



Ville de Pontivy

Extrait du registre des délibérations

Quartier d'habitat de Talin – Approbation du compte-rendu d'activité 2013 de la ZAC

DEL-2014-079

Numéro de la délibération : 2014/079

Nomenclature ACTES : Domaine de compétences, politique de la ville, habitat, logement

Information relative à l'environnement : oui

Date de réunion du conseil : 30/06/2014

Date de convocation du conseil : 24/06/2014

Date d'affichage de la convocation : 24/06/2014

Début de la séance du conseil : 20 heures

Présidente de séance : Mme Christine LE STRAT

Secrétaire de séance : Mme Emilie CRAMET

Étaient présents : M. Christophe BELLER, M. Loïc BURBAN, Mme Émilie CRAMET, Mme Marie-Madeleine DORÉ-LUCAS, M. Jean-Pierre DUPONT, Mme Chantal GASTINEAU, Mme Stéphanie GUÉGAN, Mme Annie GUILLEMOT, M. Michel GUILLEMOT, M. Georges-Yves GUILLOT, M. Michel JARNIGON, M. Hervé JESTIN, Mme Madeleine JOUANDET, Mme Laurence KERSUZAN, Mme Véronique LE BOURJOIS, Mme Emmanuelle LE BRIGAND, M. Daniel LE COUVIOUR, Mme Alexandra LE NY, Mme Christine LE STRAT, Mme Maryvonne LE TUTOUR, Mme Sylvie LEPLEUX, Mme Laurence LORANS, M. Yann LORCY, Mme Soizic PERRAULT, M. François-Denis MOUHAOU, M. Jacques PÉРАН, M. Yvon PÉRESSE, M. Alain PIERRE, M. Eddy RENAULT, M. Eric SEGUET.

Étaient représentés : M. Philippe AMOURETTE par M. Yann LORCY, Mme ARAB-JAZIRI Faten par M. Loïc BURBAN, M. Laurent BAIRIOT par M. Christophe BELLER

Quartier d'habitat de Talin – Approbation du compte-rendu d'activité 2013 de la ZAC

Rapport de François-Denis MOUHAOU

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 d'habitat de Talin connaissant des difficultés de commercialisation, un arrêt de la réalisation de la ZAC au terme des tranches 1, 2 et 6, représentant au total 7 hectares, a été décidé en 2012.

Au niveau de la tranche 1, des travaux engagés fin 2012 ont été achevés en mars 2013. Dans l'attente d'une reprise de la commercialisation des lots, l'objectif est de maintenir les espaces publics aménagés dans un bon état d'entretien. Les démarches de commercialisation et de communication vont être poursuivies.

En termes financiers, les montants du bilan financier prévisionnel restent inchangés (total de dépenses de 3 323 000 € HT).

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 32 voix pour et 1 abstention.

Ont voté pour : M. Philippe AMOURETTE, Mme ARAB-JAZIRI Faten, M. Laurent BAIRIOT, M. Christophe BELLER, M. Loïc BURBAN, Mme Émilie CRAMET, M. Jean-Pierre DUPONT, Mme Chantal GASTINEAU, Mme Stéphanie GUÉGAN, Mme Annie GUILLEMOT, M. Michel GUILLEMOT, M. Georges-Yves GUILLOT, M. Michel JARNIGON, M. Hervé JESTIN, Mme Madeleine JOUANDET, Mme Laurence KERSUZAN, Mme Véronique LE BOURJOIS, Mme Emmanuelle LE BRIGAND, M. Daniel LE COUVIOUR, Mme Alexandra LE NY, Mme Christine LE STRAT, Mme Maryvonne LE TUTOUR, Mme Sylvie LEPLEUX, Mme Laurence LORANS, M. Yann LORCY, Mme Soizic PERRAULT, M. François-Denis MOUHAOU, M. Jacques PÉRAN, M. Yvon PÉRESSE, M. Alain PIERRE, M. Eddy RENAULT, M. Eric SEGUET

S'est abstenue : Mme Marie-Madeleine DORÉ-LUCAS

Fait à Pontivy, le 1er juillet 2014

**LA MAIRE
Christine LE STRAT**

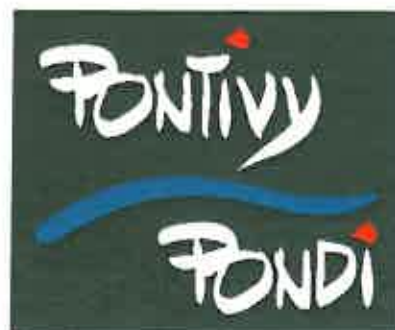
Transmise au contrôle de légalité le :

Publiée au recueil des actes administratifs le :

Certifiée exécutoire

**LA MAIRE
Christine LE STRAT**

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 31/12/2013

❶ PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

- 1.1 OBJECTIFS
- 1.2 PROGRAMME
-   
-   

CADRE JURIDIQUE
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 Sourn) 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 31/12/2013)
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)

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 2013, ainsi qu'une provision pour le paiement de cet impôt les prochaines années.

