



Ville de Pontivy

Extrait du registre des délibérations

Quartier de Talin- Approbation du compte-rendu d'activité 2014

DEL-2015-105

Numéro de la délibération : 2015/105

Nomenclature ACTES : Domaine de compétence, aménagement du territoire

Information relative à l'environnement : oui

Date de réunion du conseil : 28/09/2015

Date de convocation du conseil : 22/09/2015

Date d'affichage de la convocation : 22/09/2015

Début de la séance du conseil : 19 heures

Présidente de séance : Mme Christine LE STRAT

Secrétaire de séance : Mme Emilie CRAMET

Étaient présents : M. Philippe AMOURETTE, M. Laurent BAIRIOT, M. Christophe BELLER, 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. Hervé JESTIN, Mme Madeleine JOUANDET, Mme Elisabeth JOUNEAUX-PÉDRONO, Mme Laurence KERSUZAN, Mme Véronique LE BOURJOIS, Mme Emmanuelle LE BRIGAND, M. Daniel LE COUVIOUR, Mme Alexandra LE NY, Mme Christine LE STRAT, Mme Sylvie LEPLEUX, Mme Laurence LORANS, M. Yann LORCY, Mme Soizic PERRAULT, M. François-Denis MOUHAOU, M. Jacques PÉLAN, M. Alain PIERRE, M. Eric SEGUET.

Étaient représentés : M. Loïc BURBAN par Mme Laurence LORANS, M. Michel JARNIGON par M. Hervé JESTIN, Mme Maryvonne LE TUTOUR par Mme Madeleine JOUANDET, M. Yvon PÉRESSE par M. Yann LORCY, M. Eddy RENAULT par Mme Soizic PERRAULT.

Quartier de Talin- Approbation du compte-rendu d'activité 2014

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.

Par délibération du 29 septembre 2014, le Conseil municipal a approuvé le principe d'un arrêt de la concession entre la Ville de PONTIVY et EADM. Dans le cadre de cette délibération, il a été demandé à EADM d'achever l'aménagement des espaces publics réalisés dans leur phase provisoire puis de réaliser la clôture de la totalité des marchés et d'organiser la rétrocession à la Ville des espaces publics aménagés, des lots libres et îlots non vendus des tranches 1 et 6 de la ZAC de Talin.

Le bilan établi au 31 décembre 2014 tient compte de l'arrêt anticipé de la convention, ce qui explique les diminutions sur plusieurs postes qui se traduisent par un montant total de dépenses de 2 409 343 € HT (3 323 485 € HT au bilan précédent).

Nous vous proposons :

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

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Fait à Pontivy, le 29 septembre 2015

**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 31/12/2014

EADM – Septembre 2015

CRACL – Quartier de Talin - PONTIVY

❶ **PRESENTATION DE L'OPERATION**

- 1.1 OBJECTIFS
- 1.2 PROGRAMME
- 1.3 CADRE JURIDIQUE
- 1.4 INTERVENANTS

❷ **ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION**

- 2.1 ACQUISITIONS
- 2.2 TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET ETUDES
- 2.3 COMMERCIALISATION
- 2.4 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLES
- 2.5 CONTENTIEUX

❸ **ELEMENTS FINANCIERS**

- 3.1 ECARTS DU BILAN ET COMMENTAIRES
- 3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT
- 3.3 BILAN DE MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

❹ **CONJONCTURE, ORIENTATION, CONCLUSION**

- 4.1 SCENARIOS D'EVOLUTION, ORIENTATIONS STRATEGIQUES
- 4.2 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME
- 4.3 DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE A PREVOIR

Annexes

1 – PRESENTATION DE L'OPERATION

Préambule

Par délibération **du 14 décembre 2005**, le Conseil Municipal de Pontivy a approuvé le dossier de Réalisation ainsi que le programme des Equipements Publics de la ZAC de TALIN.

Cette Zone d'Aménagement Concerté, d'une surface de l'ordre de 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'Equipeement 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.

