

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 4 novembre 2009

OBJET
de la Délibération

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

Date de convocation du Conseil Municipal

29 octobre 2009

Date d'affichage : 29 octobre 2009

Nombre de Conseillers en exercice : 33

Président de la Séance : Monsieur LE ROCH, Maire

Secrétaire de Séance : Monsieur BONHOURE

Etaient présents

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

MM. BAUCHER, JARNO, Mmes GREZE, OLIVIERO, MM. LE BOTLAN, LE BELLER, GIRALDON, Mme PESSEL, M. BURBAN, Mmes PEDRONO, RAMEL-FLAGEUL, M. LE BARON, Mmes DONATO-LEHUEDE, LE DOARE, MM. BONHOURE, DERRIEN, Mme LE STRAT, MM. MOUHAOU, PERESSE, Mme GUEGUAN, Conseillers Municipaux.

Absentes ayant donné pouvoir

Mme LE PAVEC à Mme BURLOT
Mme ROUILLARD à M. PERESSE

Absente

Melle ORINEL

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

Rapport de Marie-Madeleine DORE-LUCAS

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

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

Le bilan financier prévisionnel actualisé en dépenses est de 4 643 945 € HT contre 4 695 028 € HT au bilan précédent, et en recettes de 4 693 167 € HT contre 4 695 027 € HT .

Les principaux écarts du bilan sont les suivants :

En dépenses, il s'agit principalement d'une réduction de la provision pour révisions de prix (-171 545 €), compensée pour partie par l'augmentation des frais financiers, de la rémunération de l'aménageur liées à l'allongement de la durée de l'opération, ainsi que de frais divers.

Le montant prévisionnel des recettes varie peu (-1411 € sur les prévisions de produits financiers).

Les recettes encaissées au 31 août 2009 sont de 680 964 €.

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

Le rythme de commercialisation envisagé à partir de 2010 est basé sur une reprise progressive de la commercialisation jusqu'à 10 lots par an. Ce bilan prévisionnel est susceptible d'évoluer année après année en fonction de la réalité du marché. L'échéancier de trésorerie est recalé sur une prévision de 5 ventes de lots libres en 2010, 6 en 2011, 8 en 2012 et 10 par an ensuite, soit une fin d'opération prévisionnelle vers 2020.

Nous vous proposons :

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

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

Fait à Pontivy, le 5 novembre 2009

**LE MAIRE
Jean-Pierre LE ROCH**

DETAIL DES DEPENSES

ACQUISITIONS

| Libellé | Nbr de m ² | Prix du m ² | Total en Kf | Tx de TVA | TOTAL | Dont | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Au delà | Nouveau bilan | Dernier Bilan | Ecart bilans |
|----------------------|-----------------------|------------------------|-------------|-----------|----------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------------|----------------|-------------------|
| | | | | | 31/12/2008 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2015 | 31/12/2008 | 31/12/2007 | Nouveau - Dernier |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| Acquisition foncière | | | 0 | | 624 510 | | | | | | | | | | 624 510 | 624 510 | 0 |
| Frais | | | 0 | | 10 229 | | | | | | | | | | 10 229 | 9 945 | 284 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL HT | | | | | 634 739 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 634 739 | 634 455 | 284 |
| TOTAL TVA | | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| TOTAL TTC | | | | | 634 739 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 634 739 | 634 455 | 284 |

ETUDES

| Libellé | Tx de TVA | TOTAL | Dont | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Au delà | Nouveau bilan | Dernier Bilan | Ecart bilans |
|------------------|-----------|---------------|----------|-----------|-----------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|---------------|---------------|-------------------|
| | | 31/12/2008 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2015 | 31/12/2008 | 31/12/2007 | Nouveau - Dernier |
| Etudes tiers | 19,60% | 15 400 | | | | 7 594 | | | | | | 22 994 | 22 994 | 0 |
| Etudes société | 0,00% | 20 000 | | | | | | | | | | 20 000 | 20 000 | 0 |
| | 19,60% | | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | 19,60% | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL HT | | 35 400 | 0 | 0 | 0 | 7 594 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 42 994 | 42 994 | 0 |
| TOTAL TVA | | 3 018 | | 0 | 0 | 1 488 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 507 | 4 507 | 0 |
| TOTAL TTC | | 38 418 | 0 | 0 | 0 | 9 082 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 47 501 | 47 501 | 0 |

DETAIL DES DEPENSES

MAITRISE D'ŒUVRE

| Libellé | Tx de TVA | TOTAL | Dont | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Au delà | Nouveau bilan | Dernier Bilan | Ecarts bilans |
|---|-----------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| | | 31/12/2008 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2015 | 31/12/2008 | 31/12/2007 | Nouveau - Dernier |
| Honoraires maîtrise d'œuvre VRD | 19,60% | 38 356 | 5 571 | 5 000 | 7 600 | 9 400 | 7 000 | 7 000 | 7 000 | 15 000 | 77 669 | 174 025 | 144 000 | 30 025 |
| Honoraires avis sur demandes de PC | 19,60% | 5 350 | 230 | 690 | 1 300 | 1 500 | 3 500 | 3 500 | 5 500 | 3 750 | 10 760 | 35 850 | 35 850 | 0 |
| Provision pour révision des prix (est. Environ 3% par an) | 19,60% | | | 171 | 534 | 2 500 | 2 500 | 2 800 | 2 800 | 2 500 | 18 570 | 32 375 | 30 490 | 1 885 |
| Coordination SPS | 19,60% | 3 320 | 867 | 0 | 1 000 | 1 300 | 1 300 | 1 300 | 1 300 | 1 300 | 5 000 | 15 820 | 15 820 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | 0 | | 0 |
| TOTAL HT | | 47 026 | 6 668 | 5 861 | 10 434 | 14 700 | 14 300 | 14 600 | 16 600 | 22 550 | 111 999 | 258 070 | 226 160 | 31 910 |
| TOTAL TVA | | 9 217 | 1 307 | 1 149 | 2 045 | 2 881 | 2 803 | 2 862 | 3 254 | 4 420 | 21 952 | 50 582 | 44 327 | 6 254 |
| TOTAL TTC | | 56 243 | 7 975 | 7 009 | 12 479 | 17 581 | 17 103 | 17 462 | 19 854 | 26 970 | 133 951 | 308 651 | 270 487 | 38 164 |

