



ZAC DE HÉDÉ

*Un quartier engagé pour
l'environnement à Hédé-Bazouges*

ZAC DE HÉDÉ

COMPTE-RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ 2024

Mai 2025

Table des matières

1 - SITUATION CONTRACTUELLE, ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE.....	- 4 -
1.1 – Concession d'Aménagement.....	- 4 -
1.2 - Rappel des principaux actes administratifs et juridiques.....	- 5 -
1.3 Changement de dénomination sociale de la SADIV.....	- 5 -
2 – RAPPEL DU PROGRAMME DE L'OPERATION.....	- 6 -
2.2 Principaux objectifs.....	- 6 -
2.3 Rappel du programme.....	- 7 -
3 – NOTE DE CONJONCTURE.....	- 8 -
3.1 Acquisitions foncières.....	- 8 -
3.1.1 Acquisitions amiables.....	- 8 -
3.1.2 Acquisitions contentieuses.....	- 9 -
3.2 - Juridique.....	- 9 -
3.3 - Travaux.....	- 9 -
3.4 – Commercialisation.....	- 16 -
4 – SYNTHÈSE DU CRACL 2023 APPROUVE L'AN DERNIER.....	- 17 -
5 – RÉALISÉ ET SITUATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2024.....	- 18 -
5.1 - Bilan des dépenses et engagements réalisés sur l'année 2024.....	- 19 -
5.1.2 - Etudes pré-opérationnelles :.....	- 19 -
5.1.1 – Frais d'acquisition :.....	- 19 -
5.1.3 - Honoraires d'études :.....	- 19 -
5.1.4 – Mise en état des sols (démolition).....	- 19 -
5.1.5 - Travaux.....	- 19 -
5.1.6 - Frais financiers :.....	- 19 -
5.1.7 - Frais de conduite d'opération :.....	- 19 -
5.1.8 - Charges de gestion :.....	- 19 -
5.1.9 – Frais divers :.....	- 19 -
5.1.9 - Global :.....	- 19 -
5.2 - Bilan des recettes réalisées sur l'année 2024.....	- 19 -
5.2.1 - Cessions :.....	- 19 -
5.2.2 - Subventions :.....	- 20 -
.2.1 – Produits divers :.....	- 20 -
5.2.2 - Global :.....	- 20 -
5.3 - Etat de la trésorerie à fin d'année 2024.....	- 20 -
6 – PERSPECTIVES 2025.....	- 20 -
6.1 – Perspectives opérationnelles pour l'année 2025.....	- 20 -
Perspectives pour 2025 et les années suivantes :.....	- 20 -
6.2 - Dépenses attendues sur l'année 2025.....	- 21 -
6.2.1 - Etudes pré-opérationnelles :.....	- 21 -
6.2.2 - Maîtrise des sols :.....	- 21 -

6.2.3 – Honoraires	- 21 -
6.2.4 - Travaux :	- 21 -
6.2.5 - Frais financiers :	- 21 -
6.2.6 - Conduite d'opération :	- 21 -
6.2.7 - Charges de gestion :	- 21 -
6.2.8 – Frais divers :	- 21 -
6.2.9 – Fonds de concours :	- 21 -
6.2.10 - Global :	- 21 -
6.3 – Recettes attendues sur l'année 2025	- 21 -
5.2.1 - Cessions :	- 21 -
5.2.2 - Subventions :	- 22 -
5.2.3 - Global :	- 22 -
6.4 – Perspectives vis-à-vis de la trésorerie à fin d'année 2025.....	- 22 -
6.5 – Avenant au contrat de concession	- 22 -
7 – EVOLUTION DU BILAN ENTRE LE CRACL 2023 ET CELUI DE 2024 :	- 23 -
7.1 – Au niveau des dépenses.....	- 23 -
7.1.1 – Evolution à la baisse :	- 23 -
7.1.2 – Evolution à la hausse :	- 24 -
7.2 – Au niveau des recettes	- 25 -
7.2.1 - Evolution à la baisse :	- 25 -
7.2.2 - Evolution à la hausse :	- 25 -
8 - ANNEXES :	- 27 -
ANNEXE 2 : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION.....	- 28 -
ANNEXE 3 : PLAN AU STADE AVP (2022) – Atelier du Canal	- 29 -
ANNEXE 4 - ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2024 -	30 -
ANNEXE 5 - ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2024.....	- 31 -

1 - SITUATION CONTRACTUELLE, ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE

1.1 – Concession d'Aménagement

La commune de HEDE-BAZOUGES, ayant pour objectif de mettre en œuvre un projet urbain, s'intégrant dans le cadre de la politique locale de l'habitat, exprimée dans le Programme Local de l'Habitat, approuvé par la communauté de communes de la Bretagne Romantique, a décidé par délibération en date du 23 mai 2013, de désigner la société d'économie mixte locale, Société d'Aménagement et de Développement d'Ille et Vilaine en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement, signée entre la commune de HEDE-BAZOUGES et la SADIV, et notifiée le 20 décembre 2013 pour une durée de 12 ans.