En 2014, le principe d'un arrêt de la concession entre la ville de Pontivy et EADM a été délibéré. Le présent compte rendu présente donc les événements opérationnels effectués en 2014 mais tient également compte de l'arrêt anticipé de la concession en 2015.

1.1 COMPOSITION ET PROGRAMME COMPARE

1.1.1 - Composition

Les orientations d'aménagement retenues pour cette opération avaient 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 était pensé comme une opération de greffe urbaine aux quartiers environnants qui tenait 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.

Quatre points de connexion aux voies existantes étaient envisagés : 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.

1.1.2 – Programme comparé

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

En 2014, le principe d'un arrêt de la concession entre la ville de Pontivy et EADM a été délibéré. Dans le cadre de cette délibération il a été demandé à EADM d'achever l'aménagement des espaces publics réalisés dans leur phase provisoire puis de réaliser la clôture de la totalité des marchés et d'organiser la rétrocession à la Ville de Pontivy des espaces publics aménagés, des lots libres et ilots non vendus.

Ces espaces publics, lots libres et ilots concernent uniquement les tranches 1 et 6 de la ZAC de Talin.

Le tableau ci-dessous permet une vision synthétique et comparée des programmes initiaux, de 2012 et de 2015 (clôture anticipée).

	Programme initial	Programme modifié en 2012	Programme 2015
Superficie aménagée	12,5 ha	7 ha	5,4 ha
Nombre de tranches	6	3	2
Nombre de lots libres	99	36	15
Nombre de maisons groupées	38	Environ 50	Environ 50
Nombre de logements collectifs et intermédiaires	Environ 128	Environ 75	Environ 75

- Les 15 lots libres se situent en tranche 1. 4 lots sont commercialisés.
- 38 maisons groupées se situent en tranche 1. Elles sont construites par BSH (9 maisons achevées sur 17) et par Aiguillon Construction (21 maisons achevées).
- 29 logements collectifs sont déjà construits en tranche 1 par Aiguillon.
- La tranche 6 constitue un îlot unique, bénéficiant d'une desserte en voirie et en réseaux par les aménagements effectués en 1^{ère} tranche. Le découpage de cette tranche en lots n'étant pas arrêté, aucune antenne de réseaux (électricité, PTT, etc.) n'a été tirée vers l'intérieur de la tranche.

La superficie totale de cette tranche est de 1ha.

Le programme envisagé sur cet îlot et inscrit dans les bilans prévisionnels de ZAC de 2012 et 2013 est le suivant :

- Environ 12 maisons groupées
- Environ 46 logements collectifs

Dans un contexte immobilier difficile, la réalisation de programmes collectifs en accession, n'apparaît pas envisageable. Le prix de vente de l'îlot 6 avait donc été diminué lors du bilan de 2012 pour se rapprocher des valeurs foncières des logements en accession aidée et en locatif social.

L'utilisation de cette parcelle pour l'implantation d'un EHPAD a été évoquée en 2014.