TRAVAUX

| Libellé | Tx de TVA | TOTAL | Dont | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Au delà | Nouveau bilan | Dernier Bilan | Ecarts bilans |
|--|-----------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| | | 31/12/2008 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2015 | 31/12/2008 | 31/12/2007 | Nouveau - Dernier |
| Travaux VRD 1ère tranche | 19,60% | | | | | | | | | | | | | 0 |
| lot 1 - terrassements voirie | 19,60% | 174 829 | 85 439 | 0 | 100 000 | | 142 243 | | | | | 417 072 | 498 000 | -80 928 |
| lot 2 - assainissement eau potable | 19,60% | 303 757 | 143 617 | 27 243 | | | | | | | | 331 000 | 318 000 | 13 000 |
| lot 3 - élec., éclairage, téléphone, tranchée gaz | 19,60% | 121 625 | 104 307 | 39 088 | 63 000 | | | | | | | 223 713 | 232 000 | -8 288 |
| lot 4 - espaces verts | 19,60% | 0 | | 0 | 40 000 | 49 000 | | | | | | 89 000 | 89 000 | 0 |
| | 19,60% | 0 | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| Travaux VRD 2ème tranche valeur 2007 | 19,60% | 0 | | | | 90 000 | 96 000 | 124 000 | | | | 310 000 | 310 000 | 0 |
| Travaux VRD 3ème tranche | 19,60% | 0 | | | | | | | 175 000 | 115 000 | | 290 000 | 290 000 | 0 |
| Travaux VRD 4ème tranche | 19,60% | 0 | | | | | | | | | 236 000 | 236 000 | 236 000 | 0 |
| travaux VRD 5ème tranche | 19,60% | 0 | | | | | | | | | 456 000 | 456 000 | 456 000 | 0 |
| Travaux EDF (transfo) | 19,60% | 8 327 | 8 327 | | | | | | | | | 8 327 | 8 327 | 0 |
| Provision pour aléas et travaux divers (3 %) | 19,60% | | | 1 658 | 6 090 | 8 617 | 2 880 | 3 720 | 5 250 | 3 450 | 26 245 | 57 911 | 72 775 | -14 864 |
| Provision pour révisions de prix (environ 2% par an) | 19,60% | | | 2 065 | 8 220 | 8 490 | 7 880 | 12 650 | 21 300 | 16 450 | 112 320 | 189 375 | 336 650 | -147 275 |
| Provision pour élagage et entretien espaces et talus | 19,60% | 2 400 | 2 400 | 2 500 | 2 500 | 2 500 | 2 500 | 2 500 | 2 500 | 2 500 | 10 000 | 29 900 | 29 900 | 29 900 |
| Publicité appels à concurrence | 19,60% | | | | | 1 000 | | | 1 000 | | 3 000 | 5 000 | 2 825 | 2 175 |
| | | | | | | | | | | | | 0 | | 0 |
| | | | | | | | | | | | | 0 | | 0 |
| | 19,60% | | | | | | | | | | | 0 | | 0 |
| | 19,60% | | | | | | | | | | | 0 | | 0 |
| | 19,60% | | | | | | | | | | | 0 | | 0 |
| | 19,60% | | | | | | | | | | | 0 | | 0 |
| | 19,60% | | | | | | | | | | | 0 | | 0 |
| | 19,60% | | | | | | | | | | | 0 | | 0 |
| | 19,60% | | | | | | | | | | | 0 | | 0 |
| | 19,60% | | | | | | | | | | | 0 | | 0 |
| TOTAL HT | | 610 937 | 344 089 | 72 554 | 219 810 | 301 850 | 109 260 | 142 870 | 205 050 | 137 400 | 843 565 | 2 643 297 | 2 849 577 | -206 280 |
| TOTAL TVA | | 119 744 | 67 442 | 14 221 | 43 083 | 59 163 | 21 415 | 28 003 | 40 190 | 26 930 | 165 339 | 518 086 | 558 517 | -40 431 |
| TOTAL TTC | | 730 681 | 411 531 | 86 775 | 262 893 | 361 013 | 130 675 | 170 873 | 245 240 | 164 330 | 1 008 904 | 3 161 383 | 3 408 094 | -246 711 |

DETAIL DES DEPENSES

REMUNERATIONS

| Libellé | Taux de rem | Tx de TVA | TOTAL | Dont | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Au delà | Nouveau bilan | Dernier Bilan | Ecart bilans Nouveau - Dernier |
|-----------------------------------|-------------|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------------|
| | | | 31/12/2008 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2015 | 31/12/2008 | 31/12/2007 | |
| Rem. Conduite opérationnelle | 4,00% | | 36 670 | 20 107 | 6 167 | 14 624 | 17 253 | 8 545 | 9 220 | 12 781 | 9 038 | 49 740 | 164 038 | 165 514 | -1 476 |
| Rem acquisitions | 0,00% | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Acquisition commune | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rem de commercialisation | 4,00% | | 26 867 | 1 024 | 0 | 6 278 | 7 552 | 10 030 | 21 819 | 27 469 | 15 482 | 71 176 | 186 672 | 186 302 | 370 |
| Rémunération forfaitaire annuelle | | | 16 000 | 4 000 | 4 000 | 4 000 | 4 000 | 4 000 | 4 000 | 4 000 | 4 000 | 20 000 | 64 000 | 52 000 | 12 000 |
| gestion de trésorerie | 0% | | 8 608 | 1 735 | 563 | 2 271 | 2 795 | 2 501 | 4 521 | 4 060 | 3 528 | 9 379 | 38 226 | 34 860 | 3 366 |
| Rem liquidation | | | | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL HT | | | 88 144 | 26 865 | 10 730 | 27 173 | 31 600 | 25 077 | 39 559 | 48 310 | 32 048 | 150 295 | 452 936 | 438 676 | 14 260 |
| TOTAL TVA | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL TTC | | | 88 144 | 26 865 | 10 730 | 27 173 | 31 600 | 25 077 | 39 559 | 48 310 | 32 048 | 150 295 | 452 936 | 438 676 | 14 260 |

