

## COMMUNE DE PLUMERGAT

Séance du Conseil municipal du 20 janvier 2025



Délibération n°2025/01/9

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt janvier à vingt heures, les membres du Conseil municipal de la commune de Plumergat, légalement et individuellement convoqués, se sont réunis, en séance publique, à la mairie, sous la présidence de Madame Sandrine CADORET, Maire.

Après avoir procédé à l'appel nominal et constaté que le quorum est atteint, Madame le Maire ouvre la séance.

Nombre de conseillers :

En exercice : 27

Présents : 20

Votants : 25

Étaient présents :

Sandrine CADORET, Odile ROSNARHO, Pascal BLANDEL, Marie-Reine BOURGEOIS, Henri PERRONNO, Philippe LE RAY, Martine CHAPEAU, Bernard FRANÇOIS, Dominique LE CALVEZ, Isabelle ARZ, Thierry DANO, Maryline PRADIC, Marie-Agnès CHAUVEL, Nathalie LE BODIC, Valérie THOMAZO, Christophe JÉGO, Éva LEROUX, Romuald PRONO, Richard POTEL, Frédéric PIDANCIER

Absents excusés  
et représentés :

Michel JALU, a donné pouvoir à Sandrine CADORET, Mathilde DINARD, a donné pouvoir à Marie-Reine BOURGEOIS, Guillaume GUILLEMIN, a donné pouvoir à Odile ROSNARHO, Claire LE GUNÉHEC, a donné pouvoir à Éva LEROUX, Samuel LE PENNEC, a donné pouvoir à Henri PERRONNO

Absentes excusées :

Lukrecja MILCENT, Joëlle LE GAT

Secrétaire de séance :

Maryline PRADIC

Date de convocation :

13 janvier 2025

Objet : Zone d'aménagement Concerté Les Coteaux des Hermines : modification du dossier de réalisation

Le dossier de réalisation de la ZAC Les Coteaux des Hermines a été approuvé en 2014. L'aménagement du nouveau quartier s'effectue en différentes phases. Les travaux de la 1<sup>ère</sup> tranche ont été réalisés en 2016 et la commercialisation des lots à bâtir s'est achevée en janvier 2022.

Le 17 mai 2023, la commune de Plumergat a signé une convention d'acquisition et de portage foncier avec la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique, prévoyant l'acquisition des parcelles nécessaires à l'aménagement des tranches suivantes par la communauté de communes et la réalisation d'au moins 50 % de logements sociaux. L'acquisition des terrains de la tranche 2 a été réalisée en septembre 2024.

Les études conduites en 2023 et 2024 ont permis d'actualiser le projet de la tranche 2 pour tenir compte des nouveaux besoins de la commune. Initialement, le projet prévoyait la réalisation de 29 lots à bâtir et 20 logements intermédiaires / collectifs.

La programmation peut désormais être complétée par :

- Un pôle médical, à proximité des commerces existants pour renforcer la centralité et moderniser les services de la commune,



- Environ 35 logements sociaux comprenant une résidence senior, des logements locatifs sociaux familiaux et des logements en accession sociale pour diversifier l'offre de logements et répondre à différents profils de ménages. Le nombre de logements global de la ZAC n'est pas modifié.

Ce complément nécessite de modifier le dossier de réalisation de la ZAC pour actualiser les éléments suivants :

1. Programme des équipements publics : mise à jour des plans et des surfaces. Le principe de desserte et d'aménagement des espaces publics évolue légèrement pour créer 3 macro-lots destinés à accueillir les logements sociaux et le pôle médical,
2. Programme global des constructions : précision apportée pour inclure des services médicaux et pour rappeler la surface de plancher maximale autorisée,
3. Modalités prévisionnelles de financement : actualisation pour tenir compte de l'évolution des prix depuis 2014,
4. Annexes : Mise à jour des plans.

Ainsi,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 311-1 et suivants, R. 311-6 et suivants,

Vu la délibération du Conseil municipal n°2011/95 en date du 15 décembre 2011 approuvant le dossier de création de la zone d'aménagement concerté de confortation du centre-bourg et autorisant Monsieur le Maire à élaborer le dossier de réalisation,

Vu la délibération du Conseil municipal n°2014-04-25-021 en date du 25 avril 2014, décidant de dénommer la ZAC de confortation du centre bourg Les Coteaux des Hermines,

Vu la délibération du Conseil municipal n°2014-06-27-002 en date du 27 juin 2014, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Les Coteaux des Hermines,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :

Article 1 : APPROUVE la modification du dossier de réalisation de la ZAC Les Coteaux des Hermines tel que présenté.

Article 2 : PRÉCISE que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R311-5 du code de l'urbanisme, à savoir l'affichage pendant un mois en mairie, mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et publication sur le site Internet de la commune.

Article 3 : AUTORISE Madame le Maire, ou son représentant légal, à signer toutes les pièces se rapportant à cette décision.

La Secrétaire de séance,  
Maryline PRADIC.



Fait et délibéré les jour, mois et an susdits  
Le Maire,  
Sandrine CADORET.



# PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

## Table des matières

1 EQUIPEMENTS PUBLICS D’INFRASTRUCTURE .....4

1-1 Les grands principes d’urbanisme..... 4

1-2 L’organisation viaire ..... 5

1-3 Les profils des rues : ..... 6

1-4 Réseau d’eaux pluviales et ouvrages structurants..... 7

1-5 Réseau d’eaux usées ..... 7

1-6 Réseau de télécommunication ..... 8

1-7 Réseau d’adduction d’eau potable et défense incendie..... 8

1-8 Réseau électricité ..... 8

1-9 Réseau éclairage public..... 9

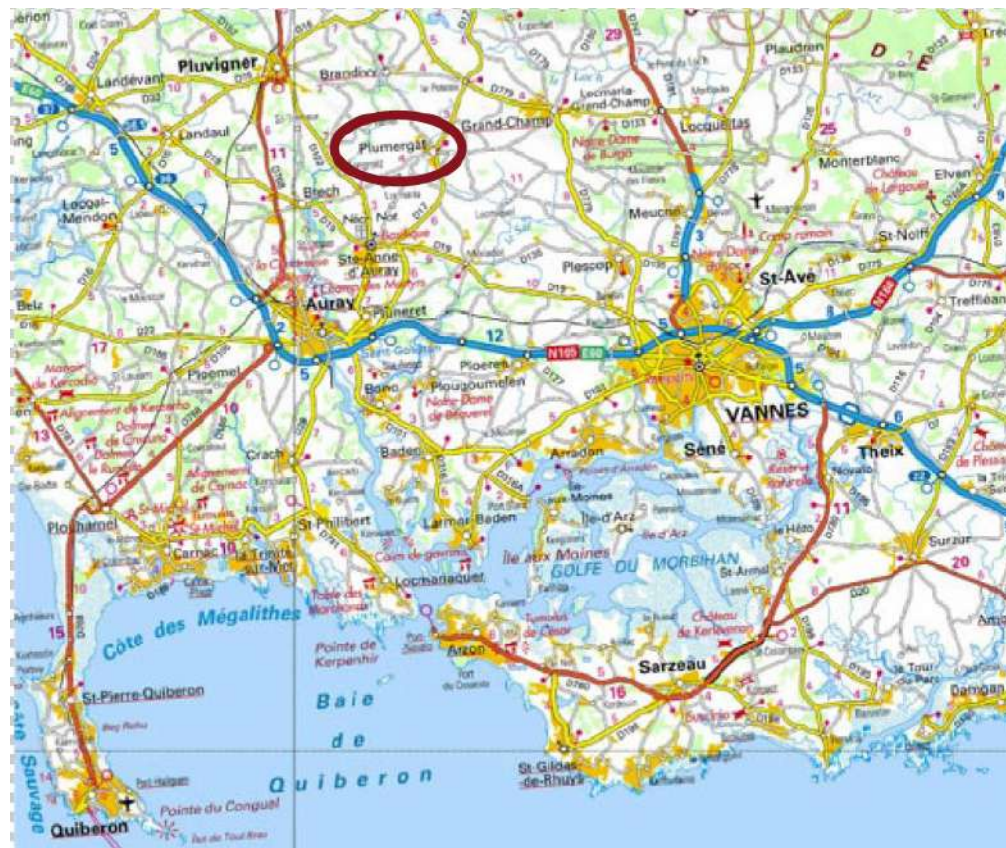
2- SYNTHESE DES SURFACES : .....9

3- SYNTHESE DES EQUIPEMENTS D’INFRASTRUCTURES .....10

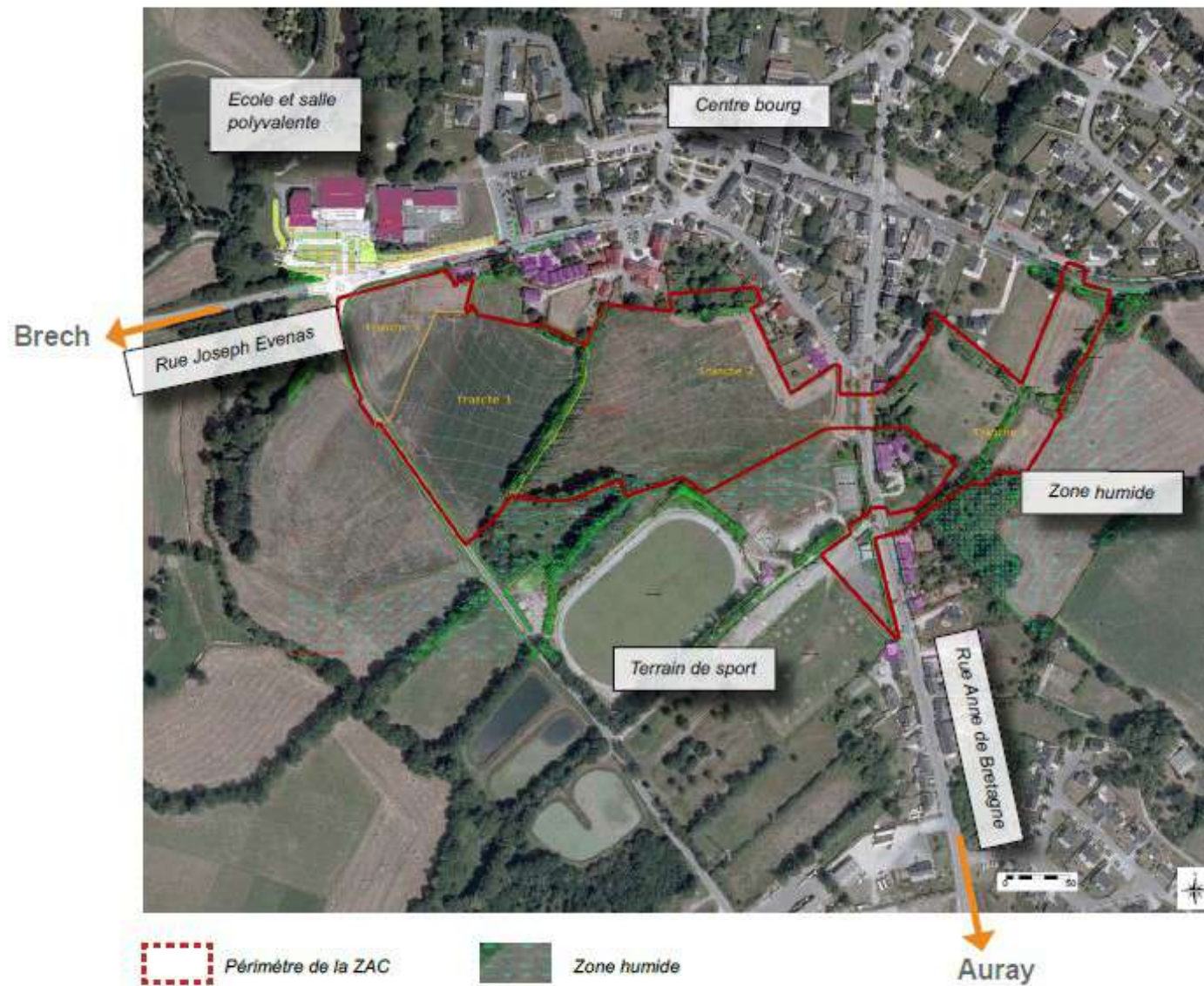
4- EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE .....11

Ce programme correspond aux équipements d'infrastructures réalisés dans la zone d'aménagement concerté Les coteaux des Hermines sur la commune de PLUMERGAT. Il comprend la réalisation de voies nouvelles et l'ensemble des réseaux nécessaires à la desserte de ce nouveau quartier.

Situé au sud du Bourg et dans son prolongement immédiat, le secteur Les coteaux des Hermines s'étend entre les différents équipements sportifs, éducatifs et culturels de la commune et le centre-bourg et vient combler l'arrière de l'urbanisation des deux entrées communales.