Département du Morbihan
VILLE DE PORTivy

Projet d'aménagement
de la zone du Talin

VOIRIE

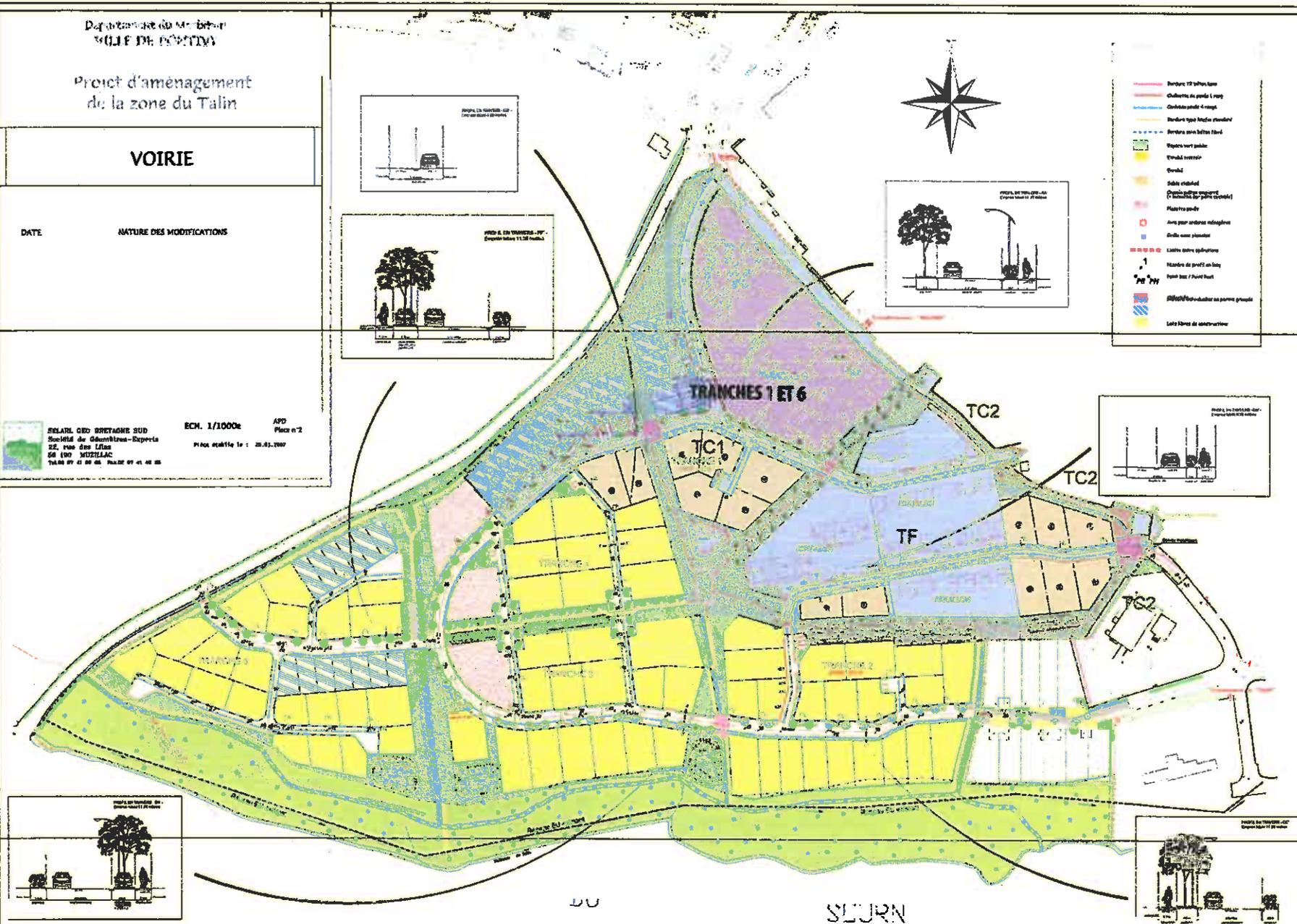
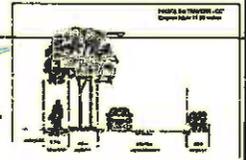
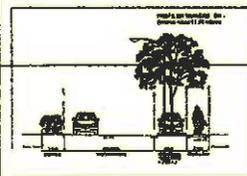
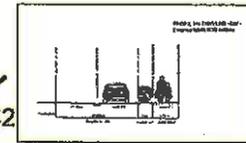
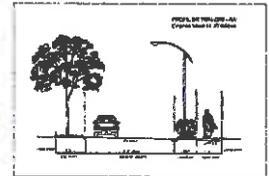
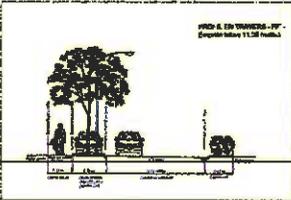
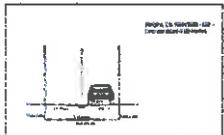
DATE : NATURE DES MODIFICATIONS :