DIVERS

| Libellé | Tx de TVA | TOTAL | Dont | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Prévision | Au delà | Nouveau bilan | Dernier Bilan | Ecart bilans Nouveau - Dernier | |
|---|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|--------------------------------|---|
| | | 31/12/2008 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2015 | 31/12/2008 | 31/12/2007 | | |
| Géomètre - bornage des terrains | 19,60% | 12 300 | 550 | 0 | 0 | | | 12 100 | | 9 350 | | 19 250 | 53 000 | 53 000 | 0 |
| Publicité et frais de commercialisation | 19,60% | 39 269 | 17 538 | 9 000 | 10 000 | 10 500 | 11 000 | 11 500 | 12 000 | 12 500 | 40 000 | 155 769 | 161 409 | -5 640 | |
| Taxes foncières | | 402 | 402 | 402 | 402 | 402 | 402 | 402 | 402 | 402 | 2 400 | 5 616 | 0 | 5 616 | |
| Frais divers et réaffectation de charges - art. 13 | | 23 022 | 23 022 | | | | | | | | | 23 022 | 0 | 23 022 | |
| Frais de notaire : dépôt de pièces de la ZAC (PM/acquisition) | | | 0 | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 | |
| Reprographie dossiers de consultation | | 1 830 | | | | 1 200 | | | | 1 500 | 4 500 | 9 030 | 0 | 9 030 | |
| TOTAL HT | | 76 823 | 41 512 | 9 402 | 10 402 | 12 102 | 23 502 | 11 902 | 23 252 | 12 902 | 66 150 | 246 437 | 214 409 | 32 028 | |
| TOTAL TVA | | 14 979 | 8 136 | 1 764 | 1 960 | 2 058 | 4 528 | 2 254 | 4 185 | 2 450 | 11 613 | 45 790 | 42 024 | 3 766 | |
| TOTAL TTC | | 91 802 | 49 649 | 11 166 | 12 362 | 14 160 | 28 030 | 14 156 | 27 437 | 15 352 | 77 763 | 292 227 | 256 433 | 35 794 | |

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL en euros / HT

08.10.09

| | Cumulé au 31/12/2008 | Dont 2008 | bilan 31/12/2008 | Dernier Bilan 31/12/2007 | Ecarts bilans Nouveau - Dernier |
|-----------------------------|-------------------------|-----------------|---------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| ACQUISITIONS | 634 739 | 0 | 634 739 | 634 455 | 284 |
| ETUDES | 35 400 | 0 | 42 994 | 42 994 | 0 |
| MAITRISE D'ŒUVRE | 47 026 | 6 668 | 258 070 | 226 160 | 31 910 |
| TRAVAUX | 610 937 | 344 089 | 2 643 297 | 2 846 752 | -203 455 |
| DIVERS | 76 823 | 41 512 | 246 437 | 217 985 | 28 452 |
| FRAIS FINANCIERS CT | 679 | 0 | 12 234 | 10 741 | 1 493 |
| FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT | 14 913 | 49 923 | 353 239 | 277 264 | 75 975 |
| REMUNERATION AMENAGEUR | 88 144 | 26 865 | 452 936 | 438 676 | 14 260 |
| TVA NON DEDUCTIBLE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL DEPENSES HT | 1 508 661 | 469 058 | 4 643 945 | 4 695 027 | -51 082 |
| CESSIONS | 657 790 | 25 600 | 4 059 290 | 4 059 290 | 0 |
| PARTICIPATIONS | 624 510 | 0 | 624 510 | 624 510 | 0 |
| SUBVENTIONS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PRODUITS DIVERS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PRODUITS FINANCIERS | 1 304 | 0 | 9 768 | 11 228 | -1 460 |
| TVA SUR PRODUITS | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| TOTAL PRODUITS HT | 1 283 604 | 25 600 | 4 693 568 | 4 695 028 | -1 460 |
| RESULTAT | -225 057 | -443 458 | 49 623 | 1 | 49 622 |

PLAN DE TRESORERIE en euros /TTC

| | Cumulé au 31/12/2008 | Dont 2008 | Prévision 2009 | Prévision 2010 | Prévision 2011 | Prévision 2012 | Prévision 2013 | Prévision 2014 | Prévision 2015 | Au delà 2015 | bilan 31/12/2008 | Dernier Bilan 31/12/2007 | Ecart bilans Nouveau - Dernier |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| ACQUISITIONS | 634 739 | 634 455 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 634 739 | 634 455 | 284 |
| ETUDES | 35 400 | 0 | 0 | 0 | 7 594 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 42 994 | 42 994 | 0 |
| MAITRISE D'ŒUVRE | 47 026 | 6 668 | 5 861 | 10 434 | 14 700 | 14 300 | 14 600 | 16 600 | 22 550 | 111 999 | 258 070 | 226 160 | 31 910 |
| TRAVAUX | 610 937 | 344 089 | 72 554 | 219 810 | 301 850 | 109 260 | 142 870 | 205 050 | 137 400 | 843 565 | 2 643 297 | 2 846 752 | -203 455 |
| DIVERS | 76 823 | 41 512 | 9 402 | 10 402 | 12 102 | 23 502 | 11 902 | 23 252 | 12 902 | 66 150 | 246 437 | 217 985 | 28 452 |
| FRAIS FINANCIERS CT | 679 | 0 | 0 | 0 | 500 | 6 000 | 5 055 | 0 | 0 | 0 | 12 234 | 10 741 | 1 493 |
| FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT | 14 913 | 49 923 | 49 219 | 77 865 | 29 500 | 37 823 | 28 003 | 27 000 | 19 309 | 22 873 | 353 239 | 277 264 | 75 975 |
| REMUNERATION AMENAGEUR | 88 144 | 26 865 | 10 730 | 27 173 | 31 600 | 25 077 | 39 559 | 48 310 | 32 048 | 150 295 | 452 936 | 438 676 | 14 260 |
| TVA NON DEDUCTIBLE | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TVA SUR DEPENSES | 3 018 | | 17 133 | 47 088 | 65 590 | 28 745 | 33 118 | 47 628 | 33 800 | 198 904 | 472 007 | 527 143 | -55 136 |
| TOTAL DEPENSES | 1 511 679 | 1 103 513 | 164 899 | 392 772 | 463 437 | 244 707 | 275 108 | 367 840 | 258 009 | 1 393 785 | 5 115 952 | 5 222 170 | -106 218 |
| EMPRUNT (REMBOURSEMENT) | 40 850 | 32 750 | 33 515 | 263 112 | 329 378 | 344 554 | 88 591 | 170 917 | 178 607 | 250 476 | 1 700 000 | 1 700 000 | 0 |
| AVANCE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TVA PAYEE | | | 0 | 0 | 0 | 9 505 | 26 362 | 61 100 | 25 240 | 76 488 | 198 695 | 178 591 | 20 104 |
| DETTES | 7 050 | | -7 050 | 0 | 7 050 | 0 | -7 050 | 0 | 7 050 | 0 | 7 050 | 0 | 7 050 |
| TOTAL DECAISSEMENTS | 1 545 478 | 1 136 263 | 205 464 | 655 884 | 785 764 | 598 766 | 397 111 | 599 857 | 454 806 | 1 720 750 | 7 014 647 | 7 100 761 | -86 114 |
| CESSIONS | 657 790 | 25 600 | 0 | 133 000 | 160 000 | 212 500 | 486 000 | 578 000 | 328 000 | 1 504 000 | 4 059 290 | 4 059 290 | 0 |
| PARTICIPATIONS | 624 510 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 624 510 | 624 510 | 0 |
| SUBVENTIONS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PRODUITS DIVERS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PRODUITS FINANCIERS | 1 304 | | 3 531 | 3 267 | 904 | 108 | 0 | 110 | 545 | 0 | 9 768 | 11 228 | -1 460 |
| TVA SUR PRODUITS | | | 0 | 23 940 | 28 800 | 38 250 | 59 480 | 108 728 | 59 040 | 275 392 | 593 631 | 598 239 | 0 |
| TOTAL PRODUITS | 1 283 604 | 25 600 | 3 531 | 160 207 | 189 704 | 250 858 | 545 480 | 686 838 | 387 585 | 1 779 392 | 5 287 200 | 5 293 267 | -1 460 |
| EMPRUNT (MOBILISATION) | 1 100 000 | | 0 | 0 | 400 000 | 200 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 700 000 | 1 700 000 | 0 |
| AVANCE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TVA REMBOURSEE | | | 17 133 | 23 148 | 36 790 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 77 071 | 107 496 | -30 425 |
| CREANCES | 131 893 | | -131 893 | | | | | | | | | | 0 |
| TOTAL ENCAISSEMENTS | 2 251 711 | 25 600 | 152 557 | 183 355 | 626 494 | 450 858 | 545 480 | 686 838 | 387 585 | 1 779 392 | 7 064 271 | 7 100 763 | -31 884 |
| TRESORERIE | 706 233 | -1 110 663 | -52 907 | -472 529 | -159 270 | -147 908 | 148 369 | 86 981 | -67 221 | 58 643 | 49 624 | 2 | 54 230 |
| TRESORERIE CUMULEE | 706 233 | -1 110 663 | 653 326 | 180 797 | 21 526 | -126 382 | 21 988 | 108 968 | 41 747 | 100 390 | 49 624 | 2 | 54 230 |

