

Procès-verbal de la séance du Conseil municipal du 20 janvier 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt janvier à vingt heures, les membres du Conseil municipal de la commune de Plumerqat, 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

Délibération n°2025/01/1 - Objet : Procès-verbal de la séance du 16 décembre 2024

Le Conseil municipal,

Vu le code général des collectivités,

Vu le procès-verbal de la séance du 16 décembre 2024 soumis à son examen,

Considérant qu'un exemplaire du procès-verbal a été transmis à chaque membre avant la séance, par voie dématérialisée,

Les Conseillers ayant été invités à en prendre connaissance et à indiquer en séance les observations ou corrections qu'ils souhaitent éventuellement y apporter,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Article unique : APPROUVE le procès-verbal de la séance du Conseil municipal du 16 décembre 2024.

Délibération n°2025/01/2 - Objet : Décisions prises par le Maire dans le cadre de sa délégation

Le Conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2122-22,

Vu la délibération n°2020/06/2 en date du 2 juin 2020 donnant délégation du Conseil municipal au Maire modifiée par délibération n°2021/05/20 du 25 mai 2021 et par délibération n°2022/02/8 du 28 février 2022,

Considérant que ces décisions doivent faire l'objet d'un compte-rendu au Conseil municipal,

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire,

Article unique : Prend acte des décisions suivantes prises par le Maire dans le cadre de sa délégation :

Prestation	Date de signature du devis	Entreprise	Montant HT
Clin d'œil : impression 1 950 exemplaires	12 décembre 2024	IOV – Arradon	1 533,00 €
ALSH : acquisition matériel gymnastique	16 décembre 2024	Decathlon Pro Vannes	416,67 €
ALSH : diverses fournitures pour activités loisirs créatifs		Savoirs Plus - Angers	1 020,88 €
ALSH : acquisition jeux, jouets divers		Océane Joueclub Auray	342,65 €
Local commercial : modification de la dalle séparant le RDC du R+1 pour répondre aux normes acoustiques		SARL Guillo Le Gunehec Grand-Champ	7 371,00 €
Transports en bus (6) des élèves de l'école Xavier Grall à la médiathèque de Plumergat pour accueils de classes	17 décembre 2024	Morio - Grand-Champ	730,00 €
Transports en bus (4) des élèves de l'école Saint Gilles à la médiathèque de Plumergat pour accueils de classes			512,72 €
Mise en place chantier insertion nature AQTA *	18 décembre 2024	AQTA – Auray	1 200,00 €
Chantier insertion nature : matériaux *		Atlantic Vert – Rezé (44)	417,00 €
Réparation tracteur tondeuse	19 décembre 2024	Loisirs Services Ploeren	613,39 €

Plants fleurissement annuel 2025 (bourg)	27 décembre 2024	Florane Pouldreuzic (29)	811,80 €
Spectacle "La roue tourne" du 12 janvier	27 décembre 2024	Les Thérèses Tournefeuille (31)	870,00 € (TVA non applicable)
Prestation animation boum des jeunes mardi 1 ^{er} juillet 2025	6 janvier 2025	JUNIORdeejay animation – Plaudren	400,00 € (TVA non applicable)
Remplacement de trois panneaux accidentés lieux-dits Locmaria et Laimer	7 janvier 2025	Helios Bretagne Vannes	397,80 €

* Le chantier Nature est un dispositif d'insertion socio-professionnelle. Il est prévu du 30 janvier au 11 février 2025, pour une pose de clôtures et piquets sur le chemin communal Le Reste (7 personnes)

Délibération n°2025/01/3 - Objet : Lancement d'une consultation pour les contrats d'assurances 2026-2029

Une alternative est proposée par Madame le Maire concernant le lot risques statutaires. En effet, le centre de gestion de la fonction publique territoriale propose aux communes qui le souhaitent d'intégrer le contrat qu'il détient. Le Conseil municipal ayant donné son accord pour rejoindre ce groupement, il convient de lancer une consultation sur 4 lots uniquement.

Les contrats d'assurance actuels, d'une durée de 4 ans, arriveront à échéance le 31 décembre 2025.

Philippe Le Ray informe donc l'assemblée de la nécessité du lancement d'une nouvelle consultation pour la prestation assurances, pour la période 2026-2029 pour la commune.

Après réflexion, le Conseil municipal décide de rejoindre le contrat proposé par le centre de gestion de la fonction publique territoriale relatif aux risques statutaires. Il convient par conséquent de lancer une consultation sur 4 lots uniquement.

Les quatre lots définis, pour une durée de 4 ans, sont les suivants :

- Lot 1 : dommages aux biens et risques annexes
- Lot 2 : responsabilité civile et risques annexes
- Lot 3 : flotte automobile
- Lot 4 : protection juridique

Cet appel à concurrence sera lancé dans le respect des dispositions législatives et réglementaires du code de la commande publique. Les nouveaux contrats seront mis en place pour la période allant du 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2029.

Afin d'obtenir les meilleures conditions de garanties et de propositions tarifaires, il est souhaitable de regrouper les prestations concernées au sein d'une même entité regroupant la commune et le CCAS, la commune de Plumergat étant chargée de mener cette consultation au nom de ces deux personnes morales. Il sera également proposé lors de la prochaine séance du Comité d'initier la consultation concomitamment pour le syndicat Mériadec Villages.

Compte tenu de la technicité de ces prestations, notamment pour l'analyse et le classement des offres, il semble souhaitable de confier ce service au cabinet de conseil Consultassur de Vannes, cabinet auquel la commune a depuis plusieurs années confié une mission d'assistance.

Le Conseil municipal,

Considérant qu'il est nécessaire de lancer une consultation pour les contrats d'assurance de la collectivité et du CCAS,

Après en avoir délibéré à l'unanimité :

Article 1 : CONFIE au cabinet CONSULTASSUR dont le siège social est situé 19 allée François Joseph Broussais à Vannes l'audit et l'assistance à l'organisation d'un appel à concurrence de prestations de services d'assurance pour les quatre lots énoncés ci-dessus.

Article 2 : PRÉCISE que les crédits nécessaires seront inscrits au budget primitif 2025, articles 6161, 6168 et 6455.

Article 3 : AUTORISE Madame le Maire, ou son représentant légal, à signer tout document, pièce administrative ou acte, et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Délibération n°2025/01/4 - Objet : Salle de sport – demandes de subventions : précisions

<i>Madame le Maire précise que le permis de construire de la salle de sport sera déposé cette semaine.</i>
--

Madame le Maire rappelle à l'assemblée que par délibérations n°2023/06/19/7 en date du 19 juin 2023, n°2023/12/11 en date du 11 décembre 2023, n°2024/04/9 en date du 8 avril 2024 et n°2024/12/17 en date du 16 décembre 2024, le Conseil municipal a :

- Approuvé le programme surfacique de 2 177 m² (surface utile) du projet de salle de sport, l'enveloppe financière prévisionnelle et le programme général,
- Autorisé Madame le Maire à poursuivre l'opération et à engager la consultation pour la désignation du maître d'œuvre,
- Décidé de retenir le cabinet Nomade Architecte situé 18 rue Alfred Kastler 56000 Vannes, en qualité de maître d'œuvre,
- Décidé de répartir les crédits budgétaires de cette opération sur 3 exercices, à savoir 2024 (à hauteur de 700 000 €), 2025 (à hauteur de 3 000 000 €) et 2026 (à hauteur de 2 000 000 €),

- Approuvé l'avant-projet définitif (APD) valant engagement du maître d'œuvre sur le coût prévisionnel des travaux,
- Approuvé le coût prévisionnel des travaux pour un montant de 4 807 000 € HT,
- Autorisé Monsieur le 1^{er} Adjoint au Maire (ou le suivant, dans l'ordre du tableau) à signer le permis de construire correspondant à cette opération,
- Autorisé le lancement de la consultation d'entreprises,
- Autorisé Madame le Maire à solliciter les subventions auprès de l'État, de l'Agence Nationale du Sport, du Département, de la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique, de la Fédération Française de Football, ainsi que toute autre subvention non encore identifiée à ce jour.

Aujourd'hui les services sont en mesure de préparer le dossier de subventions à déposer auprès des services de l'État et souhaitent que soient présentés au Conseil municipal, non seulement le montant des travaux mais également le montant total de l'opération.

Ainsi, le plan de financement de l'opération globale est le suivant :

Dépenses HT		Recettes	
Etudes pré-opérationnelles (sol, etc)	30 000 €	Département (PST)	375 000 €
Programmiste (Sport Initiatives)	21 000 €	Région (BVEB)	0 €
Maîtrise d'œuvre	474 000 €	Agence nationale du sport	480 700 €
Acquisitions foncières	133 725 €	État (DETR)	211 500 €
Travaux de construction	4 807 000 €	AQTA	500 000 €
Aménagement extérieur	120 000 €	Autofinancement	4 276 800 €
Honoraires techniques	12 000 €		
Taxe archéologie préventive	7 000 €		
Taxe aménagement (part départementale)	25 000 €		
Assurances	35 000 €		
Provision actualisations / révisions prix	150 000 €		
Divers imprévus, frais annexes	29 275 €		
Total	5 844 000 €		5 844 000 €

Le plan de financement des travaux est le suivant :

Lots	Désignation des travaux	Montant HT	Recettes	
1	Terrassements - VRD	564 100 €	Département (PST)	375 000 €
2	Gros œuvre	998 400 €	Région (BVEB)	0 €
3	Charpente bois	748 000 €	Agence nationale du sport	480 700 €
	Façade bois	286 600 €	État (DETR)	211 500 €
4	Couverture - Étanchéité	292 100 €	AQTA	500 000 €
5	Menuiseries extérieures aluminium	296 600 €	Autofinancement	3 239 800 €
6	Métallerie - Serrurerie			
7	Doublage - Cloisons	100 600 €		
8	Plafonds suspendus			
9	Menuiseries intérieures bois - Agencements	181 000 €		
10	Revêtements de sols souples - Sols durs -Faïence	202 100 €		
	Revêtements de sols sportifs			
11	Peinture - Nettoyage de chantier	35 200 €		
12	Equipement Sportif	37 200 €		
13	Chauffage - Ventilation - Plomberie - Sanitaire	457 500 €		
14	Electricité - Courants forts - Courants faibles -SSI	225 300 €		
15	Ascenseur	28 200 €		
16	Aménagements extérieurs - Espaces verts	64 400 €		
17	Photovoltaïque	249 400 €		
18	Sondes géothermiques verticales	40 300 €		
Total		4 807 000 €		4 807 000 €

Madame le Maire propose au Conseil municipal :

- De valider ces deux plans de financement,
- De solliciter les subventions nécessaires à la réalisation de cette opération.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu l'avancement de ce projet et les différentes délibérations antérieures,

Considérant la présentation de l'Avant-Projet Définitif (APD) faite par le maître d'œuvre au maître d'ouvrage le 2 décembre dernier,

Après en avoir délibéré et voté à l'unanimité, le Conseil municipal :

Article 1 : APPROUVE le coût prévisionnel de l'opération dans sa globalité pour un montant de 5 844 000 € HT et le coût prévisionnel des travaux pour un montant de 4 807 000 € HT.