Un avenant a été signé en 2020 :

- ▶ **Avenant n°1** du 11 décembre 2020 ayant pour objet :
 - Prorogation du délai de réalisation de la concession jusqu'au 20 décembre 2028
 - Modification des participations au fonds de concours du fait de la non réalisation de la chaufferie bois et insertion de la possibilité d'une participation en nature
 - Modification du sort du boni : En cas de boni à la clôture de l'opération, l'aménageur sera débiteur de 40% de ce boni au profit du Concédant.
 - Modification des modalités d'approbation du CCCT par le maire

Echéance de la concession : 20/12/2028

1.2 - Rappel des principaux actes administratifs et juridiques

Date	Objet	Nature
9 décembre 2011	Approbation du dossier de création de la ZAC de Hédé	Délibération Conseil Municipal
19 septembre 2012	Approbation du dossier de création modificatif de la ZAC de Hédé	Arrêté préfectoral
3 mars 2014	Approbation du programme des équipements publics	Délibération Conseil Municipal
3 mars 2014	Approbation du dossier de réalisation	Délibération Conseil Municipal
17 décembre 2014	Demande d'enquête publique environnementale valant mise en compatibilité du PLU et d'enquête parcellaire	Délibération Conseil Municipal
4 novembre 2016	Déclaration de projet	Délibération Conseil Municipal
1 décembre 2016	Déclaration d'Utilité Publique	Arrêté préfectoral
29 novembre 2021	Prorogation Déclaration d'Utilité Publique	Arrêté préfectoral
21 Août 2017	Saisine du Juge d'Expropriation pour les propriétés situées sur le secteur en extension	Mémoire de saisine
25 Mars 2019	Jugements 1ere instance (5 propriétés concernées)	Acte judiciaire
17 Octobre 2019	Arrêté de cessibilité pour les propriétés dans le cadre de la DUP	Arrêté préfectoral
24 Avril 2020	Arrêté de cessibilité modificatif pour les propriétés dans le cadre de la DUP - Désigne un seul bénéficiaire la SADIV	Arrêté préfectoral
17 mars 2020	Arrêts Cour d'Appel (2)	Acte judiciaire
15 juin 2020	Prononcé Ordonnance de transfert de propriété (3 propriétés concernées)	Acte judiciaire
13 novembre 2020	Arrêts Cour d'Appel (2)	Acte judiciaire
22 novembre 2022	Fonds friches édition 2022 : accord de subvention pour recyclage foncier sur secteur centre de la ZAC de Hédé	Convention de financement
21 octobre 2024	Avenant de prolongation de la convention de de financement « Fonds Friches » jusqu'en novembre 2025	Convention de financement

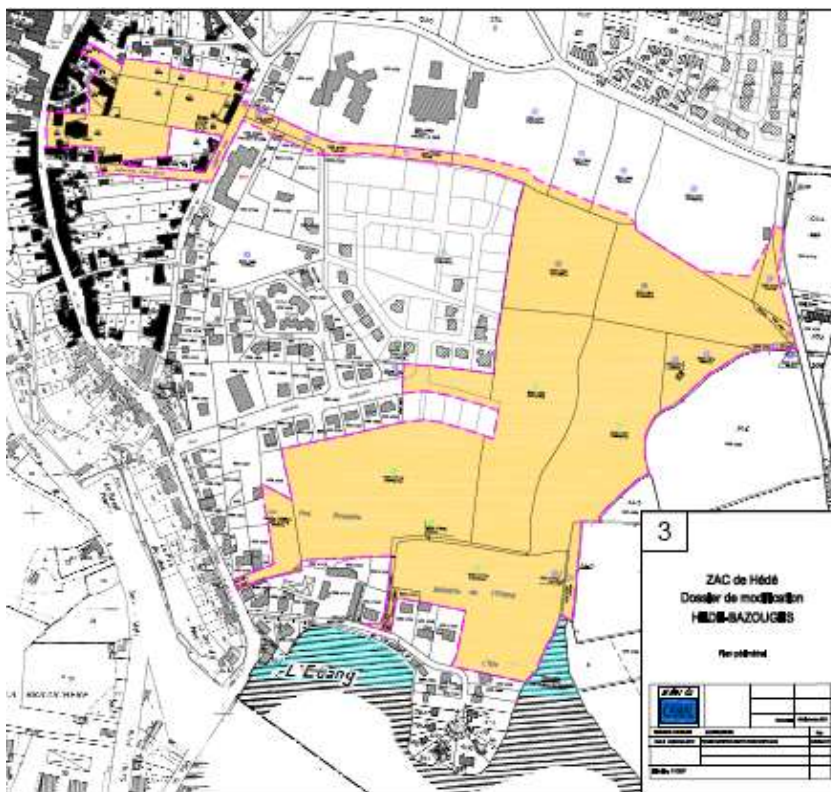
1.3 Changement de dénomination sociale de la SADIV

La SADIV a adopté une marque commerciale au début de l'année 2022, soit Terre & Toit. Puis est intervenue le changement de dénomination sociale de la SADIV en AG mixte du 7 Juin 2022 remplacée par TERRE & TOIT.