PARTICIPATIONS DU CONCEDANT

Milliers d'euros / TTC

| | Cumulé au 31/12/2008 | Dont 2008 | Prévision 2009 | Prévision 2010 | Prévision 2011 | Prévision 2012 | Prévision 2013 | Prévision 2014 | Prévision 2015 | Au delà 2015 | Nouveau bilan 31/12/2008 | Dernier Bilan 31/12/2007 | Ecart bilans Nouveau - Dernier |
|-----------------------------|-------------------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| TOTAL PARTICIPATIONS | 624 510 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 624 510 | 624 510 | 0 |



VILLE DE PONTIVY
ZAC DE TALIN

COMPTE-RENDU A LA COLLECTIVITE

(Bilan financier global actualisé/situation au 31.12.2008 et prévisions)

Sommaire

Préambule

- Généralités sur l'opération
- Commentaires à propos du bilan financier / détail par poste
- Note de conjoncture

Annexes

- Bilan financier global actualisé (tableau).
- Plan prévisionnel de trésorerie (tableau).

PREAMBULE

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 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 financier qui comporte notamment :

- une fiche de présentation de l'opération (intitulé carte d'identité)
- un plan de la ZAC présentant le périmètre de l'opération, l'emprise des voiries et espaces verts,
- le bilan financier global actualisé de l'opération avec l'état des dépenses payées au 31/12/2008.
- le plan de trésorerie en Euros TTC,
- les commentaires au sujet du bilan,
- la note de conjoncture.

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Eléments du bilan d'aménagement

Commentaires à propos du bilan financier prévisionnel global

L'intégralité du périmètre de la ZAC couvre une superficie de 15,6 hectares, mais la surface opérationnelle de l'opération est de l'ordre de 125 000 m².

En effet, l'espace naturel situé en secteur NDa au PLU (de l'ordre de 22 400 m²), ainsi qu'une partie de la rue d'Arromanches et sa liaison constituée d'un cheminement piéton (pour une surface de l'ordre de 2 210 m²) ne sont pas inclus directement en secteurs opérationnels de la ZAC. Le cas échéant, ces surfaces feront l'objet d'aménagements à initiative directe de la Ville de PONTIVY.

Sur la base du plan de composition urbaine défini pour la ZAC, la surface cessible de l'opération est de l'ordre de 75 000 m².

Les éléments du bilan financier global actualisé ont été établis à partir des éléments des conditions techniques, financières, sociales et administratives telles que définies au dossier de Réalisation de la ZAC.

Les modalités prévisionnelles de financement sont décomposées par secteurs d'aménagement géographiques selon un découpage interne à la ZAC et comprennent :

- en dépenses : les frais d'acquisitions de terrains, le coût des études administratives et techniques avant réalisation, les honoraires techniques, le coût des travaux de mise en état des sols, d'infrastructures et de Maîtrise d'ouvrage ainsi que les frais divers dont les impôts / taxes et les frais financiers, frais liés à la commercialisation.
- en recettes, les prix des cessions de terrains et de charges foncières et les participations et produits éventuels.

RECETTES

CESSIONS DE TERRAINS

Le programme de l'opération à partir duquel est établi le bilan est le suivant :

- de l'ordre de 99 lots libres, représentant environ 5 ha de terrain constructible,
- 38 maisons groupées (17 par BSH et 21 par Aiguillon Construction)
- de l'ordre de 128 logements intermédiaires et collectifs, dont 28 par Aiguillon

Construction en première tranche, et le reste en tranche 6, pour laquelle des activités tertiaires (commerce, services) pourraient aussi être envisagées à moyen ou long terme, sous réserve de validation par la CCIM, en fonction des besoins du quartier.

soit au total **environ 260 logements**.

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

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

Le montant des cessions de droits à construire était au précédent bilan estimé à 3.876 M € HT.

Au présent bilan ces recettes prévisionnelles sont maintenues à : 4 059 290 € selon les éléments du tableau ci-dessous.