ECH. 1/1000e APD
Plan n° 2
Date validité : 28.01.2007

SELAIR OGD BRUYÈRE SUD
Société de Génie-Civil-Énergie
22, rue des Lises
56100 MULLAC
Téléphone 02 97 41 00 00 Fax 02 97 41 00 00



- Bordure 18 ballons
- Châssis de pont à rayons
- Châssis pont à rayons
- Bordure type trottoir standard
- Bordure sans bords fleur
- Espace vert public
- Éclairage extérieur
- Éclairage
- Signalisation
- Châssis de pont à rayons
- Châssis de pont à rayons
- Maître-pied
- Aire pour arborer obligatoires
- Arbre sans plantation
- Limites autres opérations
- Marchés de pont en bois
- Fontaine / Point d'eau
- Signalisation
- Lettes d'arrêt de construction



DU SEURN

DM
IVY

1.2 CADRE JURIDIQUE

1.2.1 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).

1.2.2 Maîtrise foncière – Exercice des prérogatives de puissance publique

- néant

1.3 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 2014, ainsi qu'une provision pour le paiement de cet impôt en 2015.

Le montant total du poste acquisitions est de **646 408 €**.

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 réglé au 31/12/2014 est de 35 400 € HT. Le complément prévu dans les précédents bilans a été supprimés en raison de l'arrêt anticipé de l'opération.

2.2.2 Travaux réalisés

Courant 2014, il a été décidé d'achever les travaux d'aménagement engagés sur les tranches 1 et 6 puis de clore les marchés de travaux et d'honoraires techniques qui leurs sont liés (SPS, géomètre, maîtrise d'œuvre).

Ainsi, les travaux suivants ont été exécutés en 2014 sur les rues Germaine Tillion et Pierre Mendès France :

- aménagements définitifs de la voirie et des trottoirs
- installation de l'éclairage public
- aménagements paysagers (plantations, engazonnements).

En coordination avec la Communauté de Communes de Pontivy, 2 arrêts de bus ont été installés sur ces voies.

Ces travaux représentent une dépense totale de 176 244 € HT sur l'année 2014.

2.2.3 Travaux restant à réaliser

Le principe d'arrêter la ZAC de Talin ayant été délibéré en 2014, les travaux à exécuter, ne concernent plus que les tranches 1 et 6. Début 2015, les travaux restant sont les suivants :

- Achèvement des travaux paysagers
- Diverses reprises et finitions sur les enrobés réalisés en 2014
- Déplacement de 2 candélabres
- Aménagement des aires pour les conteneurs
- Réparation d'ouvrages dégradés depuis leur réalisation (coffrets électriques et gaz, bornes).

Ainsi le solde des travaux à exécuter jusqu'à la clôture de l'opération est évalué à 78 273 € HT, y compris la provision pour les révisions.

2.3 COMMERCIALISATION ET PROJETS EN COURS

En raison de l'arrêt anticipé de l'opération, les recettes de commercialisation se limitent aux cessions déjà exécutées avant le 31/12/2014 ainsi qu'à celles qui pourraient s'exécuter en 2015 jusqu'à la clôture de la concession.

Un lot est actuellement sous compromis de vente à la date de rédaction du présent compromis. Cette recette a été comptabilisée pour 2015. Si cette vente intervenait après l'arrêt de la concession elle s'exécute entre la ville de Pontivy et l'acquéreur. Dans ce cas la recette serait soustraite du bilan et la subvention de fin d'opération augmentée du montant de la recette manquante.

La commercialisation des lots libres n'a pas progressé en 2014, puisqu'aucun lot libre n'a été vendu et aucun compromis n'a été signé. Quelques contacts et demandes de renseignements ont été effectués mais sans suite favorable en 2014. Cependant un dossier s'est concrétisé en 2015.