Article 2 : AUTORISE Madame le Maire à solliciter les subventions auprès de l'État, au titre de la DETR (Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux) ou de la DSIL (Dotation de Soutien à l'Investissement Local), de l'Agence Nationale du Sport, du Département, de la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique, de la Fédération Française de Football (FAFA – Fonds d'Aide au Football Amateur), ainsi que toute autre subvention non encore identifiée à ce jour.

Article 3 : AUTORISE Madame le Maire, ou son représentant légal, à signer tout document permettant le bon déroulement de cette opération dans le respect du calendrier défini.

Délibération n°2025/01/5 - Objet : Versement d'une subvention en solidarité avec la population de Mayotte

Madame le Maire indique que plusieurs élus lui ont fait part de leur frilosité sur le versement de cette aide. En conséquence, Madame le Maire donne la possibilité à l'assemblée de surseoir à cette décision.

A la majorité, les élus municipaux souhaitent verser une subvention en solidarité avec la population Mahoraise.

Face au passage du cyclone CHIDO qui a dévasté l'île de Mayotte le 14 décembre dernier, l'Association des Maires de France, en partenariat avec la Protection civile, la Croix rouge, France urbaine, l'ANEL (Association Nationale des Elus des Littoraux) et l'UNCCAS (Association Nationale des Centres Communaux d'Action Sociale), a appelé les communes et les intercommunalités à participer à la solidarité nationale pour soutenir la population de Mayotte, ses communes et ses élus. Le Gouvernement et l'ensemble des associations agréées de sécurité civile sont bien évidemment mobilisés pour accompagner la population frappée par cet évènement dramatique.

Le bureau municipal, réuni le 6 janvier dernier, propose au Conseil municipal d'accorder un don à une association humanitaire venant en aide aux sinistrés, d'un montant de 1 000 €. Plusieurs associations sont proposées. Le Conseil municipal décide d'en retenir deux, à savoir la Protection Civile et la Croix Rouge.

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire et après en avoir délibéré, à 24 voix pour et 1 voix contre,

Le Conseil municipal, souhaitant témoigner de son profond soutien et apporter une marque de solidarité aux habitants d'Outre-mer aujourd'hui sinistrés,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.1111-1 du CGCT,

Vu l'urgence de la situation,

Article 1 : OCTROIE la somme de 500 € à l'association "Protection Civile".

Article 2 : OCTROIE la somme de 500 € à l'association "Croix Rouge".

Article 3 : PRÉCISE que les crédits nécessaires seront inscrits au budget de l'exercice en cours, chapitre 65.

Article 4 : AUTORISE Madame le Maire ou son représentant légal à signer toutes les pièces se rapportant à cette affaire.

Délibération n°2025/01/6 - Objet : Demande de subvention au département – spectacle de jonglerie

Dans le cadre des animations culturelles proposées par la municipalité, Madame le Maire suggère à l'assemblée la représentation du spectacle "Accroche toi si tu peux", de Guillaume Cachera et Nicolas Paumier, artistes de cirque – jongleurs.

Ce spectacle gratuit pour le public aura lieu vendredi 19 septembre 2025, sur le parvis de l'espace Les Hermines. L'horaire reste à définir.

Il s'agit d'un voyage de mouvements jonglés, où la solitude se mêle au déchaînement et la complicité à l'absurde.

Le conseil départemental du Morbihan peut financer cette prestation à hauteur de 50 %, au titre de la circulation des œuvres, plafonnée à 4 000 € HT. Le montant du devis s'élevant à 1 850 € HT, le reste à charge financier pour la mise en place de ce spectacle pour la commune est donc estimé à 925 €.

Ainsi, le Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, décide :

Article 1 : D'ORGANISER la représentation de ce spectacle le 19 septembre 2025, dans les conditions décrites ci-dessus.

Article 2 : DE DONNER POUVOIR à Madame le Maire, ou à son représentant légal, pour signer toutes les pièces et documents relatifs à la présente délibération et prendre toutes les mesures utiles à la bonne conduite de ce dossier.

Article 3 : DE SOLLICITER une subvention auprès du Département du Morbihan au titre de la circulation des œuvres.

Délibération n°2025/01/7 - Objet : Autorisations budgétaires avant vote du budget primitif 2025

Monsieur Philippe Le Ray rappelle à l'assemblée délibérante les dispositions extraites de l'article L.1612-1 du code général des collectivités territoriales :

"Dans le cas où le budget d'une collectivité territoriale n'a pas été adopté avant le 1er janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité territoriale est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget, de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente.

Il est en droit de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget.

En outre, jusqu'à l'adoption du budget ou jusqu'au 15 avril, en l'absence d'adoption du budget avant cette date, l'exécutif de la collectivité territoriale peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette. L'autorisation mentionnée à l'alinéa ci-dessus précise le montant et l'affectation des crédits".

Ainsi,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.1612-1, relatif à l'anticipation des dépenses d'investissement jusqu'au vote du budget,

Considérant la nécessité éventuelle d'engager des dépenses d'investissement en cas d'urgence,

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

Article unique : AUTORISE Madame le Maire ou son représentant légal à engager, liquider et mandater des dépenses d'investissement, en cas d'urgence, dans la limite de 350 207 €, avant le vote du budget primitif 2025.

Les comptes d'imputation concernés pourront être les suivants :

Comptes d'imputation	Crédits ouverts 2024 (BP + DM + reports 2023)	25 %
2031 Frais d'études	736 049 €	184 012 €
2188 Autres immobilisations corporelles	92 520 €	23 130 €
2315 Installations, matériel et outillages techniques	572 260 €	143 065 €

Délibération n°2025/01/8 - Objet : ZAC Les Coteaux des Hermines – Compte Rendu d'Activités du Concessionnaire (CRAC) au 31 décembre 2023

Henri Perronno indique qu'en 2023, seuls les travaux de voirie, d'espaces verts et de pose de candélabres ont été réalisés.

La trésorerie est déficitaire de 115 271 € au 31 décembre 2023.

Le plus important pour la commune est de savoir que la commercialisation des lots de la tranche 2 va pouvoir démarrer prochainement.

Monsieur Henri Perronno, 5^{ème} adjoint en charge des travaux et de l'urbanisme, présente au Conseil municipal le Compte-Rendu Annuel d'Activités (CRAC) de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Les Coteaux des Hermines, arrêté au 31 décembre 2023.

Ce document retrace les principaux évènements de la ZAC survenus durant l'année 2023. Il comporte également les informations connues à la date de rédaction de ce document et actualise les prévisions pour les prochaines années.

La synthèse de ce compte-rendu d'activités est la suivante :

1) Convention de concession :

La convention de concession d'aménagement a été signée le 13 novembre 2012 et notifiée à la société EADM le 14 décembre 2012. La durée de la concession est de neuf années, elle court donc jusqu'en décembre 2021. Pour mémoire, suite à l'absorption d'EADM par BSH, le Conseil municipal a délibéré le 7 septembre 2020 (délibération n°2020/09/11) afin de céder la concession d'aménagement de la ZAC Les Coteaux des Hermines à la société BSH.

2) Acquisitions :

Au 31 décembre 2023, Morbihan Habitat est propriétaire des parcelles suivantes, pour une superficie totale de 26 608 m² :

Tranches	Références cadastrales	Surfaces
Tranche 1	ZH 115	3 020 m ²
Tranche 1	ZH 120 et 209	16 247 m ²
Tranche 2 (espace tertiaire)	ZH 223, 248 et 249 (dont 828 m ² revendus à Comespace)	1 686 m ²
Tranche 3	ZS 286	2 258 m ²
Tranche 3	AH 69	3 397 m ²

A cette même date, les parcelles suivantes restent à acquérir :

Tranches	Références cadastrales	Surfaces
Tranche 2	AH 321	1 774 m ²
Tranche 2	ZH 224	22 595 m ²
Tranche 3	ZH 126	2 235 m ²
Tranche 3	AH 349	8 838 m ²
Tranche 4	AH 102 pour partie	325 m ²
Tranche 4	ZH 114	4 570 m ²
Tranche 4	ZH 116	1 000 m ²

3) Travaux :

Les travaux des deux premières tranches de la ZAC ont fait l'objet d'un appel d'offres comprenant une tranche ferme (tranche 1) et deux tranches conditionnelles (tranche 2 pour un programme immobilier et espace tertiaire).

Les travaux de viabilisation de la tranche 1A ont été réalisés en 2016.

La viabilisation du lot 56 (Commespace, espace tertiaire) a démarré en 2017 et les travaux de finition ont été réalisés en 2018.

La viabilisation de la tranche 1B (phase provisoire de la voirie) a été réalisée à l'automne 2020 et le démarrage des travaux de viabilisation de la tranche 2 est prévu à l'issue de la maîtrise foncière.

Le démarrage des travaux de viabilisation de la tranche 2 est envisagé pour le printemps 2025 sur la base d'une consultation des entreprises lancée avant Noël 2024. L'objectif est de pouvoir livrer les premiers lots viabilisés à l'automne 2025.

Le 2 mai 2023, le Conseil municipal a autorisé Madame le Maire a signé une convention de portage foncier avec la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique.