- Pour les lots libres, la charge foncière proposée est comprise entre 55 et 63 €/m² (variation au fil du temps correspondant à une révision de prix minimale de 2 % environ comptée jusqu'en 2014)
- Pour le programme BSH le prix du terrain est de 22 €/m² pour les logements locatifs, et de 40 €/m² pour les logements en location-accession,
- Pour le programme Aiguillon, la charge foncière est de 30 €/m² de terrain pour les 21 maisons en location encadrée, et 140 €/m² SHON pour les logements intermédiaires,
- Pour les logements collectifs de la tranche 6, la charge foncière par m² SHON est estimée à 80 € pour les logements sociaux, et 150 €/m² pour les autres logements.

L'engagement de la commercialisation auprès des constructeurs et particuliers accédants est échelonné dans le temps. Celle-ci a démarré en 2006 et trois actes de vente ont été signés à fin 2008:

- Acte de vente du 21 -12 -2007 avec la société d'Aiguillon Résidence BCP pour un programme de 7 maisons PSLA -14 Maisons encadrées et 28 logements intermédiaires- soit 4500 m² de SHON pour un montant de charges foncières de 463 500 € HT.
- Acte de vente du 17 décembre 2007 avec la société BSH pour un programme de 17 maisons dont 11 en locations accession et 6 locatives – soit 2 200 m² de SHON pour un montant de charges foncières de 168 690 € HT (+TVA à 5.50 %).
- Acte de vente du 27 octobre 2008 pour le lot n°14, sur lequel la construction d'une maison s'achève. Le montant de la vente est de 30 195 € TVA incluse (soit 25 600 € HT).

Aucune vente nouvelle n'est intervenue à ce jour en 2009; la crise économique ayant certainement une incidence lourde. A la suite de la décision de la Ville du 2 juillet 2009 d'accorder cinq « pass foncier » à l'opération, trois demandes de réservation ont été enregistrées pour les lots n°3, 5 et 11 depuis juillet 2009 ; les compromis de vente correspondants sont en préparation, en vue d'une signature en 2009. Ces compromis comportent des conditions suspensives d'obtention des financements et du permis de construire, ainsi que des délais-limites.

L'échéancier de trésorerie est recalé sur une prévision de 5 ventes de lots libres en 2010, , 6 en 2011, 8 en 2012, et 10 par an ensuite, soit une fin d'opération prévisionnelle vers 2020.

| - TABLEAU DES CESSIONS PREVISIONNELLES | | | | | | |
|--|---------------------------|--|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| | Surface affectée en m2 | SHON maxi Surface hors œuvre nette | nombre de logements | Prix TTC par m2 | CHARGE FONCIERE | Année de commercialisation |
| | | | | | HT estimée | |
| TRANCHE 1 | | | | | | |
| Lots libres | 8 584 | 3 433 | 15 | 55 | 400 000 € | 2008-à 2012 |
| BSH : 17 individuels groupés | 5007 | 2 200 | 17 | | 168 690 € | 2007 (20.12) |
| Aiguillon : 28 intermédiaires et .21 individuels groupés | 9 698 | 4 500 | 49 | | 463 500€ | 2007 (21.12) |
| SOUS TOTAL | 23 289 | 10 133 | 81 logements | | 1 032 190 € | |
| TRANCHE 2 | | | | | | |
| LOTS LIBRES | 11 800 | 4 720 | 22 | 56 | 580 000 € | 2012 à 2014 |
| SOUS TOTAL | 11 800 | 4 720 | 22 logements | | 580 000 € | |
| TRANCHES 3 et 4 | | | | | | |
| Logements Intermédiaires. | PM | | 0 | | | |
| LOTS LIBRES | 17 430 | | 28 | 56 à 58 | 912 000 | 2014 - 2016 |
| SOUS TOTAL | 17 430 | 0 | 28 logements | | 912 000 € | |
| TRANCHE 5 | | | | | | |
| LOTS LIBRES | 10 400 | | 21 | 60 | 555 000 € | 2016 et au-delà |
| Logements Intermédiaires. | 3 200 | | 13 | 60 | 171 000 € | 2016 et au-delà |
| SOUS TOTAL | 13 600 | 0 | 34 logements | | 726 000 € | |
| TRANCHE 6 | | | | | | |
| Logements collectifs ou intermédiaires, activités tertiaires ? | 10 400 | 8 800 | 80 à 100 | | 809 000 € | 2014 à 2020 |
| SOUS TOTAL 6 | 10 400 | 8 800 | 80 à 100 logements | | 809 000 € | |
| TOTAL CESSIONS y compris révisions | 76 519 | 0 | 240 à 260 logements | | 4 059 000 € environ | |

SUBVENTIONS / PARTICIPATIONS

Il n'est pas prévu de recevoir pour cette opération d'aménagement des subventions ;

Ce bilan fait apparaître, au titre de participation, l'apport du terrain par la ville à l'opération pour un montant de 624 510 €, résultant de l'estimation des services fiscaux.

Produits de gestion

C'est un poste de recette, noté pour mémoire au bilan. Il recevra les intérêts cumulés versés à l'occasion des situations de trésorerie positive de l'opération en fonction des placements effectués. Il est estimé à **9 817 €**.

Le montant enregistré au 31/12/2008 est de 1 657 €.

En fonction des éléments ci-dessus, le montant prévisionnel des recettes de l'opération varie donc de :

4 695 027 € à 4 693 167 €, soit – 1 411 € sur les prévisions de produits financiers. Ce chiffre n'est pas significatif vu le stade d'avancement de l'opération.

Les recettes encaissées au 31 août 2009 sont de 680 963.86 €.

POSTE DEPENSES

ACQUISITIONS FONCIERES

La surface acquise par l'aménageur le 16 mai 2007 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 € par m².

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

Les frais annexes sont principalement les frais de notaire, les taxes et les frais divers occasionnés par l'acquisition et la gestion de ces parcelles. Ils étaient estimés sur la base d'un pourcentage (4 %) du montant de l'estimation des domaines ; leur montant effectif est de 7 544.77 € TTC. Figurent également dans ce poste les honoraires du notaire pour le dépôt réglementaire des pièces de la ZAC, soit au total **10 273.51 € TTC**.

L'acquisition des parcelles BL 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 €**

Le montant du poste acquisitions est de **634 739 €** (ajustement de 284 € par rapport à l'année précédente).

ETUDES PREOPERATIONNELLES ET D'INGENIERIE URBAINE

Il s'agit des études 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 31/12/2008 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.