Au total, 4 lots ont été cédés au 31/12/14 parmi les 15 lots de la tranche 1.

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 31/12/2014, six actes de vente ont été signés :

Habitat collectif et individuel groupé :

- 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 %).

Lots libres :

- 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 2014.

2.3.1.2 Compromis et autres protocoles ; projets en cours

Aucun compromis de vente n'a été signé en 2014.

En 2015 un compromis de vente a été signé pour le lot n°1. La vente de ce lot est donc comptabilisée dans les recettes possibles avant la clôture de l'opération car le permis a été déposé en juin 2015 et le compromis signé le 18 juin 2015. Si cette vente tarde, la signature s'effectuera entre la ville de Pontivy et l'acquéreur, hors de la comptabilité du bilan de la concession. La subvention de clôture sera ajustée en conséquence.

2.3.2 Démarches d'aide à la commercialisation

En 2014, les actions commerciales ont été maintenues malgré la décision d'arrêter la concession. Cependant les moyens de communication payants n'ont pas été renouvelés.

Les annonces suivantes restent publiées :

- Site Internet Ouest France Immo Web.
- Site internet Achat-terrain-56.com
- Site internet lesterrains.com

Contacts notaire et constructeurs de maison individuelle :

- Etablissement d'un mandat de vente avec le notaire Maître de Renéville (Mme CALVEZ, négociatrice) : pas de contact en 2014.
- Relation avec les Constructeurs :
 - TRECOBAT : un contact avec une visite sur site (sans suite donnée)
 - Maisons Ty Breiz : un contact avec une visite sur site (sans suite donnée).

Panneaux de commercialisation sur site.

2.4 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE

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

Des réunions ponctuelles ont eu lieu en Mairie pour débattre de l'arrêt de la concession et de l'organisation de sa clôture.

2.5 CONTENTIEUX EN COURS

Néant

3 - ELEMENTS FINANCIERS

3.1 ECARTS DU BILAN ET COMMENTAIRES

	Cumulé au 31/12/2014	Dont 2014	Prévision 2015	bilan 31/12/2014	Dernier Bilan 31/12/2013	Ecart bilans Nouveau - Dernier
ACQUISITIONS	644 758	1 640	1 650	646 408	657 168	-10 760
ETUDES	35 400	0	0	35 400	42 994	-7 594
HONORAIRES TECHNIQUES	67 971	17 374	12 203	80 173	210 267	-130 094
TRAVAUX	1 083 739	176 244	78 273	1 162 013	1 663 185	-501 172
DIVERS	99 031	345	905	99 936	170 295	-70 359
FRAIS FINANCIERS CT	16 924	982	2 412	19 336	30 817	-11 481
FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT	132 898	9 288	13 103	146 001	268 456	-122 455
REMUNERATION AMENAGEUR	181 408	15 186	38 667	220 075	280 303	-60 228
TVA NON DEDUCTIBLE			0	0	0	0
TVA SUR DEPENSES	244 756		18 276	263 032	409 060	-146 028
TOTAL DEPENSES	2 506 888	221 059	165 491	2 672 375	3 732 545	-1 060 170
EMPRUNT (REMBOURSEMENT)	1 100 000	0	585 000	1 685 000	1 685 000	0
AVANCE	0	0	0	0	0	0
TVA PAYEE	5 477	0	31 424	36 901	5 477	31 424
DETTES	-41 302		41 302	0	0	0
TOTAL DECAISSEMENTS	3 571 040	221 059	623 217	4 394 277	5 423 022	-1 028 745
CESSIONS	728 076	0	19 994	748 070	2 004 668	-1 256 598
PARTICIPATIONS	824 510	100 000	441 000	1 265 510	1 309 510	-44 000
PART. RACHAT FONCIERS	0	0	386 250	386 250	0	386 250
PRODUITS DIVERS	0	0	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS	9 514	0	0	9 514	9 307	207
TVA SUR PRODUITS	22 427	0	88 418	110 845	202 858	-92 013
TOTAL PRODUITS	1 584 526	100 000	535 662	2 520 189	3 526 343	-1 006 154
EMPRUNT (MOBILISATION)	1 685 000		0	1 685 000	1 685 000	0
AVANCE	0	0	0	0	0	0
TVA REMBOURSEE	189 088	40 643	0	189 088	211 679	-22 591
CREANCES						0
TOTAL ENCAISSEMENTS	3 458 614	140 643	535 662	4 394 277	5 423 022	-1 028 745
TRESORERIE	-112 446	-80 416	112 446	0	0	0
TRESORERIE CUMULEE	-112 446	-80 416	0	0	0	0