A titre indicatif, la nouvelle programmation est arrêtée de la façon suivante :

	Nombre de logements	Lots libres promotion privée	Locatif social	Logements aidés
Tranche 1 (réalisée)	25	25	0	0
Tranche 2	56	21	29 (y compris habitat inclusif)	6
Tranche 3 (suspendue)	35	22	6	7
Tranche 4 (suspendue)	23	1	14	8
Total	139	69	49	21

4) Commercialisation :

a) *Commercialisation des lots libres de la 1^{ère} tranche :*

Eu égard aux difficultés rencontrées en 2015 sur la vente des 13 lots de la 1^{ère} tranche, il avait été décidé :

- ✚ De scinder cette 1^{ère} tranche en deux phases de travaux afin de limiter les risques financiers tout en permettant de lancer les travaux de viabilisation, moteur à la commercialisation,

- ✚ De baisser le prix de cession des lots de cette 1^{ère} tranche, initialement prévus à 118 € TTC le m² : ainsi les lots du n°13 à 24 sont vendus au prix de 114 € TTC le m²,
- ✚ Les lots du n°1 à 12 de la tranche 1B sont vendus au prix de 119 € TTC le m².

Le prix est compris hors PAC (Participation pour Assainissement Collectif) appliquée par la communauté de communes Auray Quiberon Terre-Atlantique. Cependant, les constructions sont exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement.

b) *Commercialisation des lots libres des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} tranches :*

La programmation est la suivante :

	Nombre de logements	Lots libres promotion privée	Locatif social	Logements aidés	Lot activités
Tranche2	56	21	29*	6	1
Tranche 3	35	22	6	7	
Tranche 4	23	1	14	8	
Total	114	44	49	21	1

* y compris habitat inclusif

Le bilan prévisionnel présenté prend en compte le portage foncier réalisé par AQTA et intègre l'exigence d'une proportion de 50 % de logements aidés, calculée sur l'ensemble des 4 tranches de la ZAC.

Ces nouvelles dispositions conduisent à une nette baisse du produit de la vente des terrains viabilisés pour l'aménageur. Le maintien de l'équilibre financier nécessite le rachat du foncier détenu par AQTA à un prix minoré. L'objectif est de maintenir un coût du foncier de l'opération proche du montant de référence qui correspondait au prix d'achat des terrains de la tranche 1, soit 114 € TTC le m².

Sur ces nouvelles bases, le produit de cession est estimé à 115 € HT le m². Toutefois, une grille de prix sera établie par lot, en prenant en compte l'emplacement et non pas seulement le critère de surface.

5) Eléments financiers :

Recettes 2023 : 0 €

Dépenses 2023 : 108 173 €. Elles concernent principalement les travaux de voirie définitive des tranches 1A et 1B (pour 102 497 €).

Soit un résultat d'exploitation négatif de 108 473 €.

La trésorerie de l'opération est donc négative au 31 décembre 2023 : - 115 271 €

Pour financer l'opération, trois emprunts ont été contractés :

- En 2014 : 700 000 € (taux de référence Euribor 3 mois + 1,83 % - durée 5 ans)
- En 2014 : 500 000 € (taux fixe 1,87 % - durée 5 ans)
- En 2018 : 1 000 000 € (36 mois, taux 0,64 %).

Pour la suite de l'opération, Morbihan Habitat prévoit la mise en place d'un emprunt selon les caractéristiques suivantes : 900 000 € mobilisés au cours de l'année 2025, d'une durée de 60 mois, au taux de 3,30 %. Ce montant sera réapprécié en fonction de l'intervention d'AQTA foncier et de l'évolution des conditions de prêt.

La concession d'aménagement signée entre Morbihan Habitat et la commune de Plumergat est aujourd'hui prévue sur une durée de 15 ans, l'échéance intervenant le 5 décembre 2027.

Monsieur Perronno précise à l'assemblée que, dans le cadre de la convention signée avec la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique (portage foncier), la Communauté de Communes a acquis les parcelles de la tranche 2 en septembre 2024. La maison médicale, l'habitat inclusif de 14 logements (privé) et les logements vont par conséquent enfin pouvoir être mis en œuvre. La parcelle ZH 116, également acquise, constitue une réserve foncière dans la tranche 4.

Après avoir entendu l'exposé de l'adjoint en charge des travaux et de l'urbanisme,

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

Article unique : APPROUVE le Compte-Rendu Annuel d'activités au 31 décembre 2023 de la ZAC Les Coteaux des Hermines, établi par la société Morbihan Habitat, concessionnaire.



PLUMERGAT (56400)

ZAC Les coteaux des Hermines

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

au 31/12/2023

Octobre 2024

1
MH
22/11/2024
CBACL 2023
ZAC Les coteaux des Hermines

1 PRESENTATION DE L'OPERATION

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

2 CARTOGRAPHIES

3 ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

- 3.1 ACQUISITIONS
- 3.2 PROCEDURES, ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT
- 3.3 COMMERCIALISATION
- 3.4 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE

4 ELEMENTS FINANCIERS

- 4.1 BILAN PREVISIONNEL
- 4.2 ECARTS DU BILAN ET COMMENTAIRES
- 4.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT
- 4.4 PARTICIPATION DE LA COMMUNE
- 4.5 REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

5 CONJONCTURE, ORIENTATION, CONCLUSION

- 5.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME
- 5.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES
- 5.3 DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE A PREVOIR

ANNEXE

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 OBJECTIFS

- Créée en décembre 2011, la Zone d'Aménagement Concerté « Les coteaux des Hermines » est une opération d'urbanisation à vocation principale d'habitat couvrant une superficie de 7 hectares environ, située en continuité du centre-bourg de PLUMERGAT.
- Cette opération s'inscrit dans le cadre de la politique menée par la commune qui vise à permettre à chaque catégorie de population de trouver à se loger sur le territoire communal.
- Objectifs de l'opération :
 - Accueillir toutes les catégories de ménages dans un souci de mixité sociale et de diversité des classes d'âges (variété des types de logements en termes de surface [du petit au grand logement] comme de financement : locatif social, accession libre, locatif privé, ... ainsi qu'une diversité des tailles de parcelles mises à disposition des futurs acquéreurs ;
 - Préserver l'identité du bourg ;
 - Assurer un maillage de cheminement piéton/cycle vers les équipements publics et commerces ;
 - Construire dans la pente en respectant la topographie naturelle ;
 - Marquer l'entrée du bourg avec la possibilité d'accueillir un équipement public ;
 - Garantir la réalisation de logements sociaux conformément aux objectifs du PLH (programme local de l'habitat) ;
 - Réserver un emplacement pour de l'activité tertiaire (une petite structure médicale pourrait être envisagée) le long de la rue Anne de Bretagne en continuité de la pharmacie ;
 - Aménager des espaces publics d'infrastructures (espaces verts, cheminements piétons, carrefour).

1.2 PROGRAMME

Au terme des études préalables de la ZAC, le programme de cette opération au stade du dossier de réalisation a été arrêté comme suit :

Programme	Nombre de logements
Collectifs (locatif social : 20%)	28
%	20%
Collectifs (privés)	37
%	26%
Maisons individuelles	76
%	54%
Total	141

Le périmètre de la ZAC est divisé en quatre phases opérationnelles.

À la suite de la réalisation du programme immobilier dédié aux services médicaux et aux commerces sur le lot 56 (secteur de la tranche 2), destiné initialement à la création de 9 logements, la programmation de la ZAC était adaptée de la façon suivante :

Programme	Nombre de logements
Collectifs (locatif social : 20%)	28
%	21%
Collectifs (privés)	28
%	21%
Maisons individuelles	76
%	58%
Total	132
Commerces et services	510 m2 de surface de plancher

En raison du contexte foncier tendu dans le pays d'AURAY, le droit de préemption du concédant dans le périmètre de la ZAC, a été transféré à AQTA, dès lors il a été convenu que la programmation de l'opération de ZAC soit confortée en direction du logement aidé. Pour finir, la moitié des logements de la ZAC devra relever de cette catégorie.

A titre indicatif la nouvelle programmation est arrêtée de la façon suivante :

	Nombre de logements	Lots libres promotion privée	Locatif social	Logements aidés
Tranche 1 (réalisée)	25	25	0	0
Tranche 2	56	21	29*	6
Tranche 3	35	22	6	7
Tranche 4	23	1	14	8
Total	139	69	49	21

(*) y compris habitat inclusif

- Bilan de l'opération au 31 / 12 / 2023 : **4 025 K € HT**.
- La participation d'équilibre à l'opération est de **0 € HT**.
- La concession d'aménagement entre Morbihan Habitat et la commune de PLUMERGAT est aujourd'hui prévue sur une durée de 15 ans (échéance au 5 décembre 2027).

1.3 CADRE JURIDIQUE

1.3.1 Contrat entre la collectivité et le concessionnaire

Convention de Concession d'Aménagement

- Date de signature : décembre 2012
- Date visa contrôle de Légalité : 5 décembre 2012
- Fin de validité de la concession : 5 décembre 2027
- Avenant n°1 signé en date du 24 novembre 2017 portant sur le plafonnement à 100 000€ de la participation de la collectivité au coût de l'opération.
- Avenant n°2 validé par délibération du conseil municipal en date du 7 septembre 2020 portant sur le transfert de la concession à BSH, devenu MH au 1^{er} janvier 2023.
- Avenant n°3 signé le 8 novembre 2021 fixant la durée de la concession d'aménagement à 15 ans.
- Avenant n°4 à prévoir concernant les modalités d'intervention d'AQTA foncier (à confirmer auprès de la commune de Plumergat et des services d'AQTA, selon les dispositions retenues).

5
MH
22/11/2024
CRACL 2022
ZAC Les cotéaux des Hermines

1.3.2 Procédure d'urbanisme

- Type : ZAC

1.3.3 Procédure d'aménagement

- Dossier de création : Décembre 2011
- Dossier de réalisation : approuvé par délibération du conseil municipal du 27 Juin 2014

1.3.4 Concertation et enquêtes

- Concertation publique de mars 2009 à novembre 2010
- Archéologie préventive : dispense

1.3.5 Maîtrise foncière – Exercice des prérogatives de puissance publique

- Le périmètre de la ZAC comporte 13 parcelles cadastrées, appartenant à 8 propriétaires privés et, pour une parcelle, à la commune de Plumergat. Aujourd'hui Morbihan Habitat maîtrise 2.5 hectares. Depuis 2023, la commune a délégué son droit de préemption urbain à la communauté de communes (AQTA).