## Plan de localisation et périmètre de ZAC

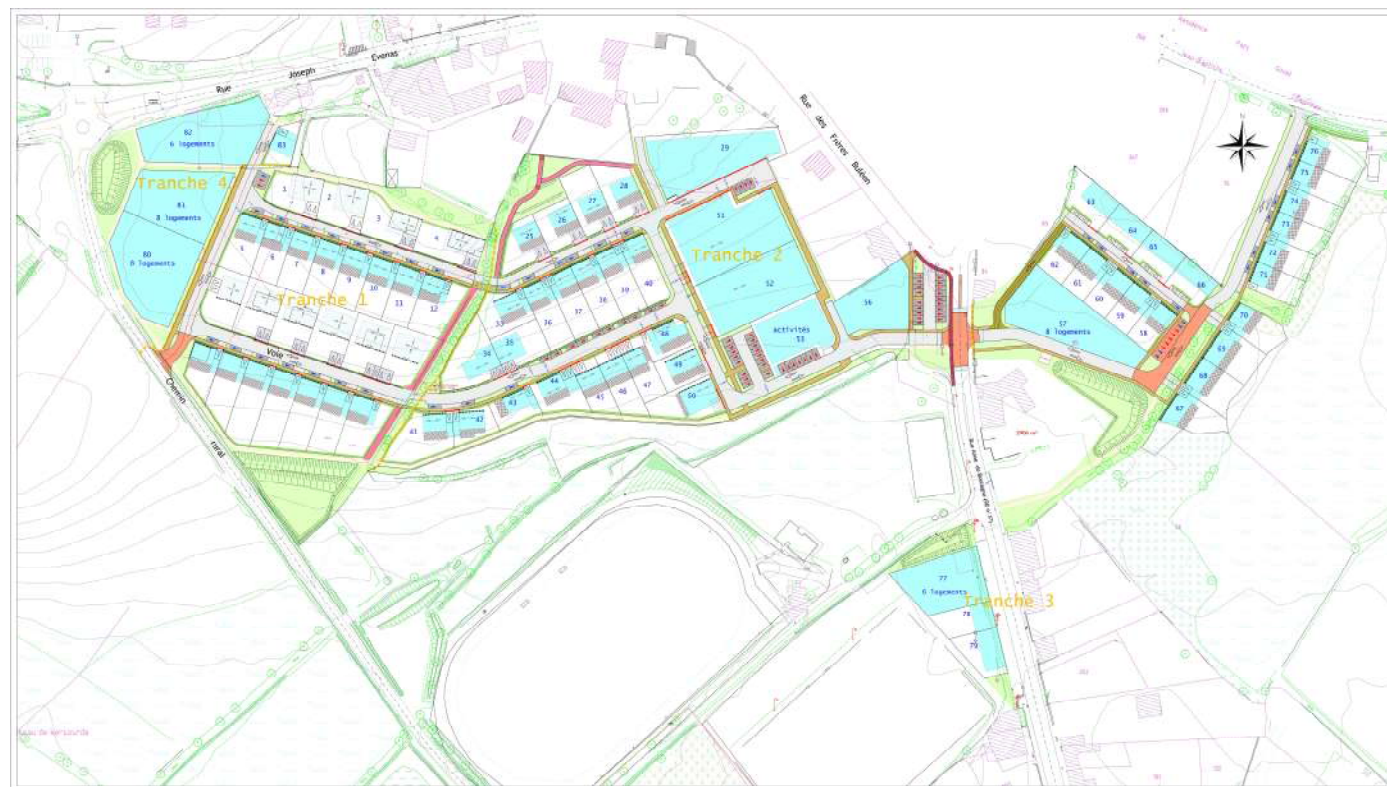


## 1 EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE

### **1-1 Les grands principes d'urbanisme**

Le plan du quartier a été défini avec une intention forte : réaliser une extension du bourg qui respecte et conforte les usages des habitants de Plumergat : habiter, aller à pied à l'école, se promener, faire une course... Ces usages ont guidé la conception du quartier qui répond à quatre grands principes urbanistiques :

- 1** Implantation de bâtiments avec locaux commerciaux et logements sur les rues d'accès du bourg.
- 2** Des voies de desserte différenciées et hiérarchisées : double sens pour la rue principale sud, sens unique pour la ruelle nord.
- 3** Des lots dessinés afin d'assurer pour chacun une bonne orientation cardinale, une intimité, le minimum de vis-à-vis.
- 4** Des chemins pour piétons et cyclistes pour aller vers le centre, les écoles ou simplement se promener le long d'espaces naturels préservés.



