux emprunts mobilisés (100 000 et 1000 000 €) et aux emprunts à mobiliser (600 000 et 200 000 €). Le montant des frais d'emprunt baisse en raison de la diminution du montant emprunté et du bas niveau des taux d'emprunt.
Rémunération aménageur	294 607	280 601	-14 006	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	406 516	405 349	- 1 167	TVA sur les dépenses soumises à TVA
Emprunt	2 000 000	1 900 000	- 100 000	Emprunts mobilisés pour la réalisation de l'opération. 2 emprunts sont recensés dans le bilan qui sont déjà mobilisés. Deux emprunts seront mobilisés pour la suite de l'opération : un emprunt de 600 000 € en 2014 et un emprunt de 200 000 € en 2015 (fin des travaux de 1 ^{ère} tranche). La diminution du montant emprunté et le rythme d'emprunt sont influencés par le versement de la participation d'équilibre.
TVA Payée	85 929	5 477	- 80 452	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	5 883 781	5 634 311	- 249 470	

L'évolution des dépenses concerne principalement le financement de l'opération (frais financiers et montant du capital emprunté).

3.1.2 Evolutions du bilan en recettes

	Bilan au 31/12/11	Bilan au 31/12/12	Evolution	Commentaires
Cessions	2 072 518	2 004 668	- 67 850	Les cessions correspondent à la vente de tous les lots (maisons groupées, logements collectifs et intermédiaires) et lots libres de l'opération (tranches 1, 2 et 6). Le montant baisse un peu car le nombre de m ² constructibles programmés sur la tranche 6 a été diminué afin que le programme qui y serait réalisé soit davantage en habitat intermédiaire qu'en habitat collectif.
Participations	1 309 510	1 309 510		La participation correspond : - au prix du foncier mis à disposition par la ville à l'opération. - A la participation d'équilibre de l'opération votée fin 2012 : 685 000 € versés à raison de 100 000 € pendant 6 ans (2013 à 2018) puis le solde de 85 000 € 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	197 428	202 858	+ 5 430	TVA sur les produits soumis à TVA. Légère hausse liée à l'actualisation du taux de TVA du logement social (5,5 à 7%).

Emprunt (mobilisation)	2 000 000	1 900 000	- 100 000	Idem poste dépenses
TVA remboursée	295 018	207 968	- 87 050	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	5 883 781	5 634 312	- 249 470	

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL en euros / HT

	Cumulé au 31/12/2012	Dont 2012	bilan 31/12/2012	Dernier Bilan 31/12/2011	Ecart bilans Nouveau - Dernier
ACQUISITIONS	641 499	1 196	654 499	653 503	996
ETUDES	35 400	0	42 994	42 994	0
HONORAIRES TECHNIQUES	47 946	0	210 616	210 616	0
TRAVAUX	750 479	52 167	1 663 598	1 668 475	-4 877
DIVERS	97 761	7 852	171 534	171 359	175
FRAIS FINANCIERS CT	7 462	4 025	41 435	49 288	-7 853
FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT	123 537	4 046	258 210	300 493	-42 283
REMUNERATION AMENAGEUR	114 589	6 681	280 601	294 607	-14 006
TVA NON DEDUCTIBLE	0	0	0	0	0
TOTAL DEPENSES HT	1 818 672	75 966	3 323 485	3 391 335	-67 849
CESSIONS	728 076	0	2 004 668	2 072 518	-67 850
PARTICIPATIONS	624 510	0	1 309 510	1 309 510	0
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	0
TOTAL PRODUITS HT	1 361 893	0	3 323 485	3 391 335	-67 849
RESULTAT	-456 778	-75 966	0	0	0

TRESORERIE ET FINANCEMENT

a.

- 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 autres emprunts seraient mobilisés pour la suite de l'opération (au lieu d'un emprunt de 900 000 € comme indiqué au compte rendu de 2011) : un emprunt de 600 000 € à mobiliser début 2014 et un emprunt de 2015, à mobiliser lors de la réalisation des travaux de phase définitive de la tranche 1 et avant l'engagement des travaux de la tranche 2.
- Avance : SANS OBJET.
- Participation : l'apport à l'euro symbolique du foncier communal est valorisé à 624 510 € au titre de participation.
La ville verse une participation d'équilibre de 685 000 € de 2013 à 2019 (100 000 € / an de 2013 à 2018 et 85 000 € en 2019).

■ Subventions : Sans Objet.

■ Trésorerie au 31/12/2012 = - 392 292 €

■ Poids des frais financiers en % des dépenses : 9%

b.

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

■ Sans objet

4 - NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

4.1 ORIENTATIONS STRATEGIQUES

- Poursuite des démarches de commercialisation et de communication
- Finitions et entretien des espaces aménagés en 2012 et début 2013.

4.2 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

- Débloquer la vente de lots libres
- Gestion attentive de la trésorerie d'opération

4.3 DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE A PREVOIR

- Délibération d'acceptation du CRACL.