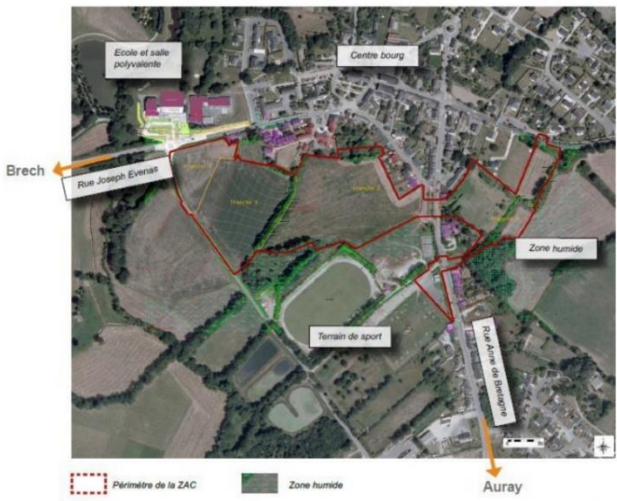
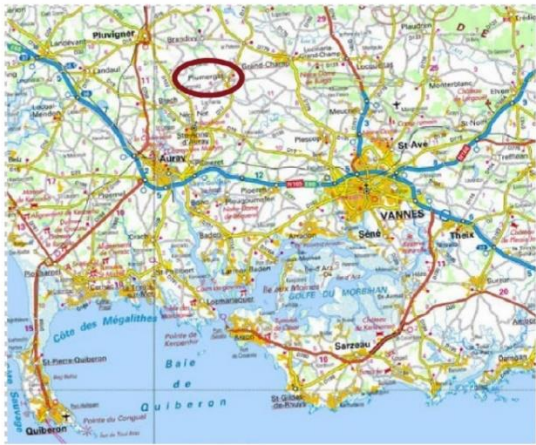
1.4 INTERVENANTS

- Concédant : **Commune de PLUMERGAT**.
- Paysagiste : **agence EOL** (Viviane DOMINIQUE, 8 rue Ella MAILLART – BP 30185 – PA LAROSEAU – 56005 Vannes Cedex – 02 97 47 62 23).
- Maître d'œuvre VRD : **Géo Bretagne Sud**, 8 rue Ella MAILLART – BP 30185 – PA LAROSEAU – 56005 Vannes Cedex - 02 97 47 23 90.
- Géomètre : **Géo Bretagne Sud**, 8 rue Ella MAILLART – BP 30185 – PA LAROSEAU – 56005 Vannes Cedex - 02 97 47 23 90.
- Notaire : **SCP HADDAD – RAULT – DUFFO LE STRAT** (AURAY).
- La commercialisation est assurée par le service vente de **MORBIHAN HABITAT**.
- Responsable opérationnel : Yvon POINTEAU (02 97 01 59 91 – y.pointeau@morbihan-habitat.fr)

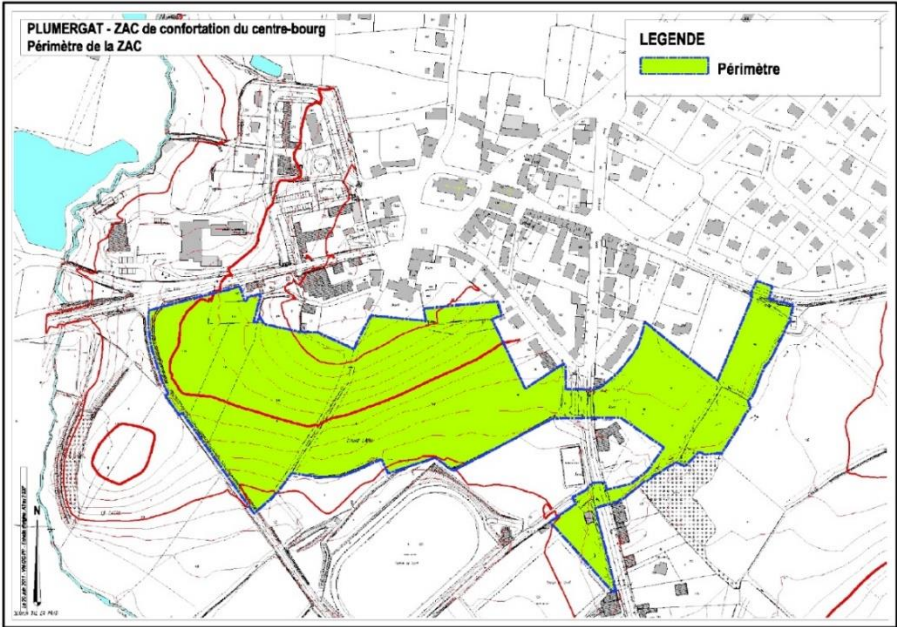
6
MH
22/11/2024
CRACL 2022
ZAC Les cotéaux des Hermines

2 - CARTOGRAPHIES

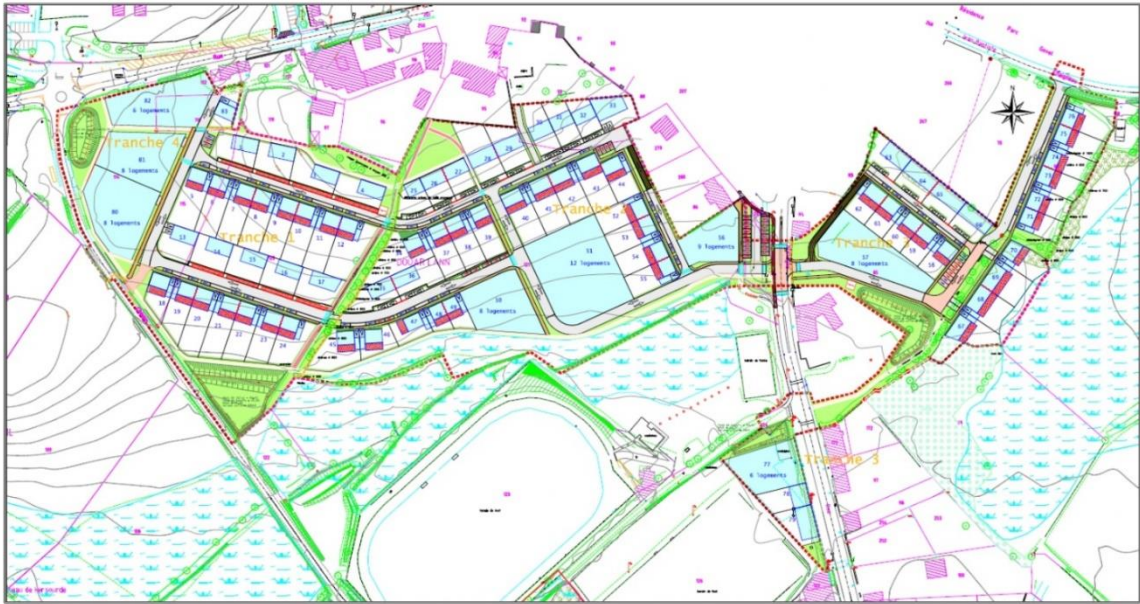
■ Plans de situation



Périmètre de l'opération



Plan d'ensemble initial des 4 tranches (plan de composition actuellement validé en cours de modification pour la tranche 2)



3 ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

3.1 ACQUISITIONS

3.1.1 Acquisitions réalisées

- Au 31/12/2023, MH a acquis à l'amiable dans le périmètre de la ZAC, une surface de 26 608 m² correspondant aux parcelles suivantes :

	Cadastre	Surfaces en m²
Tranche 1	ZH 115	3 020
Tranche 1	ZH 120 – 209	16 247
Tranche 2	ZH 223	286
Tranche 2	ZH 248	828
Tranche 2	ZH 249	572
Tranche 3	ZS 286	2 258
Tranche 3	AH 69	3 397

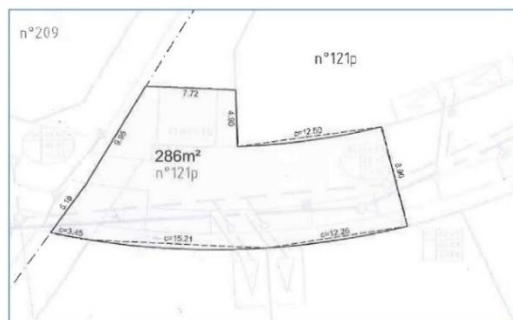


LEGENDE

Mr et Mme JEGO Daniel	Mlle JEGO Marie-Hélène
Mlle DREAN Marie-Françoise	Consorts POUIVE
Mme JEGO Annaïck	Commune de PLUMERGAT

Dès 2015, des négociations amiables ont été menées auprès d'un propriétaire pour l'acquisition de terrains localisés dans la tranche 2. Le compromis signé a permis la réalisation d'un programme immobilier regroupant des services médicaux et des commerces correspondant au lot 56 de la ZAC (actuel secteur de la place Simone VEIL) et à l'implantation du transformateur électrique permettant de desservir la tranche 1 et à terme les tranches 2 et 4. Ces 2 parcelles d'une surface de totale de 1 686 m², ci-dessous ont été acquises à l'amiable en 2016.