## ***1-2 L'organisation viaire***

La desserte du quartier a été conçu afin :

- De permettre l'accès rapide aux véhicules depuis les rues d'accès existantes
- D'offrir des boucles de promenade en partant rapidement de chez soi
- D'accéder en toute sécurité pour les enfants et adultes aux commerces, services et écoles de PLUMERGAT

Une voirie de transit un double sens traversera la ZAC d'Ouest en Est. Une traversée de la Rue Anne de Bretagne est prévue. Elle sera traitée par l'aménagement d'un carrefour. Une liaison avec la Rue Jean-Baptiste Chaigneau est prévue au Nord-Est de la ZAC.

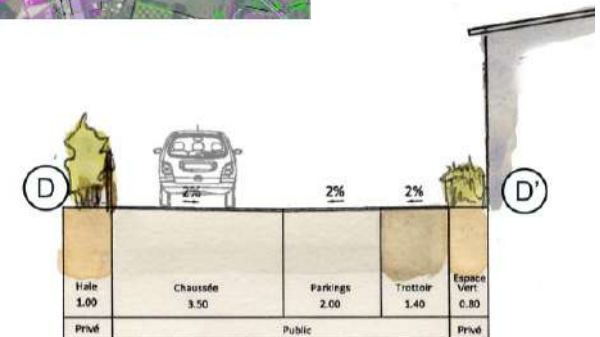
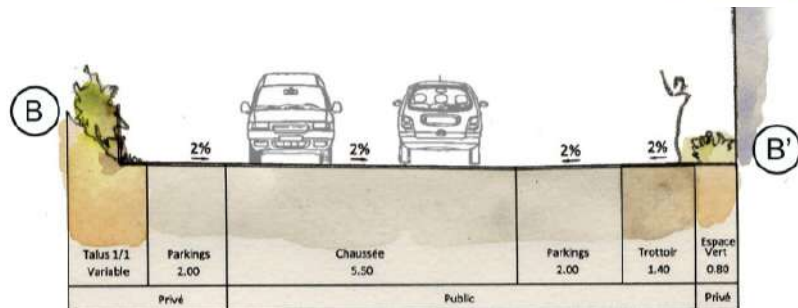
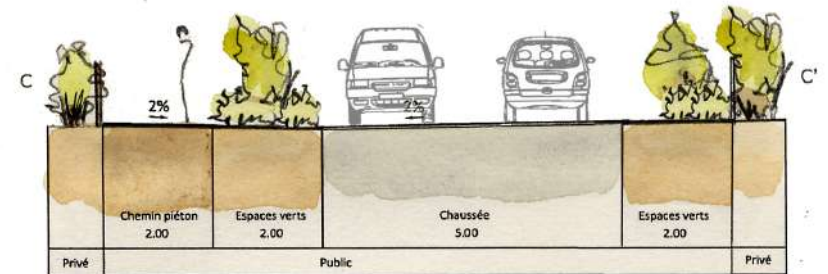
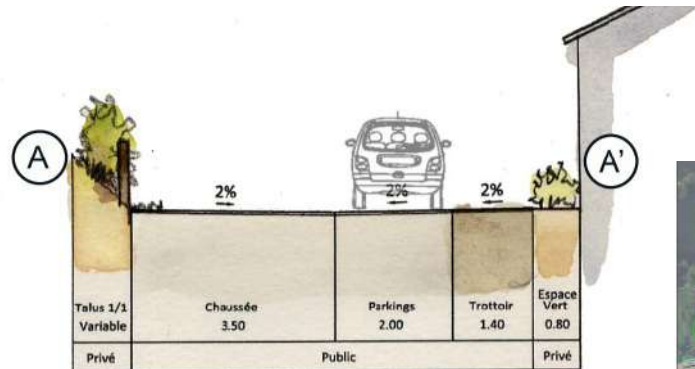
Des voiries secondaires en sens unique permettront d'assurer des continuités de voiries et de liaisons douces apaisées.