3.1.1 Evolutions du bilan en dépenses

	Bilan au 31/12/13	Bilan au 31/12/14	Evolution	Commentaires
Acquisitions foncières	657 168	646 408	-10 760	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. Baisse de la réserve pour impôt foncier induite par l'arrêt de l'opération.
Etudes	42 994	35 400	-7 594	Le poste Etudes correspond aux dépenses d'études hors études techniques de travaux. Ces dépenses concernent le dossier de réalisation. La réserve pour études complémentaires dans l'hypothèse d'une modification du dossier de ZAC a été supprimée
Honoraires techniques	210 267	80 173	- 130 094	Honoraires de maîtrise d'œuvre VRD, de visa des permis de construire, de SPS. Diminution car les travaux se limitent aux tranches 1 et 6.
Travaux	1 663 185	1 162 013	- 501 172	Travaux de viabilisation et d'aménagement de l'opération. Montant de travaux ajustés aux travaux exécutés au 31/12/2014 + ceux à terminer en 2015 + provision pour révisions.
Divers	170 295	99 936	- 70 359	Ce poste comprend les frais de bornage, les frais de publicité et de communication, les dépenses de reprographie. Diminution en raison de l'arrêt anticipé de l'opération.
Frais financiers court terme	30 817	19 336	- 11 481	Les frais financiers de court terme résultent d'un déficit temporaire de trésorerie. Frais uniquement limités à l'année restante pour la concession.
Frais financiers sur emprunt	268 456	146 001	- 122 455	Frais financiers liés aux emprunts mobilisés (100 000 et 1000 000 €) et aux emprunts à mobiliser (600 000 et 200 000 €). En raison du remboursement anticipé de l'emprunt (prévu fin 2015), ces frais diminuent.
Rémunération aménageur	280 303	220 075	- 60 228	Rémunération d'EADM pour ses missions de maîtrise d'ouvrage, suivi comptable et financier, commercialisation, clôture. Cette rémunération fluctue en fonction du montant des dépenses et des recettes. Elle baisse donc du fait de l'arrêt anticipé de la concession.
TVA sur dépenses	409 060	263 032	- 146 028	TVA sur les dépenses soumises à TVA

Emprunt	1 685 000	1 685 000	-	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 en cours. Il sera soldé à la clôture de la concession, fin 2015.
TVA Payée	5 477	36 901	+31 424	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	5 423 022	4 394 277	- 1 028 745	