**Parcelle dédiée au transformateur en limite des tranches 1 et 2
(référence cadastrale ZH 223)**



**Parcelle dédiée au programme immobilier : services médicaux et commerces
(références cadastrales ZH 248 et 249)**



11
MH
22/11/2024
CRACL 2022

ZAC Les cotéaux des Hermines

3.1.2 Acquisitions restant à réaliser

- Au 31/12/2023 les parcelles suivantes restent à acquérir, pour un total de 41 337 m²:

	Cadastre	Surfaces en m ²
Tranche 2	AH 321	1 774
Tranche 2	ZH 224	22 595
Tranche 3	ZH 126	2 235
Tranche 3	AH 349	8 838
Tranche 4	AH 102 pp	325
Tranche 4	ZH 114	4 570
Tranche 4	ZH 116	1 000

- La poursuite de l'opération est envisagée par la mise en œuvre de la tranche 2 afin de relier les amorces de voies en impasse qui encadrent ce secteur au Sud immédiat du centre ancien et de la mairie. Des contacts sont pris avec le propriétaire et son notaire. En septembre 2021, la négociation amiable avec le propriétaire de la tranche 2, proposée sur la base des valeurs locales de référence n'aboutirent pas, il est alors décidé de changer d'objectif et de poursuivre l'opération par les terrains situés dans la tranche 3. Une réunion est organisée avec la maîtrise d'œuvre technique le 9 décembre 2021, celle-ci indique qu'il n'y a pas d'inconvénient à inverser l'ordre de réalisation de ces 2 tranches.
- Au printemps 2022, des rencontres sont directement organisées avec les propriétaires du foncier de la tranche 3, mais en définitive, la transmission du courrier d'offre formulé par Morbihan Habitat sur les bases des références locales, ne donnera pas non plus lieu à un accord.
- Depuis mai 2023, la commune a signé une convention de portage foncier avec la communauté de communes (AQTA), qui poursuit les négociations avec les propriétaires fonciers pour les tranches 2, 3 et 4. AQTA Foncier a vocation à aider les communes de son territoire dans leurs démarches de constitution de réserves foncières. En contrepartie de son intervention, cet outil prévoit que 50% des logements construits soient des logements aidés : locatif social, accession sociale, accession aidée locale. Cette intervention a donc un impact direct sur le bilan et sur la programmation. Cette évolution a été intégrée dans le bilan financier prévisionnel de l'opération.
- Grâce à la mise en place de ce portage foncier, AQTA a réussi à acquérir les terrains correspondant à la tranche 2 en septembre 2024 (2,4 hectares). Ainsi cette tranche va pouvoir être mise en œuvre. Le plan de composition doit être retravaillé pour répondre aux nouveaux besoins en logements aidés et tenir compte de l'évolution de la demande en matière d'accueil des activités de santé.
- La parcelle ZH 116, également acquise, constitue une réserve foncière dans la tranche 4.

12
MH
22/11/2024
CRACL 2022

ZAC Les cotéaux des Hermines

- Au regard des difficultés rencontrées en 2015 pour la vente des 13 lots de la tranche 1A, il avait été décidé :
 - De scinder cette tranche 1 en deux phases de travaux afin de limiter les risques financiers tout en permettant de lancer les travaux de viabilisation, moteur à la commercialisation.
 - De baisser le prix de cession des lots de la Tranche 1 initialement à 118€/m² TTC. Les lots du n°13 à 24 sont vendus au prix de 114 € par m² TTC.
 - Les lots de la Tranche 1B du n°1 à 12 sont vendus au prix de 119 € par m² TTC.
- Le prix est compris hors PAC appliquée par AQTA. Les constructions sont cependant exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement.

Le démarrage des travaux de viabilisation de la tranche 2 est envisagé pour le printemps 2025 sur la base d'une consultation des entreprises lancée avant Noël 2024. L'objectif est de pouvoir livrer les premiers lots viabilisés à l'automne 2025.

La maîtrise foncière réalisée par AQTA induit une évolution de la programmation urbaine, afin d'étoffer l'offre de logements sociaux et de lots à bâtir à prix maîtrisés. L'évolution de la programmation concerne également la possibilité d'intégration d'une maison médicale (en cours de discussion entre la commune et les professionnels de santé) et un projet en habitat inclusif (en cours d'études avec les Ajoncs). Compte tenu de ces évolutions programmatiques, le plan de composition sera réadapté et validé avant la fin de l'année 2024. Il est désormais certain que les marchés de la tranche conditionnelle 2 ne seront jamais affermis.

3.2.1.2 Tranches 3 - 4

Le démarrage des travaux de viabilisation de l'une de ces deux tranches sera engagé après ceux de la tranche 2.

3.3 COMMERCIALISATION

3.3.1 Commercialisations réalisées au 31/12/2023

3.3.1.1 Actes de cession

4 actes authentiques de vente ont été signés en 2017. Ils concernent les lots : 13, 23, 24 et le lot 56 de la tranche 2 auprès du promoteur COMMESPACE.

1 acte authentique de vente a été signé en 2019. Il concerne le lot 15.

3 actes authentiques de vente ont été signés en 2020. Ils concernent les lots : 17b, 18 et 14.

16 actes authentiques de vente ont été signés en 2021. Ils concernent les lots : 19, 8, 9, 11, 21, 12, 17, 10, 2, 22, 16, 1, 3, 5, 7 et le 20.

2 actes authentiques de vente ont été signés en 2022. Ils concernent les lots : 4 et 6.

Il ne reste plus de terrain à commercialiser depuis janvier 2022.

15
MH
22/11/2024
CRACL 2022
ZAC Les coleaux des Hermines

A noter qu'à la suite de la réduction du périmètre ABF sur la commune, actée par arrêté de la Préfète de la Région Bretagne en date du 5 novembre 2019, le rythme de la commercialisation s'est nettement amélioré.

La première tranche de l'opération n'a proposé que la commercialisation de lots à bâtir, elle ne compte aucun logement aidé.

3.3.1.2 Commercialisation prévisionnelle pour les tranches 2, 3 et 4

Dans le plan de composition initial, la proportion de logements aidés n'atteint que 20 % du programme résidentiel de la ZAC (28 logements sur 141). La nouvelle programmation ci-dessous est rééquilibrée en faveur des logements aidés qui représenteront à terme la moitié des réalisations dans les 4 tranches de la ZAC. Les types de logements se diversifieront : logements locatifs sociaux, accession à la propriété à prix réduits, logements inclusifs, ...

	Nombre de logements	Lots libres promotion privée	Locatif social	Logements aidés	Lot activités
Tranche 2	56	21	29*	6	1
Tranche 3	35	22	6	7	0
Tranche 4	23	1	14	8	0
Total	114	44	49	21	1

(*) y compris habitat inclusif

Le bilan prévisionnel présenté dans ce présent CrACL prend en compte le portage foncier réalisé par AQTA, et intègre l'exigence d'une proportion de 50 % de logements aidés, calculée sur l'ensemble des 4 tranches de la ZAC.

Ces nouvelles dispositions conduisent à une nette baisse du produit de la vente des terrains viabilisés pour l'aménageur. Le maintien de l'équilibre financier de l'opération d'aménagement nécessite le rachat du foncier détenu par AQTA à un prix minoré. L'objectif est de maintenir un coût du foncier de l'opération proche du montant de référence qui correspondait au prix d'achat des terrains de la tranche 1.

Sur ces nouvelles bases bilancielles, le produit de cession des terrains viabilisés pour les lots à bâtir, est estimé comme suit :

- 115 € HT le m², toutefois une grille de prix sera établie au lot, en prenant en compte l'emplacement et pas seulement le seul critère de la surface.

Le montant de référence pour la vente des terrains destinés aux constructions destinées au logement locatif social s'effectue sur un prix de 90 € HT/m² de surface de plancher.

16
MH
22/11/2024
CRACL 2022
ZAC Les coleaux des Hermines

3.4 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE

- Plusieurs réunions de chantier se sont déroulées au cours de l'été 2023 pour les travaux d'achèvement de la voirie de la tranche 1 de l'opération. La SPIE, intervenant pour le compte de MORBIHAN Energies, n'a pu poser les candélabres qu'à la fin de l'année 2023 (problème de délai de fourniture du matériel d'éclairage).
- L'année 2023 a été l'occasion d'échanges avec la municipalité et les services d'AQTA qui mènent désormais les négociations foncières avec les propriétaires. Dans ce cadre, la nouvelle programmation de logements a été redéfinie sur les 3 tranches restant à réaliser, et le maître d'œuvre a été associé à la démarche pour retravailler le plan de composition de la tranche 2.
- De premiers contacts ont été établis avec des porteurs de projet intéressés par le site de confortation du bourg: groupement de professionnels de santé pour la réalisation d'une maison médicale, ESH les ajoncs pour un projet d'habitat inclusif de 14 logements.

17
MH
22/11/2024
CRACL 2022
IAC Les coloux des Hermines

4 - ELEMENTS FINANCIERS

4.1 BILAN PREVISIONNEL

Au moment de la rédaction de ce compte rendu annuel, le bilan prévisionnel au 31.12.2023 anticipe les conditions de rachat du foncier d'AQTA par l'aménageur.

Intitulé	cumulé réel	Réalisation	reste à réaliser						Nouveau bilan	bilan approuvé	Ecart Bilan
	au 31/12/2023	sur 2023	2024	2025	2026	2027	2028	Au delà	31/12/2023	31/12/2022	CRACL
DEPENSES	1 310 620 €	108 473 €	44 875 €	968 915 €	81 728 €	41 430 €	602 172 €	975 609 €	4 025 346 €	4 714 174 €	- 688 825 €
Etudes	300 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	300 €	300 €	- €
Acquisitions	453 709 €	37 €	100 €	469 459 €	600 €	600 €	241 097 €	131 076 €	1 296 641 €	1 831 974 €	- 535 333 €
Travaux	506 358 €	102 497 €	25 617 €	389 449 €	33 979 €	- €	279 174 €	635 551 €	1 870 129 €	1 926 621 €	- 56 492 €
Honoraires techniques	85 549 €	50 €	10 517 €	33 399 €	4 877 €	2 391 €	27 617 €	53 308 €	217 658 €	219 596 €	- 1 938 €
Rémunération	132 809 €	5 557 €	2 092 €	40 175 €	17 843 €	16 775 €	29 910 €	110 812 €	350 414 €	440 506 €	- 90 092 €
Frais financiers	111 459 €	- €	2 079 €	21 450 €	23 429 €	17 664 €	12 470 €	17 153 €	205 704 €	210 622 €	- 4 918 €
Divers	20 437 €	332 €	4 471 €	14 984 €	1 000 €	4 000 €	11 904 €	27 708 €	84 504 €	84 555 €	- 51 €
RECETTES	1 216 000 €	- €	- €	358 795 €	349 215 €	361 220 €	317 890 €	1 422 229 €	4 025 349 €	4 714 174 €	- 688 825 €
Participations	- €	- €	- €	- €	- €	- €	40 230 €	- €	40 230 €	40 230 €	- €
Subventions	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Cessions	1 199 540 €	- €	- €	358 795 €	349 215 €	361 220 €	277 660 €	1 422 229 €	3 968 659 €	4 657 484 €	- 688 825 €
Autres produits	5 509 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	5 509 €	5 509 €	- €
Produits financiers	10 951 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	10 951 €	10 951 €	- €
RESULTAT D'EXPLOITATION	- 94 619 €	- 108 473 €	- 44 875 €	- 610 120 €	267 487 €	319 790 €	- 284 282 €	446 620 €	- €	- €	
AMORTISSEMENTS	2 200 000 €	- €	- €	125 755 €	172 569 €	178 334 €	184 293 €	239 049 €	3 100 000 €	3 000 000 €	100 000 €
MOBILISATIONS	2 200 000 €	- €	- €	900 000 €	- €	- €	- €	- €	3 100 000 €	3 000 000 €	100 000 €
FINANCEMENT				774 245 €	- 172 569 €	- 178 334 €	- 184 293 €	- 239 049 €			
TRESORERIE		- 115 271 €	- 139 494 €	24 630 €	119 548 €	261 004 €	- 207 571 €				