MAITRISE D'ŒUVRE

Ce poste intègre les Honoraires techniques estimés précédemment globalement par un pourcentage du montant total du poste travaux infrastructures / VRD et autres.

Compte tenu :

- du marché de Maîtrise d'œuvre VRD Paysages et Urbanisme passé avec l'équipe du BET Géo Bretagne Sud, de sa mission complémentaire d'avis sur les dossiers de demande de permis de construire
- de l'obligation réglementaire de faire intervenir un coordonnateur SPS,

Ce poste est actualisé à **308 651 € HT** y compris révisions évaluées à 3 % par an, contre 270 487 € au bilan précédent (*erreur sur le montant du marché de maîtrise d'œuvre*).

TRAVAUX

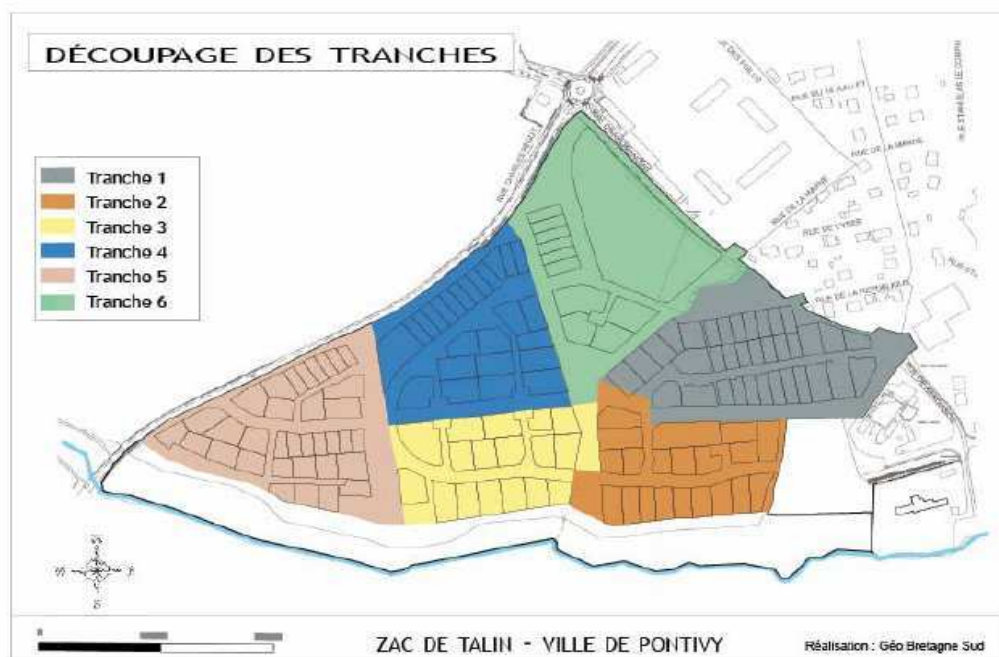
Au bilan de la ZAC, ce poste est décomposé selon une programmation annuelle par secteurs et par réseaux.

Les coûts prévisionnels estimés, de l'ordre de **2 846 752 € HT** au précédent bilan sont **ramenés à 2 643 297 € HT**, y compris provisions, d'une part pour travaux divers et imprévus de 3 %, et d'autre part pour révision des prix réduite de 4 à 2 % par an. La réduction de 206 280 € HT provient essentiellement de la diminution du taux prévisionnel des révisions de prix.

L'échéancier des travaux et dépenses annexes est calé au plus près de l'échéancier prévisionnel de vente indiqué ci-avant, afin de minimiser les frais financiers.

Entre le dossier de réalisation de la ZAC et les études APD, le programme de construction a évolué, ainsi que la délimitation des tranches de travaux.

Tranches de travaux prévues au dossier de réalisation :





Le phasage dans le temps des travaux VRD a été profondément remodelé.

Tranche 1 (en gris) : 2007-2008

Les travaux comprennent la voirie de la tranche 6 et la majorité de la voirie de la tranche 4. Le réseau EU de la tranche 4 sera mis en place en même temps, ainsi que les canalisations EP qui utilisent les mêmes tranchées.

Tranche 2 (en orange) : 2009-2010.

La viabilisation de ces lots nécessite la construction d'un bassin de rétention.

Tranche 3 (en jaune) :

La viabilisation de ces lots nécessite la construction d'un bassin de rétention.

Tranche 4 (en bleu) :

La viabilisation de ces lots nécessite la construction de deux noues. Les canalisations EU et EP auront été pour partie passées en tranche 1.

Tranche 5 (en rose) :

La viabilisation de cette tranche fonctionne de manière indépendante par rapport au reste de la ZAC.

Tranche 6 (en vert) :

La viabilisation de cet îlot aura été faite en tranche 1

Les phasages indiqués ci-dessus sont caducs ; les travaux de la tranche 1 sont réalisés ou prévus de 2007 à 2010, ceux de la tranche 2 de 2011 à 2013. Les détails figurent au bilan financier.

FRAIS DIVERS

Ce poste concerne les frais divers et de gestion de l'opération tels que les frais de commercialisation, les impôts, les frais de reproduction et de communication spécifiques à l'opération, une provision pour la taxe sur l'archéologie préventive, l'entretien des terrains non vendus, etc., ainsi que les frais de géomètre (bornage, document d'arpentage et plan de vente annexé à l'acte). Ce poste intègre également la taxe foncière annuelle, les frais de reprographie pour les appels à la concurrence, des « frais divers et réaffectations de charges » résultant de l'article 13 de la convention, et dont le contenu est précisé en annexe.

Le montant prévisionnel des frais de commercialisation varie peu, de 161 409 à 155 769 € HT. Il intègre la réalisation d'une vidéo, visible sur les sites de la Ville et d'EADM; l'objectif est de communiquer sur l'opération sans engager des sommes démesurées. Ces dépenses sont prévues annuellement, et augmentent parallèlement à l'allongement du délai de commercialisation.

Le montant global estimé des frais divers est de **246 437 € HT** contre 214 409 € au bilan précédent, soit + 32 028 € HT.

FRAIS FINANCIERS

Ceux ci sont évalués en fonction des besoins de trésorerie liés à l'échéancier prévisionnel des recettes et dépenses. Ils correspondent aux intérêts sur emprunts et aux intérêts sur avances court terme.