Une continuité de liaisons piétonnes est prévue. Les cheminements piétons sont soit en accompagnement de la voirie circulée, soit en site propre comme le chemin traversant la ZAC dans le sens Nord-Sud entre la tranche 1 et la tranche 2, comme le chemin en tranche 3 permettant de rejoindre, depuis la voirie créée au sein de la tranche 3, la Rue Anne de Bretagne après avoir cheminé le long du bassin de rétention.

COMMUNE DE PLUMERGAT

ZAC Les coteaux des Hermines

1-3 Les profils des rues :



#### ***1-4 Réseau d'eaux pluviales et ouvrages structurants***

Sur le site, les eaux pluviales seront traitées par un réseau de fossés à ciel ouvert sous forme de noues de transport ou enterré suivant les contraintes du site. Le ruisseau de Kersourde constitue l'exutoire principal pour la frange Ouest. Le programme des travaux prévoit la réalisation de quatre bassins de rétention. Le bassin de rétention de la tranche 1 récupérera les eaux pluviales issues des tranches 1 et 2. Le bassin de rétention de la tranche 3, situé à l'Est de la Rue Anne de Bretagne, récupérera les eaux pluviales issues de la tranche 3, excepté les lots 77, 78 et 79. Le bassin de la tranche 3, situé à l'ouest de la Rue Anne de Bretagne, récupérera les eaux pluviales issues des lots 77, 78 et 79. Le bassin de rétention de la tranche 4 récupérera les eaux pluviales de la tranche 4.

#### ***1-5 Réseau d'eaux usées***

Les eaux usées de la ZAC seront collectées et acheminées aux stations d'épuration existantes via un réseau enterré réalisé dans la ZAC puis connecté au réseau existant. Les connexions hors ZAC au réseau existant seront réalisées par la communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique.

La commune de Plumergat dispose d'un réseau d'assainissement collectif de type séparatif. Les eaux usées collectées sont traitées par les lagunes situées au Sud-Ouest de l'agglomération en bordure du ruisseau de Kersourde.

Après réalisation d'une extension de réseau eaux usées par la communauté de communes, les lots des tranches 1, 2 et 4 seront raccordés au réseau existant au sud du terrain de football, excepté le lot 82 qui sera raccordé au réseau existant sous la voie communale au Nord. Les lots 29 et 53 de la tranche 2, seront quant à eux raccordés à la canalisation existante sous la rue Anne de Bretagne. Les lots de la tranche 4, situés à l'Est de la Rue Anne de Bretagne, seront raccordés à la canalisation d'eaux usées existante sous la Rue Anne de Bretagne.

### ***1-6 Réseau de télécommunication***

Le génie civil permettant la desserte télécom de la ZAC sera mis en place. Celui-ci comprendra la pose de chambres télécom dédiées. Ce réseau devrait être géré par le syndicat mixte Morbihan Energie qui détient cette compétence. Après réalisation, par le concessionnaire, d'une extension du réseau de téléphone depuis l'extrémité Ouest de la tranche 1 jusqu'au réseau téléphone en attente au niveau du giratoire situé au Nord-Ouest de la ZAC, l'ensemble des lots des tranche 1, 2 et 4 seront raccordés au réseau téléphone depuis cette extension réalisée. Les lots de la tranche 3 seront raccordés au réseau téléphone existant Rue Anne de Bretagne.

### ***1-7 Réseau d'adduction d'eau potable et défense incendie***

Ces travaux comprendront la réalisation du réseau et des attentes pour les îlots ainsi que la fourniture et la pose des poteaux d'incendie.

Après réalisation, par la communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique, d'une extension du réseau d'eau potable depuis l'extrémité Ouest de la tranche 1 jusqu'au réseau d'eau potable en attente au niveau du giratoire situé au Nord-Ouest de la ZAC, l'ensemble des lots des tranche 1, 2 et 4 seront raccordés au réseau eau potable depuis cette extension réalisée. Les lots de la tranche 3 seront raccordés au réseau eau potable existant Rue Anne de Bretagne. Dans le cadre des travaux de la ZAC, un bouclage du réseau d'eau potable sera assuré entre le giratoire au Nord-Ouest de la ZAC et le réseau existant sous la Rue Anne de Bretagne par la communauté de communes.

### ***1-8 Réseau électricité***

La maîtrise d'ouvrage de ce réseau sera assurée par le syndicat mixte Morbihan Energie qui répercutera sur l'opération 50% du coût des travaux d'électricité.

### 1-9 Réseau éclairage public

La maîtrise d'ouvrage de l'éclairage public sera assurée par le syndicat mixte Morbihan Energie qui demandera une participation à hauteur de 70% du coût des travaux.