- Dépenses en 2023 : 108 473 € HT, le premier poste est celui des travaux d'achèvement de la voirie de la tranche 1 (102 497€).
- Recettes en 2023 : 0 € HT, l'ensemble des terrains a été commercialisé.
- Trésorerie au 31/12/2023 = - 115 271 € HT

18
MH
22/11/2024
CRACL 2022
IAC Les coloux des Hermines

4.2 ECARTS DU BILAN ET COMMENTAIRES

Ecart entre le bilan du CRACL au 31/12/2022 et le bilan du CRACL au 31/12/2023, en € HT :

	BILAN au 31/12/2022	BILAN au 31/12/2023	Évolution	Commentaires
Etudes	300	300	0	Poste correspondant aux études, hors études techniques de travaux
Acquisitions foncières	1 831 974	1 296 641	-535 333	Poste correspondant au coût d'acquisition des terrains, frais de notaire, taxes foncières ... L'hypothèse retenue est le rachat du foncier à AQTA sur une base de 18,50 € le m² correspondant au montant acquis pour la tranche 1 de la ZAC (valeur de référence avant les négociations amiables de la tranche 2). La nette diminution de ce poste de dépense s'explique par l'abandon de l'hypothèse de travail d'un achat des terrains non équipés à 30 € le m² (remploi en supplément) prise en compte dans les craci depuis 2021.
Travaux	1 926 621	1 870 129	-56 492	Travaux de viabilisation et d'aménagement. Le poste évolue à la baisse (-3 %) après une période orientée à la hausse du fait de l'évolution des coûts des matériaux. En fait il s'agit ici plutôt d'un réajustement des dépenses de la première tranche où des provisions avaient été surestimées pour le calcul des révisions sur les marchés engagés avec les entreprises.
Honoraires techniques	219 596	217 658	-1 938	Honoraires de maîtrise d'œuvre, VRD, géomètre, mission SPS. Le poste a anticipé depuis 2021 des honoraires supplémentaires du fait de la reprise du plan de composition (tranche 2), mais il subit aussi une baisse, car certaines dépenses sont corrélées au montant des travaux.
Divers	84 555	84 504	-51	Ce poste comporte les dépenses diverses de reprographie, et actions de commercialisation.
Frais financiers	210 622	205 704	-4 918	Les frais financiers diminuent, la simulation d'emprunt est basée sur une somme à mobiliser estimée à 900 000 € pour une durée de 5 ans et un taux d'intérêt prévisionnel de 3,30 %. L'explication est liée à la concentration des dépenses au cours de l'année 2025 où acquisition foncière, travaux de viabilisation sont effectués avec un commencement de la commercialisation de la tranche 2. Cette optimisation du processus d'aménagement, limite le déficit d'exploitation en 2025 à - 610 120 € contre - 896 137 € dans le bilan de l'année précédente. Cette amélioration de la trésorerie se traduit donc par une légère diminution des frais financiers.
Rémunération aménageur	440 506	350 414	-90 092	Il s'agit de la rémunération de MH pour ses missions de maîtrise d'ouvrage, commercialisation, suivi comptable et financier. La diminution des postes des travaux et des acquisitions foncières impacte directement la rémunération.
Total	4 714 174	4 025 349	-688 825	

19
MH
22/11/2024
CRACL 2022

ZAC Les coileux des Hermines

	BILAN au 31/12/2022	BILAN au 31/12/2023	Évolution	Commentaires
Participations	40 230	40 230	-	La participation communale au titre de l'apport en nature (parcelle ZH 126) est valorisée à hauteur de 40 230 € HT, telle qu'indiquée par le contrat de concession. Ce terrain est mobilisable dans la tranche 3 de l'opération.
Cessions	4 657 484	3 968 659	-688 825	Les cessions représentent les recettes de la vente du foncier viabilisé. Les 25 terrains de la première tranche ont été vendus au prix moyen de 97 € HT le m² (recette totale de 1 089 678 € HT). Le prix moyen prévisionnel du m²/HT des lots libres est envisagé à 115 €, il est prévu d'établir des prix au lot qui ne soient plus uniquement calculés à partir du seul critère de la surface. L'établissement du bilan prévisionnel est aussi calé sur les prévisions de recettes suivantes pour les terrains à céder à des opérations de logements aidés : - 90 € HT / m² de surface de plancher de logement locatif social ; - 150 € HT / m² de surface de plancher de logement aidé (accession sociale par exemple). Un terrain estimé à 146 850 € HT est réservé au projet de maison médicale. L'ensemble des recettes de cessions de la nouvelle programmation composée à 50 % de logements aidés diminue de 688 825 € par rapport à l'ancienne programmation de la ZAC qui ne comportait que 28 logements locatifs sociaux.
Produits divers	16 460	16 460	-	Ce poste additionne les produits financiers et les recettes diverses. Ils sont nuls pour l'année 2023.
Total	4 714 174	4 025 349	-688 825	

20
MH
22/11/2024
CRACL 2022
ZAC Les coileux des Hermines

4.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT

4.3.1 Emprunt clos

Afin d'assurer la réalisation des études puis des travaux de la première tranche ainsi que l'achat d'une partie du foncier en bordure de la rue Anne de BRETAGNE, 1 200 k € ont été contractualisés en 2014 sur deux emprunts distincts de 700k € (taux de référence Euribor 3 mois +1.83%) et 500k € d'une durée de 5 ans (taux fixe 1.87 %).

En 2018 un emprunt de 1 000 000 € d'une durée de 36 mois, au taux fixe de 0.64% a été contracté par l'aménageur pour un refinancement en vue de la vente des terrains de la tranche 1A. La commune de Plumergat a garanti cet emprunt à hauteur de 80%. La dernière annuité de cet emprunt a été versée le 6/12/2021.

4.3.2 Emprunt en cours

Sans objet.

4.3.3 Emprunt à venir

Pour la suite de l'opération, l'actuel bilan prévisionnel prévoit la mise en place d'un emprunt selon les caractéristiques suivantes :
- 900 000 € mobilisés en 2025 d'une durée de 60 mois (taux de 3,30 %).

Ce financement pourrait aussi prendre la forme d'une ouverture de ligne de trésorerie, qui constitue une autre modalité financière possible.

Le montant et le mode de financement seront réappréciés en fonction de l'intervention d'AQTA Foncier et de l'évolution des conditions de prêt.

- Le total des frais financiers au bilan prévisionnel est estimé à **205 k €**, le poids en % des dépenses atteint 5,11 %.

4.4 PARTICIPATION COMMUNALE

- Le montant de la participation de la collectivité a été fixé à 40 230 € selon l'article 19 de la concession d'aménagement. Il est constitué par un apport foncier du terrain cadastré ZH 126 de 2 235 m² dont elle est propriétaire. Son assiette est située dans la tranche 3.

4.5 REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

- La rémunération de l'aménageur est calculée suivant les modalités de l'article 23.2 du contrat de concession.
Au titre de l'année 2023, la rémunération s'élève à 5 557,14 € correspondant aux missions liées au suivi administratif et technique (article 23.2.3), l'aménageur perçoit une somme égale à 4,5 % des dépenses TTC.

21
MH
22/11/2024
CRACL 2022

ZAC Les coqueux des Hermines

5- CONJONCTURE, ORIENTATION, CONCLUSION

5.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

- Acheter les travaux de finition des espaces communs de la tranche 1 (espaces verts).
- Valider les actualisations de programme et de conception de la ZAC demandées par AQTA (programmation sociale) et la commune (maison médicale, habitat inclusif) avec la maîtrise d'œuvre EOL.
- Mise au point du DCE pour lancer la consultation des entreprises avec GBS avant la fin de l'année 2024. L'objectif est de réaliser les travaux à partir du printemps 2025, pour une livraison des premiers lots viabilisés à l'automne 2025.
- Organiser la pré-commercialisation des lots libres à bâtir avec le service vente de MH.
- Introduction d'une clause anti spéculative dans le CCCT pour limiter la revente des lots libres avant 10 ans.
- Adaptation du Cahier des prescriptions en Architecture et Paysage (mise en cohérence avec le règlement du PLU au sujet des clôtures)
- Consultation bancaire (emprunt ou découvert) pour apporter de la trésorerie à l'opération afin de financer le rachat du foncier et les travaux de viabilisation de la tranche 2.

5.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES

La poursuite de l'opération est conditionnée par les modalités de rachat par MH du foncier négocié par AQTA dans la tranche 2. Le résultat servira de référence pour les acquisitions ultérieures (tranches 3 et 4). Les évolutions liées au coût d'acquisition du foncier et à l'élargissement du programme de construction aidées (50% des logements créés) auront un impact déterminant sur l'équilibre financier global de l'opération, afin de la mener à son terme dans de bonnes conditions.

5.3 DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE A PREVOIR

- Approbation du CRAC au 31/12/2023.
- Avenant n° 4 à la concession d'aménagement intégrant les modalités d'intervention d'AQTA pour le portage foncier (droit de préemption communal délégué à AQTA).