L'échéancier prévisionnel conduit à la réalisation de quatre emprunts successifs, soit :

- un premier emprunt de 100 000 € au taux de 4.909 %, 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 %, contracté en 2007 pour préfinancer les travaux et dépenses d'aménagement (fin du remboursement en 2013)
- un troisième emprunt 7/2 de 400 000 €, à contracter début 2011 et remboursable sur 5 ans avec 2 ans de différé (fin du remboursement en 2018),
- un quatrième emprunt 3/1 de 200 000 €, à mobiliser en 2012 et remboursable en 2 ans avec un an de différé (fin du remboursement en 2015).

Les deux derniers emprunts, prévisionnels, permettent de lisser au mieux la trésorerie.

Les frais financiers sur ces emprunts sont estimés à 346 060 €; les frais financiers sur les avances à court terme ponctuelles sont estimés à 7 179 €, **soit au total 353 239 €** (augmentation de 75 975 €).

REMUNERATIONS

Les modalités de la rémunération de l'aménageur pour les missions qui lui seront confiées dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement sont précisées dans ce document, et sont conformes à l'article 21 de la convention de concession.

Elle est globalement estimée à **452 936 €**; l'estimation au bilan précédent était de **438 676 €** (augmentation du montant prévisionnel liée principalement à l'allongement du délai prévisionnel de réalisation, et par conséquent du montant cumulé de la rémunération forfaitaire annuelle).

RECAPITULATIF

Sur la base de ces éléments le montant estimé des dépenses de l'opération passe de

4 695 028 € HT à 4 643 945 € HT (hors incidenceTVA) soit – 51 082 € HT dont :

- + 284 € de régularisation du poste acquisitions (montant payé au lieu d'estimé),
- 171 545 € sur travaux et maîtrise d'œuvre (réduction provision pour révisions de prix)
- + 28 452 € de frais divers,
- + 75 975 € de frais financiers sur emprunts et court terme (allongement de la durée de l'opération)
- + 14 260 € sur la rémunération de l'aménageur

Le montant des dépenses d'opération au 31 août 2009 est de **1 011 745.05 € HT**.

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

Le rythme de commercialisation envisagé à partir de 2010 est basé sur une reprise progressive de la commercialisation jusqu'à 10 lots par an. Ce bilan prévisionnel est susceptible d'évoluer année après année en fonction de la réalité du marché (offre et demande).

Cet allongement du délai de réalisation nécessitera une prorogation de la convention de concession, dont l'échéance est actuellement fixée au 13.12.2012.

Note de Conjoncture

L'engagement de la commercialisation auprès des constructeurs et particuliers accédants pour les parcelles et la programmation échelonnée des dépenses, jouent un rôle essentiel pour le respect de l'équilibre du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement.

En 2006, une première démarche de commercialisation a été menée ce qui a conduit une évolution de la première tranche. Le démarrage du programmes de constructions d'Aiguillon Construction (49 logements) est intervenu en janvier 2008 ; les premiers logements (location et accession) sont en cours de livraison. Le programme de BSH (17 maisons) doit démarrer à l'automne 2009 pour une première tranche de 11 logements locatifs.

La commercialisation des 15 lots libres de la première tranche a été engagée. La démarche commerciale entreprise comprend :

- La mise au point d'un dossier commercial fin 2007, et sa mise à jour régulière,
- Trois panneaux actualisés sur le site ou sur les accès, mis en place fin 2007,
- Des publicités régulières dans la presse : Ouest-France mercredi et samedi, de mi février à mi juin, et à partir de mi-septembre en alternance avec des parutions dans un journal gratuit diffusé sur Pontivy et Loudéac,
- Une information dans le bulletin municipal, à renouveler en décembre 2009,
- Une participation au salon de l'habitat de Pontivy en novembre 2008, ainsi qu'en 2009,
- Des contacts avec tous les constructeurs présents à PONTIVY, sans résultat à ce jour
- Une collaboration avec Maître LE FALHER pour la recherche de clients,
- Un accueil téléphonique et un accueil physique à Vannes, et à Pontivy si nécessaire,
- Une vidéo pouvant maintenant être visualisé sur les sites Internet de la ville et d'EADM (coût environ 11 000 € HT).

Les travaux d'infrastructure de la première tranche sont réalisés en phase provisoire pour permettre le démarrage des travaux d'Aiguillon Construction et BSH ; ont été posés début au printemps 2009 les terminaux des divers branchements (coffrets EDF et GDF, regards EU et EP, regards des compteurs AEP) pour permettre la mise en service des premiers logements (lot 14 et Aiguillon Construction), et la réalisation des constructions sur les lots libres de la première tranche. Les travaux de voirie définitive, éclairage et espaces verts sont prévus sur fin 2010 et début 2011.

En fonction des résultats de la commercialisation, l'engagement des travaux de la deuxième tranche sera envisagé, mais pas avant fin 2011, afin d'élargir l'offre de terrains à vendre.

L'échéancier de trésorerie est recalé sur une prévision de 5 ventes de lots libres en 2010, 6 en 2011, 8 en 2012 et 10 par an ensuite, soit une fin d'opération prévisionnelle vers 2020. Le rythme de construction à PONTIVY a ralenti depuis un an ; il semble maintenant que la demande repart doucement. L'offre concurrente est importante, aussi bien à Pontivy (plus de 80 terrains disponibles) que dans les communes environnantes.

08.10.09

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL en euros / HT

| | Cumulé au 31/12/2008 | Dont 2008 | bilan 31/12/2008 | Dernier Bilan 31/12/2007 | Ecart bilans Nouveau - Dernier |
|-----------------------------|-------------------------|-----------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| ACQUISITIONS | 634 739 | 0 | 634 739 | 634 455 | 284 |
| ETUDES | 35 400 | 0 | 42 994 | 42 994 | 0 |
| MAITRISE D'ŒUVRE | 47 026 | 6 668 | 258 070 | 226 160 | 31 910 |
| TRAVAUX | 610 937 | 344 089 | 2 643 297 | 2 846 752 | -203 455 |
| DIVERS | 76 421 | 41 110 | 240 821 | 217 985 | 22 836 |
| FRAIS FINANCIERS CT | 679 | 0 | 12 150 | 10 741 | 1 409 |
| FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT | 14 913 | 49 923 | 353 239 | 277 264 | 75 975 |
| REMUNERATION AMENAGEUR | 88 144 | 26 845 | 452 712 | 438 676 | 14 036 |
| TVA NON DEDUCTIBLE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL DEPENSES HT | 1 508 259 | 468 636 | 4 638 021 | 4 695 027 | -57 006 |
| CESSIONS | 657 790 | 25 600 | 4 059 290 | 4 059 290 | 0 |
| PARTICIPATIONS | 624 510 | 0 | 624 510 | 624 510 | 0 |
| SUBVENTIONS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PRODUITS DIVERS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PRODUITS FINANCIERS | 1 304 | 0 | 9 817 | 11 228 | -1 411 |
| TVA SUR PRODUITS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL PRODUITS HT | 1 283 604 | 25 600 | 4 693 617 | 4 695 028 | -1 411 |
| RESULTAT | -224 655 | -443 036 | 55 596 | 1 | 55 595 |