## 2- SYNTHESE DES SURFACES :

	M²	%
<b>Surfaces approximatives</b>	<b>67 250</b>	<b>100</b>
<b>Espaces publics</b>	<b>23 900</b>	<b>36</b>
Surfaces voirie	9 500	14
Surface parking	1 600	3
Surfaces chemins	1 800	3
Surface des espaces verts	8 000	12
Surface des noues	3 000	4
<b>Zones humides</b>	<b>1 300</b>	<b>2</b>
<b>Espaces privés</b>	<b>42 050</b>	<b>63</b>
Surface cessible	42 000	62
Transformateur (pm)	50	0

### 3- SYNTHESE DES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

Nature de l'équipement	Surface OU Linéaire OU Quantité	Maitre d'ouvrage	Financier	Gestionnaire
<b>Voie de transit (entrée de ville)</b>	6730 m²	Aménageur	Aménageur	Commune de PLUMERGAT et Conseil Départemental
<b>Voies de desserte secondaires</b>	2 930 m²	Aménageur	Aménageur	Commune de PLUMERGAT
<b>Voies piétonnes et cycles</b>	1 790 m²	Aménageur	Aménageur	Commune de PLUMERGAT
<b>Espaces publics paysagers</b>	10 384 m²	Aménageur	Aménageur	Commune de PLUMERGAT
<b>Assainissement EP</b>				
<b>Equipements structurants, réseau primaire</b>	1260 mètres linéaires	Aménageur	Aménageur	Commune de PLUMERGAT
<b>Equipement secondaire, branchements</b>	710 mètres linéaires	Aménageur	Aménageur	Commune de PLUMERGAT
<b>Assainissement EU</b>				
<b>Equipements structurants, réseaux primaire</b>	1300 mètres linéaires	Hors ZAC : communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique ZAC : aménageur	Hors ZAC : communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique ZAC : aménageur	Communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique
<b>Equipements secondaires, branchements</b>	455 mètres linéaires	ZAC : aménageur	ZAC : aménageur	
<b>Télécommunication</b>	1710 mètres linéaires	Aménageur	Aménageur	Commune de PLUMERGAT
<b>Adduction d'eau potable</b>	1 655 mètres linéaires	Hors ZAC : communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique ZAC : aménageur	Hors ZAC : communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique ZAC : aménageur	Communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique
<b>Défense incendie</b>	3 poteaux incendie	Aménageur	Aménageur	Aménageur
<b>Electrification</b>	Réseaux électricité - postes HTA	Morbihan Energies	Aménageur : 50% Syndicat Départemental d'électrification : 50%	Morbihan Energies
<b>Eclairage public</b>	Génie civil et 45 candélabres	Morbihan Energies	Aménageur : 70% Syndicat Départemental d'électrification : 30%	Morbihan Energies

#### 4- EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE

Aucun n'équipement de superstructure n'est programmé à ce jour cependant une réserve foncière est dédiée à cet effet sur la tranche 4 de la ZAC.

# *PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS*

La programmation de la ZAC des coteaux des Hermines est composée des éléments suivants :

- Environ 140 logements sous des formes urbaines variées et plus ou moins denses (maisons individuelles, logements groupés en intermédiaire, petits collectifs) ;
- Commerces et services (notamment médicaux), compatibles avec la vocation résidentielle du secteur.

Répartition indicative par tranche de la surface maximale de plancher:

tranches	Surface en m <sup>2</sup>
1	5 595
2	8 310
3	4 745
4	1 850
Total	20 500

Dans le cadre de la convention de portage foncier signée en 2023 avec Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA), la programmation de la ZAC devra comporter à terme, au moins 50 % de logements sociaux (logements locatifs, accession aidée, habitat inclusif, ...).

# *Modalités prévisionnelles de financement*

## Analyse des dépenses et investissements

### 1 - FONCIER

L'opération couvre une superficie d'environ 7ha et regroupe 9 propriétés foncières totalisant 12 parcelles non bâties.

L'ensemble des acquisitions s'appuie sur la base de l'estimation des services fiscaux, incluant une indemnité principale, une indemnité de réemploi.

Par convention signée en 2023 entre la commune de PLUMERGAT et la communauté de communes AQTA, cette dernière mène désormais les négociations foncières dans le périmètre de la ZAC. Il est possible si cela s'avère nécessaire d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique en cas de dureté foncière.

Des négociations amiables ont été engagées par le concessionnaire depuis la création de la ZAC. Au 31.12.2023, 5 parcelles permettant de démarrer la première tranche de la ZAC ont été acquises.

### 1 – ACQUISITIONS FONCIERES

#### 1-1 Acquisitions faites auprès de la commune (sans indemnités)

Coût des acquisitions réalisées .....40 K€

#### 1-2 Acquisitions faites au 31.12.2023 auprès des propriétaires privés

Coût des acquisitions réalisées .....443 K€

#### 1-3 Acquisitions restant à réaliser auprès des propriétaires privés, y compris indemnités

Coût des acquisitions restantes .....766 K€

### 2 – FRAIS D'ACQUISITIONS

Coût estimé .....41 K€

### 3 – IMPOTS FONCIERS (provision)

Dans l'hypothèse d'une opération clôturée en 2031.