22
MH
22/11/2024
CRACL 2022

ZAC Les coqueux des Hermines

ANNEXE

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

extrait du contrat de concession de la ZAC, enregistré le 5 décembre 2012 par la préfecture – annexe 2 bilan financier prévisionnel

PLUMERGAT - mai 2012 ZAC de confortation du centre-bourg

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL en euros / HT

	bilan 31/12/2011
ACQUISITIONS	1 300 877
ETUDES	15 410
MAITRISE D'ŒUVRE	200 159
TRAVAUX	1 856 650
DIVERS	176 740
FRAIS FINANCIERS CT	16 279
FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT	282 126
REMUNERATION AMENAGEUR	447 844
TVA NON DEDUCTIBLE	
TOTAL DEPENSES HT	4 296 085
CESSIONS	4 255 855
PARTICIPATIONS (apport foncier)	40 230
SUBVENTIONS	0
PRODUITS FINANCIERS	0
TVA SUR PRODUITS	
TOTAL PRODUITS HT	4 296 085
RESULTAT	0

23
MH
22/11/2024
CRACL 2022

ZAC Les coléaux des Hermines

Henri Perronno précise que le lot n°53 recevra un pôle médical, composé des professionnels de santé actuellement en activité à Plumergat (pharmacien, médecins, infirmiers), et qu'il est possible également que ce pôle accueille un dentiste (non confirmé à ce jour).

Il s'agit d'un projet privé, permettant aux professionnels de se regrouper. Toutefois, les stationnements resteront publics. A la demande d'Éva Leroux, Madame le Maire précise que les locaux seront un peu plus grands qu'actuellement, ils prennent en compte l'évolution démographique de la commune.

Henri Perronno précise que le lot n°52, quant à lui, accueillera une résidence inclusive de 14 logements. Nathalie Le Bodic demande quel est le porteur de cette résidence inclusive. Philippe Le Ray indique qu'il s'agit d'un appel à projet du département et que ce projet sera porté par Les Ajoncs, entreprise sociale pour l'habitat. Les personnes qui intégreront ce projet sont parfaitement autonomes, il s'agit le plus souvent de personnes seules souhaitant quitter leur domicile devenu inadapté. Elles peuvent ainsi disposer d'un appartement privatif tout en bénéficiant d'espaces de vie communes (cuisine, salles d'activités...). Il s'agit d'un accompagnement au vieillissement de la population, ce projet est considéré comme logements sociaux.

Il est précisé que la capacité en terme de lagunage est suffisante pour ce projet.

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^{ère} 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.

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

COMMUNE DE PLUMERGAT

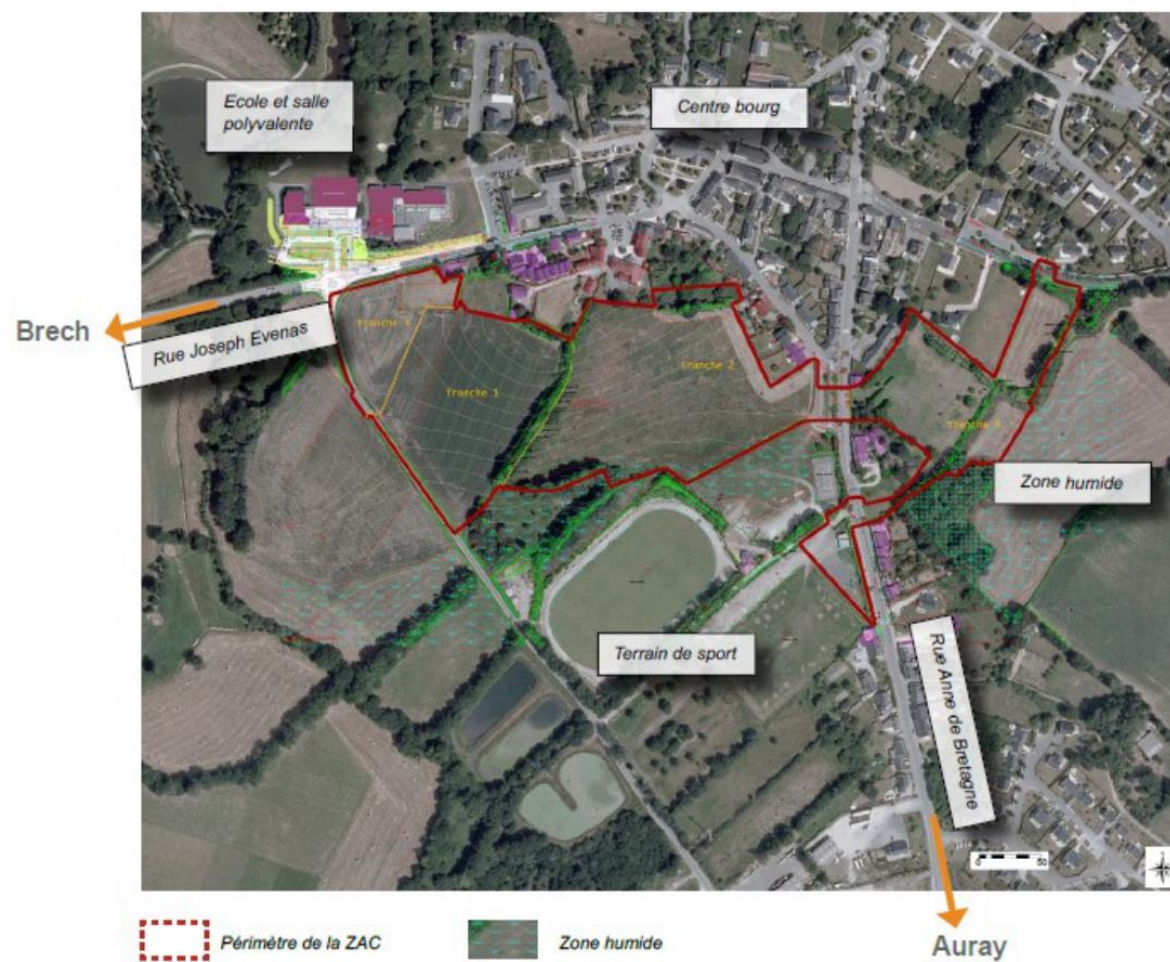
ZAC Les coteaux des Hermines

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



1-1 Les grands principes d'urbanisme

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.

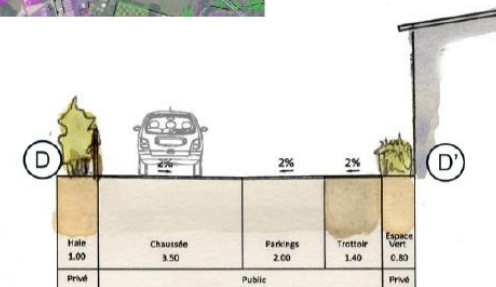
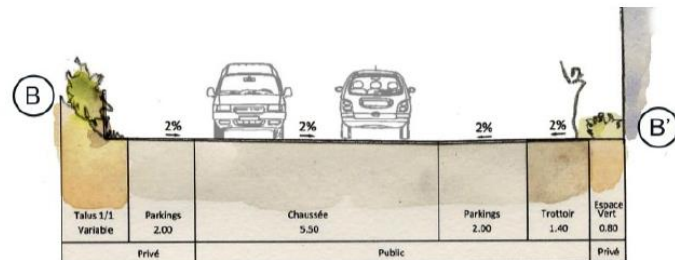
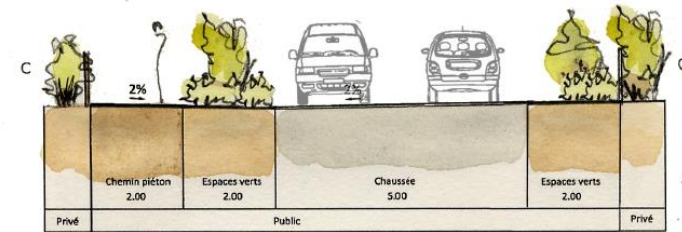
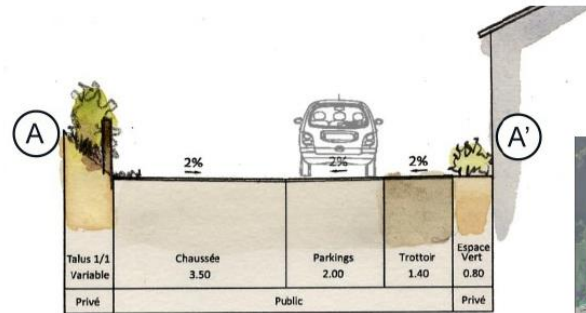
Des voiries secondaires en sens unique permettront d'assurer des continuités de voiries et de liaisons douces apaisées.