Le montant total du poste acquisitions est de **657 168 €**.

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 31/12/2013 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 dépenses constatées en 2013 correspondent donc au solde de ces travaux dont le montant total est de 209 184 € HT (52 167 € HT en 2012 et 157 017 € HT en 2013).

2.2.3 Travaux restant à réaliser

Début 2014, il a été décidé d'engager les travaux suivants :

- pose de l'éclairage public sur la rue Pierre Mendès France entre le programme de maisons de ville de Bretagne Sud Habitat et celui d'Aiguillon
- engazonnement des abords du mail piétonnier.

Par ailleurs, les végétaux des massifs dans la rue Abbé Pierre vont être repris par Atlantic paysages. Leur disparition étant certainement due au stationnement des voitures sur les espaces verts, des potelets seront mis en place pour protéger ces espaces.

La réalisation des autres travaux de phase définitive de la tranche 1 n'est pas programmée aujourd'hui.

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 31/12/2013, le montant estimé des travaux est de 1 663 185 € HT.

2.3 COMMERCIALISATION ET PROJETS EN COURS

Comme pour les dépenses, le montant des recettes a été diminué lors du compte-rendu de 2011 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 n'a pas progressé en 2013, puisqu'aucun lot libre n'a été vendu et aucun compromis n'a été signé. Des rendez-vous à EADM et sur site ont eu lieu en 2013 mais aucun lot n'est réservé à ce jour.

Au total, 4 lots ont été cédés au 31/12/13 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 31/12/2013, 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).
- 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 €).

Aucun acte de vente n'a été signé en 2013.

2.3.1.2 Compromis et autres protocoles ; projets en cours

Aucun compromis de vente n'a été signé en 2013. Aucune réservation n'est en cours.

La commercialisation des lots libres est nécessaire pour permettre la poursuite de l'opération. Les démarches de communication sur le projet ont été poursuivies pour 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 2013, les actions se sont poursuivies de la manière suivante :

- Site Internet LE BON COIN : Actualisation régulière des photos. Le nombre de vues est important (entre 700 et 900 vues de l'annonce par mois) mais sans aboutir à des contacts.
- Site Ouest France Immo : 20 annonces mises en ligne par EADM
- Site internet Achat-terrain-56.com
- Etablissement d'un mandat de vente avec le notaire Maître de Renéville (Mme CALVEZ, négociatrice) : 1 seul contact en octobre 2013, ne découlant sur aucune réservation, ni même une prise de renseignements complémentaires après lecture du cahier des charges et du cahier des recommandations
- Relation avec les Constructeurs :
 - TRECOBAT : aucun contact probant pour la ZAC en 2013.
 - CONSTRUCTIONS DU BELON : visite sur place avec un couple de trentenaire. Pas de suite donnée.
 - MAISONS LEMASSON à LORIENT : demande de documentation mais pas de contacts
- Deux panneaux de commercialisation sur site
- Présence d'EADM au salon de l'habitat 2013

Ces démarches de communication n'ont donné lieu qu'à 3 contacts sérieux en 2013 mais non concrétisés par la signature d'un compromis de vente.