Coût estimé .....6 K€

## 4 – HONORAIRES TECHNIQUES

Envoyé en préfecture le 23/01/2025

Reçu en préfecture le 23/01/2025

Publié le

ID : 056-215601758-20250120-DE2025019BIS-DE

Ce poste comprend les honoraires de conception et de maîtrise d'œuvre de l'opération (maîtrise d'œuvre VRD, maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère) ainsi que la mission de sécurité/protection de la santé. Ce poste comprend également les honoraires du géomètre ainsi qu'une mission de suivi architectural (visa des permis de construire).

Coût estimé .....**218 K€**

## 5 – TRAVAUX

Les estimations de travaux ont été établies par le cabinet GEO BRETAGNE SUD, maître d'œuvre VRD, assisté de l'agence de paysage EOL pour les espaces verts, les revêtements et le mobilier. Ces estimations sont de stade Avant-Projet pour les tranches 3 et 4.

Par ailleurs les estimations pour l'électrification et l'éclairage public ont été produites par le Syndicat Départemental d'Electrification (Morbihan Energies).

### 5.1 Terrassements/Voirie, chemins

Ce poste comprend l'ensemble des voiries de desserte de la ZAC Il intègre également les travaux d'aménagement des espaces publics et des chemins piétons/cycles qui la desservent.

Coût estimé .....**813 K€**

### 5.2 Réseau d'assainissement EU/EP

Il s'agit de la mise en place des réseaux d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales nécessaires à l'ensemble de l'opération y compris les attentes vers les îlots.

La maîtrise d'Ouvrage de ces réseaux sera assurée par l'aménageur à l'intérieur du périmètre de ZAC.

Hors ZAC, le réseau d'eaux usées se connectera au réseau existant et sera réalisé par la communauté de communes Auray-Quiberon Terre Atlantique.

Pour le réseau d'eaux pluviales, des noues de stockage seront réalisées au sein de la ZAC et plusieurs bassins de rétention paysager seront aménagés.

Coût estimé .....**468 K€**

### 5.3 Réseau AEP/Incendie/Réseau Télécommunication

Ce poste comprend le réseau d'adduction d'eau potable sur l'ensemble de l'opération, y compris les antennes pour le branchement des îlots, ainsi que les poteaux pour la défense incendie. Hors, ZAC, le raccordement sera réalisé par la Communauté de communes Auray-Quiberon Terre Atlantique.

Il comprend également le réseau télécom sur l'ensemble de l'opération y compris attente pour les branchements des lots.

Coût estimé .....**108 K€**

### 5.4 Electrification

La maîtrise d'ouvrage du réseau électrique sera assurée par le syndicat départemental d'électrification (Morbihan Energies). Une participation de 50% du montant sera demandée au concessionnaire. Le coût indiqué intègre l'extension du réseau haute tension dans la ZAC et la desserte des îlots ainsi que le raccordement hors ZAC sur le réseau existant.

Coût estimé .....**170 K€**

## 5.5 Eclairage public

La maîtrise d'ouvrage du réseau électrique sera assurée par le syndicat départemental d'électrification (Morbihan Energies). Une participation sera demandée au concessionnaire correspondant à 70% du montant des travaux.

Coût estimé ..... **79 K€**

## 5.6 Espaces verts, mobilier

Ce poste correspond aux aménagements paysagers en bordures des voies et des chemins de la ZAC (plantations, engazonnement).  
Il comprend également le mobilier (corbeilles, bancs,...).

Coût estimé ..... **87 K€**

## 5.7 Révisions

Provision pour révision des coûts de travaux lors de la réalisation de la ZAC

Coût estimé ..... **144 K€**

## 6 – DIVERS

Ce poste correspond aux frais de reprographie, de publication, de commercialisation des terrains viabilisés, etc. Il sert à couvrir diverses dépenses ponctuelles rencontrées tout au long de la réalisation de l'opération.

Montant estimé ..... **85 K€**

## 7 – FRAIS FINANCIERS

Afin d'assurer la réalisation des études, des travaux de la première tranche, et l'acquisition d'une partie du foncier en bordure de la rue Anne de BRETAGNE, 1 200 K€ ont été mobilisés sous la forme de 2 emprunts, l'un de 700 K€ (taux de référence Euribor 3 mois + 1.83 %), l'autre de 500 K€ (taux fixe de 1.87 %).

En 2018, un emprunt de 1 000 K€ a été contracté au taux fixe de 0,64 % pour une durée de 36 mois.

Afin d'assurer la réalisation des travaux de la seconde tranche, un quatrième emprunt de 900 K€ est envisagé pour une durée de 5 ans. Suivant l'évolution de l'opération et des conditions financières des prêteurs, il s'agira d'un emprunt ou d'un découvert bancaire.