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- SYNTHÈSE DES SURFACES :

	M ²	%
Surfaces approximatives	67 250	100
Espaces publics	23 900	36
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
Zones humides	1 300	2
Espaces privés	42 050	63
Surface cessible	42 000	62
Transformateur (pm)	50	0

3- SYNTHÈSE DES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

Nature de l'équipement	Surface OU Linéaire OU Quantité	Maitre d'ouvrage	Financier	Gestionnaire
Voie de transit (entrée de ville)	6730 m ²	Aménageur	Aménageur	Commune de PLUMERGAT et Conseil Départemental
Voies de desserte secondaires	2 930 m ²	Aménageur	Aménageur	Commune de PLUMERGAT
Voies piétonnes et cycles	1 790 m ²	Aménageur	Aménageur	Commune de PLUMERGAT
Espaces publics paysagers	10 384 m ²	Aménageur	Aménageur	Commune de PLUMERGAT
Assainissement EP				
Equipements structurants, réseau primaire	1260 mètres linéaires	Aménageur	Aménageur	Commune de PLUMERGAT
Equipement secondaire, branchements	710 mètres linéaires	Aménageur	Aménageur	Commune de PLUMERGAT
Assainissement EU				
Equipements structurants, réseaux primaire	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
Equipements secondaires, branchements	455 mètres linéaires	ZAC : aménageur	ZAC : aménageur	
Télécommunication	1710 mètres linéaires	Aménageur	Aménageur	Commune de PLUMERGAT
Adduction d'eau potable	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
Défense incendie	3 poteaux incendie	Aménageur	Aménageur	Aménageur
Electrification	Réseaux électricité - postes HTA	Morbihan Energies	Aménageur : 50% Syndicat Départemental d'électrification : 50%	Morbihan Energies
Eclairage public	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 ²
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

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 estimé218 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 maitrise 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

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

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 / m² de terrain
- Pour les logements sociaux : 90 € HT / m² 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 m² de terrain affectés aux constructions est inférieur à 42 000 m². 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

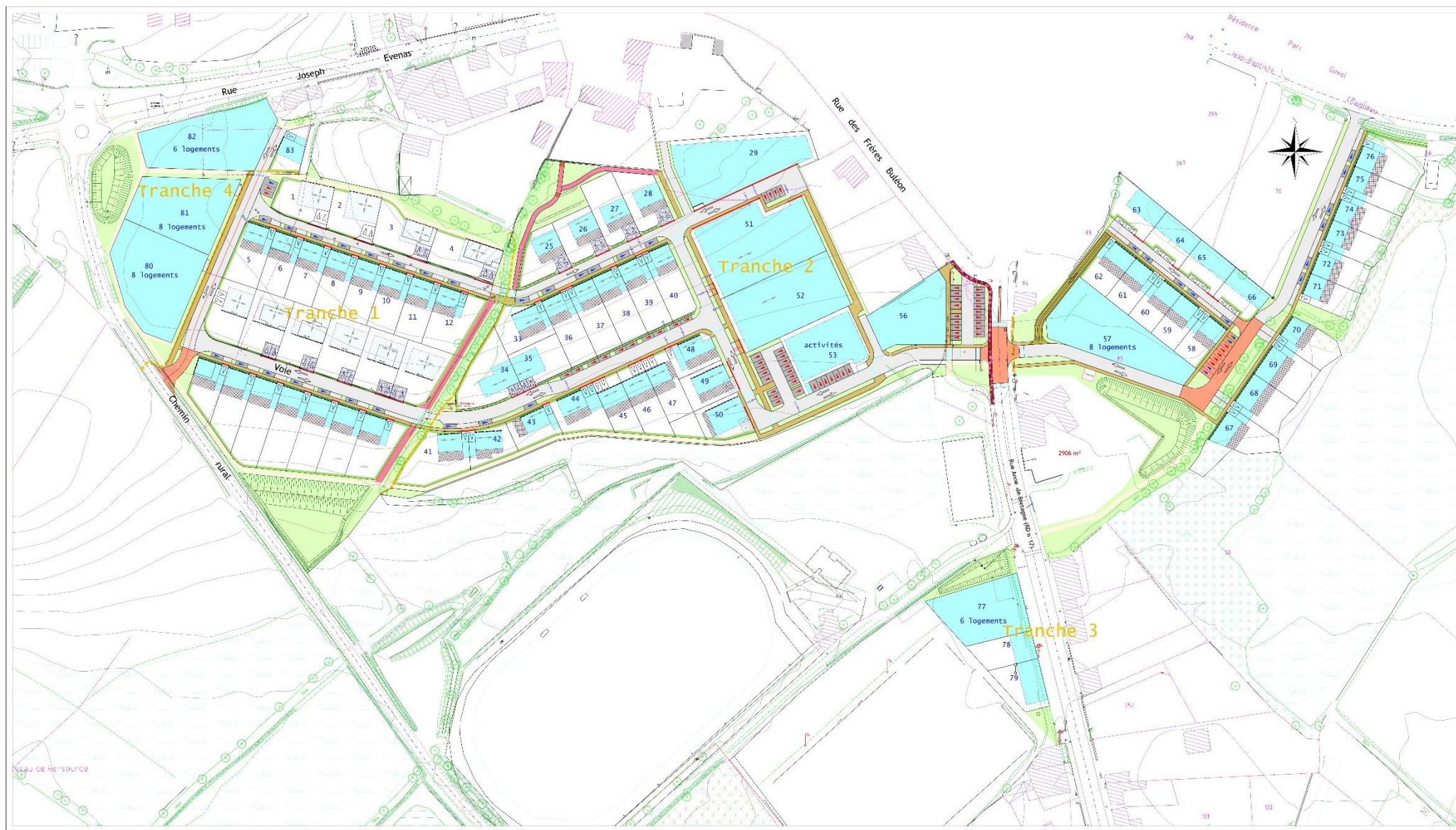
Il s'agit de produits financiers et recettes diverses déjà perçues :

..... **15 K€**

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

Bilan prévisionnel de l'opération au 31.12.2023

	cumulé réel	Réalisation	reste à réaliser						Nouveau bilan
Intitulé	au 31/12/2023	sur 2023	2024	2025	2026	2027	2028	Au delà	31/12/2023
DEPENSES	1 310 620 €	108 473 €	44 875 €	1 260 369 €	81 728 €	41 430 €	721 899 €	1 050 839 €	4 511 760 €
Etudes	300 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	300 €
Acquisitions	453 709 €	37 €	100 €	760 913 €	600 €	600 €	346 799 €	201 581 €	1 764 302 €
Travaux	506 358 €	102 497 €	25 617 €	389 449 €	33 979 €	- €	279 174 €	629 816 €	1 864 393 €
Honoraires techniques	85 549 €	50 €	10 517 €	33 399 €	4 877 €	2 391 €	27 617 €	53 280 €	217 630 €
Rémunération	132 809 €	5 557 €	2 092 €	40 174 €	17 843 €	16 775 €	43 758 €	120 182 €	373 632 €
Frais financiers	111 459 €	- €	2 079 €	21 451 €	23 429 €	17 664 €	12 647 €	18 272 €	206 999 €
Divers	20 437 €	332 €	4 471 €	14 984 €	1 000 €	4 000 €	11 904 €	27 708 €	84 504 €
RECETTES	1 216 000 €	- €	- €	626 854 €	349 215 €	361 220 €	419 527 €	1 526 758 €	4 511 759 €
Participations	- €	- €	- €	- €	- €	- €	40 230 €	- €	40 230 €
Subventions	- €	- €	- €	280 244 €	- €	- €	101 637 €	67 793 €	449 674 €
Cessions	1 199 540 €	- €	- €	358 795 €	349 215 €	361 220 €	277 660 €	1 458 965 €	4 005 395 €
Autres produits	5 509 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	5 509 €
Produits financiers	10 951 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	10 951 €
RESULTAT D'EXPLOITATION	- 94 619 €	- 108 473 €	- 44 875 €	- 621 330 €	267 487 €	319 790 €	- 302 372 €	475 919 €	- €
AMORTISSEMENTS	2 200 000 €	- €		125 755 €	172 569 €	178 334 €	184 293 €	239 049 €	3 100 000 €
MOBILISATIONS	2 200 000 €	- €		900 000 €					3 100 000 €
FINANCEMENT				774 245 €	- 172 569 €	- 178 334 €	- 184 293 €	- 239 049 €	
TRESORERIE		- 115 271 €	- 139 494 €	13 420 €	108 339 €	249 794 €	- 236 870 €		



Délibération n°2025/01/10 - Objet : Zone d'aménagement Concerté Les Coteaux des Hermines : approbation du programme des équipements publics

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^{ère} tranche ont été réalisés en 2016 et la commercialisation des lots à bâtir s'est achevée en janvier 2022.

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. Le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics sont actualisés. Le programme des équipements publics prévoit des équipements d'infrastructure. La nature, vocation, maîtrise d'ouvrage, financeurs et gestionnaire de ces équipements sont précisés dans le tableau présenté ci-après :

Nature de l'équipement	Surface OU Linéaire OU Quantité	Maitre d'ouvrage	Financier	Gestionnaire
Voie de transit (entrée de ville)	6730 m²	Aménageur	Aménageur	Commune de PLUMERGAT et Conseil Départemental
Voies de desserte secondaires	2 930 m²	Aménageur	Aménageur	Commune de PLUMERGAT
Voies piétonnes et cycles	1 790 m²	Aménageur	Aménageur	Commune de PLUMERGAT
Espaces publics paysagers	10 384 m²	Aménageur	Aménageur	Commune de PLUMERGAT
Assainissement EP				
Equipements structurants, réseau primaire	1260 mètres linéaires	Aménageur	Aménageur	Commune de PLUMERGAT
Equipement secondaire, branchements	710 mètres linéaires	Aménageur	Aménageur	Commune de PLUMERGAT
Assainissement EU				
Equipements structurants, réseaux primaire	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
Equipements secondaires, branchements	455 mètres linéaires	ZAC : aménageur	ZAC : aménageur	
Télécommunication	1710 mètres linéaires	Aménageur	Aménageur	Commune de PLUMERGAT
Adduction d'eau potable	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

Défense incendie	3 poteaux incendie	Aménageur	Aménageur	Aménageur
Electrification	Réseaux électricité - postes HTA	Morbihan Energies	Aménageur : 50% Syndicat Départemental d'électrification : 50%	Morbihan Energies
Eclairage public	Génie civil et 45 candélabres	Morbihan Energies	Aménageur : 70% Syndicat Départemental d'électrification : 30%	Morbihan Energies

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,

Vu la délibération du Conseil municipal n°2025/01/9 approuvant la modification du dossier de réalisation de la ZAC Les Coteaux des Hermines,

Vu le programme des équipements publics de la ZAC Les Coteaux des Hermines,

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

Article 1 : APPROUVE le programme des équipements publics de la ZAC Les Coteaux des Hermines.

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.

En fin de séance, quelques informations sont communiquées à l'assemblée :

1. À Kergabriel un projet de petite unité de méthanisation va se construire, Il s'agit d'un petit gazoduc en bordure de chaussée. Ce projet est porté par les services de l'Etat.
Le gaz rejoindra la commune de Sainte-Anne d'Auray, en passant par le réseau Kergabriel, Locmaria, Coët Digo., puis le long de la RD 17. Le transport du gaz est assuré par GRDF.
Il n'y a pas d'enquête publique, ni de nuisances.

2. Les élus sont invités à prendre connaissance du calendrier de formation pour le 1^{er} semestre 2025.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 heures 45.