→ En outre, comme il l'était indiqué au chapitre travaux (cf 2.2.2), 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 31/12/2013	Dont 2013	Prévision 2014	Prévision 2015	Prévision 2016	Prévision 2017	Prévision 2018	Prévision 2019	Prévision 2020	Au delà 2020	bilan 31/12/2013	Dernier Bilan 31/12/2012	Ecart bilans Nouveau - Dernier
ACQUISITIONS	643 118	1 619	1 650	1 650	1 650	1 650	1 650	1 650	1 650	2 500	657 168	654 499	2 669
ETUDES	35 400	0	0	0	7 594	0	0	0	0	0	42 994	42 994	0
HONORAIRES TECHNIQUES	50 597	2 652	4 120	11 600	28 800	10 800	11 100	27 100	18 800	47 350	210 267	210 616	-349
TRAVAUX	907 496	157 017	30 835	101 156	198 789	3 000	176 340	192 580	2 975	50 014	1 663 185	1 663 598	-413
DIVERS	98 686	925	5 000	5 000	5 000	21 100	5 000	18 850	5 700	5 959	170 295	171 534	-1 239
FRAIS FINANCIERS CT	15 942	8 480	5 142	0	0	4 306	1 180	3 580	668	0	30 817	41 435	-10 618
FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT	123 610	73	13 046	14 567	15 737	18 077	19 832	19 832	21 587	22 172	268 456	258 210	10 246
REMUNERATION AMENAGEUR	126 617	12 028	7 786	11 976	19 535	9 286	18 015	42 907	12 867	31 314	280 303	280 601	-297
TVA NON DEDUCTIBLE			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA SUR DEPENSES	210 147		7 991	23 551	48 037	6 980	38 488	47 706	5 495	20 665	409 060	405 349	3 711
TOTAL DEPENSES	2 211 613	182 794	75 569	169 500	325 142	75 198	271 605	354 204	69 742	179 973	3 732 545	3 728 834	3 710
EMPRUNT (REMBOURSEMENT)	1 100 000	88 591	0	0	0	0	0	250 000	0	335 000	1 685 000	1 900 000	-215 000
AVANCE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA PAYEE	5 477	0									5 477	5 477	0
DETTES	15 231		-15 231							0	0	0	0
TOTAL DECAISEMENTS	3 332 321	271 385	60 338	169 500	325 142	75 198	271 605	604 204	69 742	514 973	5 423 022	5 634 311	-211 290
CESSIONS	728 076	0	2 033	38 887	62 352	67 271	77 644	564 066	148 330	316 010	2 004 668	2 004 668	0
PARTICIPATIONS	724 510	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	85 000	0	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	366	7 000	11 223	12 109	13 976	52 175	26 700	56 882	202 858	202 858	0
TOTAL PRODUITS	1 484 320	100 000	102 399	145 887	173 575	179 380	191 620	701 241	175 030	372 892	3 526 343	3 526 343	0
EMPRUNT (MOBILISATION)	1 100 000		585 000	0	0	0	0	0	0	0	1 685 000	1 900 000	-215 000
AVANCE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA REMBOURSEE	152 603	0								59 076	211 679	207 969	3 710
CREANCES													0
TOTAL ENCAISSEMENTS	2 736 923	100 000	687 399	145 887	173 575	179 380	191 620	701 241	175 030	431 968	5 423 022	5 634 312	-211 290
TRESORERIE	-595 398	-171 385	627 061	-23 614	-151 567	104 182	-79 984	97 037	105 288	-83 005	0	0	0
TRESORERIE CUMULEE	-595 398	-171 385	31 663	8 049	-143 518	-39 335	-119 320	-22 283	83 006	0	0	0	0

3.1.1 Evolutions du bilan en dépenses

	Bilan au 31/12/12	Bilan au 31/12/ 13	Evolution	Commentaires
Acquisitions foncières	654 499	657 168	+ 2 669	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	210 267	- 349	Honoraires de maîtrise d'œuvre VRD, de visa des permis de construire, de SPS.
Travaux	1 663 598	1 663 185	- 413	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	171 534	170 295	- 1 239	Ce poste comprend les frais de bornage, les frais de publicité et de communication, les dépenses de reprographie.
Frais financiers court terme	41 435	30 817	- 10 618	Les frais financiers de court terme résultent d'un déficit temporaire de trésorerie. Grâce à la mobilisation d'un emprunt début 2014, ces frais financiers baissent un peu. Malgré l'absence de vente en 2013 et un nouvel allongement de l'opération, l'emprunt permet de ne pas augmenter les frais financiers de court terme.
Frais financiers sur emprunt	258 210	268 456	+ 10 618	Frais financiers liés aux emprunts mobilisés (100 000 et 1000 000 €) et aux emprunts à mobiliser (600 000 et 200 000 €).

Rémunération aménageur	280 601	280 303	- 297	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	405 349	409 060	+ 3 711	TVA sur les dépenses soumises à TVA
Emprunt	1 900 000	1 685 000	- 215 000	Emprunts mobilisés pour la réalisation de l'opération. 2 emprunts sont recensés dans le bilan qui sont déjà mobilisés. Un emprunt de 585 000 € est mobilisé pour la suite de l'opération. Il était précédemment prévu pour un montant de 600 000 €. Un autre emprunt de 200 000 € était prévu, mais celui-ci n'est plus envisagé.
TVA Payée	5 477	5 477	-	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	5 634 311	5 423 022	- 211 290	

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 31/12/12	Bilan au 31/12/ 13	Evolution	Commentaires
Cessions	2 004 668	2 004 668	-	Les cessions correspondent à la vente de tous les ilots (maisons groupées, logements collectifs et intermédiaires) et lots libres de l'opération (tranches 1, 2 et 6). Le montant reste inchangé par rapport aux hypothèses présentées en 2012.
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	202 858	202 858	-	TVA sur les produits soumis à TVA.
Emprunt (mobilisation)	1 900 000	1 685 000	- 215 000	Idem poste dépenses
TVA remboursée	207 968	211 679	+ 3 710	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	5 634 312	5 423 022	- 211 290	