EADM 08.10.2009

VILLE DE PONTIVY - ZAC DE TALIN
PLAN DE TRESORERIE en euros / TTC

| | Cumulé au 31/12/2006 | Dont 2006 | Prévision 2009 | Prévision 2010 | Prévision 2011 | Prévision 2012 | Prévision 2013 | Prévision 2014 | Prévision 2015 | Au delà 2015 | bilan 31/12/2008 | Dernier Bilan 31/12/2007 | Ecart Bilans Nouveau - Dernier |
|-----------------------------|-------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| ACQUISITIONS | 634 739 | 634 455 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 634 739 | 634 455 | 284 |
| ETUDES | 35 400 | 0 | 0 | 0 | 7 594 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 42 994 | 42 994 | 0 |
| MAITRISE D'OEUVRE | 47 026 | 6 668 | 5 861 | 10 434 | 34 700 | 14 300 | 16 600 | 22 550 | 111 959 | 0 | 258 070 | 226 160 | 31 910 |
| TRAVAUX | 610 937 | 344 089 | 72 554 | 219 810 | 301 850 | 109 260 | 142 870 | 205 050 | 137 400 | 843 565 | 2 643 297 | 2 179 985 | -203 455 |
| DIVERS | 76 421 | 41 110 | 9 000 | 10 000 | 11 700 | 23 100 | 11 500 | 22 850 | 12 500 | 63 750 | 240 821 | 217 985 | 22 836 |
| FRAIS FINANCIERS CT | 679 | 0 | 0 | 0 | 500 | 6 000 | 4 971 | 0 | 0 | 0 | 12 150 | 10 741 | 1 409 |
| FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT | 1 4913 | 49 923 | 49 219 | 77 865 | 29 500 | 37 823 | 28 003 | 27 000 | 19 309 | 22 873 | 353 239 | 277 264 | 75 975 |
| REMUNERATION AMENAGEUR | 88 144 | 26 845 | 10 713 | 27 155 | 31 593 | 25 059 | 39 542 | 48 293 | 55 031 | 150 191 | 452 712 | 438 676 | 14 036 |
| TVA NON DEDUCTIBLE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TVA SUR DEPENSES | 3 018 | 0 | 17 133 | 47 088 | 65 590 | 28 745 | 33 118 | 47 628 | 33 800 | 198 904 | 472 007 | 527 143 | -55 136 |
| TOTAL DEPENSES | 1 511 277 | 1 103 091 | 164 479 | 392 353 | 463 016 | 244 288 | 274 605 | 367 421 | 257 590 | 1 391 262 | 5 110 028 | 5 222 170 | -112 142 |
| EMPRUNT (REBOURSEMENT) | 40 850 | 32 750 | 33 515 | 263 112 | 329 378 | 344 554 | 88 991 | 170 917 | 178 607 | 250 476 | 1 700 000 | 1 700 000 | 0 |
| AVANCE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TVA PAYEE | 7 050 | 0 | -7 050 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL DECAISSEMENTS | 1 545 076 | 1 135 840 | 205 045 | 655 465 | 785 345 | 598 347 | 396 608 | 599 438 | 454 387 | 1 718 246 | 7 008 723 | 7 140 761 | -92 038 |
| CESSIONS | 657 790 | 25 600 | 0 | 133 000 | 160 000 | 212 500 | 486 000 | 578 000 | 338 000 | 1 504 000 | 4 059 290 | 4 059 290 | 0 |
| PARTICIPATIONS | 624 510 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 624 510 | 624 510 | 0 |
| SUBVENTIONS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PRODUITS DIVERS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PRODUITS FINANCIERS | 1 304 | 0 | 3 533 | 3 271 | 910 | 116 | 0 | 123 | 560 | 0 | 9 817 | 11 228 | -1 411 |
| TVA SUR PRODUITS | 0 | 0 | 23 940 | 28 800 | 38 250 | 59 866 | 108 728 | 159 040 | 275 382 | 593 631 | 598 239 | 598 239 | 0 |
| TOTAL PRODUITS | 1 283 604 | 25 600 | 3 533 | 160 211 | 189 710 | 250 866 | 545 480 | 686 851 | 387 600 | 1 779 392 | 5 287 248 | 5 293 267 | -1 411 |
| EMPRUNT (MOBILISATION) | 1 100 000 | 0 | 0 | 400 000 | 200 000 | 200 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 700 000 | 1 700 000 | 0 |
| AVANCE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TVA REBOURSEE | 0 | 0 | 17 133 | 23 148 | 36 790 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 77 071 | 107 496 | -30 425 |
| CREANCES | 131 893 | 0 | -131 893 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL ENCAISSEMENTS | 2 251 711 | 25 600 | 152 559 | 183 359 | 626 500 | 450 866 | 545 480 | 686 851 | 387 600 | 1 779 392 | 7 064 320 | 7 140 763 | -31 835 |
| TRESORERIE | 706 635 | -1 110 240 | -52 486 | -472 106 | -158 845 | -147 480 | 148 873 | 87 443 | -66 787 | 61 146 | 55 597 | 2 | 60 203 |
| TRESORERIE CUMULEE | 706 635 | -1 110 240 | 654 149 | 182 043 | 23 199 | -124 282 | 24 591 | 112 004 | 45 217 | 106 363 | 55 597 | 2 | 60 203 |

PARTICIPATIONS DU CONCEDANT

| | Cumulé au 31/12/2008 | Dont 2006 | Prévision 2009 | Prévision 2010 | Prévision 2011 | Prévision 2012 | Prévision 2013 | Prévision 2014 | Prévision 2015 | Au delà 2015 | Nouveau bilan 31/12/2008 | Dernier Bilan 31/12/2007 | Ecart Bilans Nouveau - Dernier |
|----------------------|-------------------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| TOTAL PARTICIPATIONS | 624 510 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 624 510 | 624 510 | 0 |

Milliers d'euros / TTC