Le total des frais financiers est estimé à **205 704 €**

**Les conditions de chacun des prêts ne sont pas connues à ce jour. Chaque emprunt fera l'objet d'une consultation auprès des établissements bancaires. Les conditions retenues seront du taux fixe ou variable (euribor 3 mois), afin de respecter la charte Giesler des collectivités locales. Les estimations des frais financiers sont calculées sur la base d'un taux minimum de 2.3% avec une évolution pouvant aller jusqu'à 4.5% pour les échéances les plus lointaines.**

## **8 – REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE**

Envoyé en préfecture le 23/01/2025

Reçu en préfecture le 23/01/2025

Publié le

ID : 056-215601758-20250120-DE2025019BIS-DE

En contrepartie de sa mission de maître d'ouvrage, le concessionnaire perçoit une rémunération assise sur les dépenses et les recettes de l'opération :

Montant estimé ..... **350 K€**

***TOTAL DEPENSES ESTIMEES..... 4 024 K€ HT***

# Analyse des recettes

Envoyé en préfecture le 23/01/2025

Reçu en préfecture le 23/01/2025

Publié le

ID : 056-215601758-20250120-DE2025019BIS-DE

## 1- CESSIONS

Le programme prévisionnel de la ZAC prévoit :

- La construction de logements sociaux, soit en accession, soit en locatif
- La construction de logements individuels

50% des logements construits dans la ZAC seront des logements aidés afin de permettre à toutes les catégories de la population de résider dans ce périmètre de confortation du centre de la commune.

Les références des prix de vente sont actuellement les suivants :

- Pour les logements en accession : 115 € HT / m<sup>2</sup> de terrain
- Pour les logements sociaux : 90 € HT / m<sup>2</sup> de plancher

Selon les évolutions, ces prix seront adaptés, notamment pour les lots libres dont la surface ne sera plus le seul critère de fixation du prix, l'emplacement, l'exposition rentreront aussi en ligne de compte.

Le nombre de m<sup>2</sup> de terrain affectés aux constructions est inférieur à 42 000 m<sup>2</sup>. Il correspond à la réalisation des 140 logements programmés sous des formes variées plus ou moins denses.

..... **3 969 K€**

En ZAC, les acquéreurs seront exonérés de la part communale de la Taxe d'Aménagement.

## 2 – PARTICIPATIONS

Il s'agit d'une participation de la collectivité concédante :

- Participation par apport foncier : ..... **40 K€**

## 3 – AUTRES PRODUITS

Il s'agit de produits financiers et recettes diverses déjà perçues :

..... **15 K€**

**TOTAL RECETTES ESTIMEES.....4 024 K€ HT**

# Bilan prévisionnel de l'opération au 31.12.2023

Envoyé en préfecture le 23/01/2025  
 Reçu en préfecture le 23/01/2025  
 Publié le 23/01/2025  
 ID : 056-215601758-20250120-DE2025019BIS-DE

Intitulé	cumulé réel au 31/12/2023	Réalisation sur 2023	reste à réaliser					Nouveau bilan 31/12/2023
			2024	2025	2026	2027	2028	
<b>DEPENSES</b>	<b>1 310 620 €</b>	<b>108 473 €</b>	<b>44 875 €</b>	<b>1 260 369 €</b>	<b>81 728 €</b>	<b>41 430 €</b>	<b>721 899 €</b>	<b>4 511 760 €</b>
Etudes	300 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	300 €
Acquisitions	453 709 €	37 €	100 €	760 913 €	600 €	600 €	346 799 €	1 764 302 €
Travaux	506 358 €	102 497 €	25 617 €	389 449 €	33 979 €	- €	279 174 €	1 864 393 €
Honoraires techniques	85 549 €	50 €	10 517 €	33 399 €	4 877 €	2 391 €	27 617 €	217 630 €
Rémunération	132 809 €	5 557 €	2 092 €	40 174 €	17 843 €	16 775 €	43 758 €	373 632 €
Frais financiers	111 459 €	- €	2 079 €	21 451 €	23 429 €	17 664 €	12 647 €	206 999 €
Divers	20 437 €	332 €	4 471 €	14 984 €	1 000 €	4 000 €	11 904 €	84 504 €
<b>RECETTES</b>	<b>1 216 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>626 854 €</b>	<b>349 215 €</b>	<b>361 220 €</b>	<b>419 527 €</b>	<b>4 511 759 €</b>
Participations	- €	- €	- €	- €	- €	- €	40 230 €	40 230 €
Subventions	- €	- €	- €	280 244 €	- €	- €	101 637 €	449 674 €
Cessions	1 199 540 €	- €	- €	358 795 €	349 215 €	361 220 €	277 660 €	4 005 395 €
Autres produits	5 509 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	5 509 €
Produits financiers	10 951 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	10 951 €
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>- 94 619 €</b>	<b>- 108 473 €</b>	<b>- 44 875 €</b>	<b>- 621 330 €</b>	<b>267 487 €</b>	<b>319 790 €</b>	<b>- 302 372 €</b>	<b>475 919 €</b>
AMORTISSEMENTS	2 200 000 €	- €	- €	125 755 €	172 569 €	178 334 €	184 293 €	3 100 000 €
MOBILISATIONS	2 200 000 €	- €	- €	900 000 €	- €	- €	- €	3 100 000 €
<b>FINANCEMENT</b>				<b>774 245 €</b>	<b>- 172 569 €</b>	<b>- 178 334 €</b>	<b>- 184 293 €</b>	
<b>TRESORERIE</b>		<b>- 115 271 €</b>	<b>- 139 494 €</b>	<b>13 420 €</b>	<b>108 339 €</b>	<b>249 794 €</b>	<b>- 236 870 €</b>	