3.1.2 Evolutions du bilan en recettes

	Bilan au 31/12/12	Bilan au 31/12/14	Evolution	Commentaires
Cessions	2 004 668	748 070	- 1 256 598	Seules sont comptabilisées les cessions effectuées au 31/12/2014. Aucun compromis n'étant signé à cette date, aucune autre cession n'a été comptabilisée dans le bilan jusqu'à la clôture de la concession.
Participations	1 309 510	1 265 510	-	La participation correspond : <ul style="list-style-type: none"> - au prix du foncier mis à disposition par la ville à l'opération : 624 510 €. - A la participation d'équilibre de l'opération : 518 000 € - A la participation d'équipement public : 117 000 € HT. Cette participation est soumise à une TVA de 20% récupérable par la ville de Pontivy
Participation pour rachat des fonciers viabilisés	-	386 250	+ 386 250	Une participation de 386 250 € HT devra être versée par la ville à la clôture de la concession. Cette somme correspondra au rachat des lots libres et des ilots de la ZAC, viabilisés, mais non commercialisés (tranche 1 et 6). Cette participation est soumise à la TVA sur la marge, récupérable par la ville de Pontivy.
Produits financiers	9 307	9 514	+ 207	Produits financiers dans l'hypothèse d'un solde financier positif de l'opération.
TVA sur produits	202 858	110 845	- 92 013	TVA sur les produits soumis à TVA.
Emprunt (mobilisation)	1 685 000	1 685 000	-	Idem poste dépenses

TVA remboursée	211 679	189 088	- 22 591	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	5 423 022	4 394 277	- 1 028 745	

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL en euros / HT

	Cumulé au 31/12/2014	Dont 2014	bilan 31/12/2014
ACQUISITIONS	644 758	1 640	646 408
ETUDES	35 400	0	35 400
HONORAIRES TECHNIQUES	67 971	17 374	80 173
TRAVAUX	1 083 739	176 244	1 162 013
DIVERS	99 031	345	99 936
FRAIS FINANCIERS CT	16 924	982	19 336
FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT	132 898	9 288	146 001
REMUNERATION AMENAGEUR	181 408	15 186	220 075
TVA NON DEDUCTIBLE	0	0	0
TOTAL DEPENSES HT	2 262 129	221 059	2 409 343
CESSIONS	728 076	0	748 070
PARTICIPATIONS	824 510	100 000	1 265 510
PART. RACHAT FONCIERS	0	0	386 250
PRODUITS DIVERS	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS	9 514	0	9 514
TVA SUR PRODUITS	0	0	
TOTAL PRODUITS HT	1 562 099	100 000	2 409 343
RESULTAT	-700 029	-121 059	0

a. TRESORERIE ET FINANCEMENT

- un premier emprunt de 100 000 €, au taux de 4.909 %, a été contracté en septembre 2005 pour engager les premières dépenses de l'opération (fin du remboursement en 2010),
- un 2^{ème} emprunt de 1 M€, au taux de 4.53 %, a été contracté en 2007 pour préfinancer les travaux et dépenses d'aménagement (fin du remboursement en 2013)
- un 3^{ème} emprunt de 585 000 € a été mobilisé début 2014. Cet emprunt sera remboursé par anticipation à la clôture de la concession (fin 2015).
- Avance : SANS OBJET.
- Participations : 1 265 510 € HT se répartissant comme suit :
 - l'apport à l'euro symbolique du foncier communal est valorisé à 624 510 € au titre de participation.
 - Participation d'équipement public : participation de la commune aux infrastructures publiques ne bénéficiant pas uniquement aux habitants de la ZAC. Il s'agit des chemins piétons et de la place/parking d'entrée sud de la ZAC : 117 000 € HT (140 400 € TTC – TVA 20%)
 - Participation d'équilibre de la ZAC : 518 000 €
- Participation pour rachat des fonciers viabilisés : une participation de 386 250 € HT (447 278 € TTC – TVA sur marge) sera versée par la ville de Pontivy à la clôture de l'opération pour le rachat des lots libres et des ilots de la ZAC, viabilisés, mais qui n'ont pas pu être commercialisés durant l'exécution de la concession.
- Trésorerie au 31/12/2014 = - 112 446 €
- Poids des frais financiers en % des dépenses : 6,88%

b. BILAN DE MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

- Sans objet

4 - NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

4.1 ORIENTATIONS STRATEGIQUES

4.2 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

- Achèvement des travaux
- Vente du lot n°1
- Organisation de la clôture de la concession pour permettre son achèvement fin 2015.

4.3 DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE A PREVOIR

- Délibération d'acceptation du CRACL.