2 – RAPPEL DU PROGRAMME DE L'OPERATION

2.2 Principaux objectifs

La Zone d'Aménagement Concerté de HEDE s'étend sur un périmètre d'environ 14,5 hectares.



Le dossier de création approuvé en décembre 2011, modifié en septembre 2012, donne pour principaux objectifs à la ZAC:

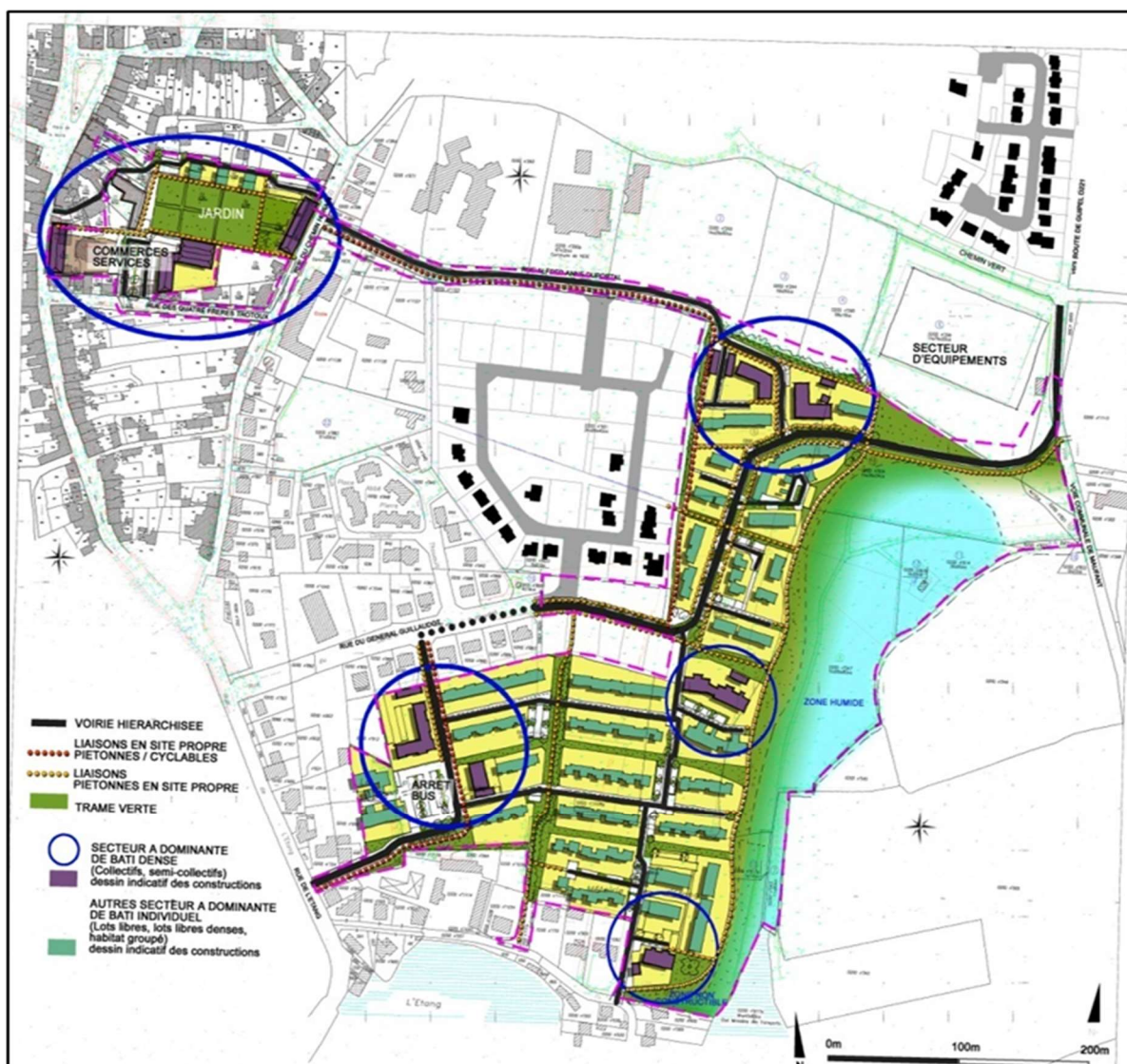
- ▶ La volonté de maîtriser le développement du territoire communal en l'inscrivant dans un phasage préalablement établi et en l'orientant vers des choix environnementaux et écologiques concrets, en cohérence avec le travail mené lors de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme et pour assurer la préservation de milieux naturels existants.
- ▶ Disposer à terme des terrains où se trouvent la gendarmerie actuelle ainsi que les anciens jardins du couvent situés à l'arrière de la mairie et considérés aujourd'hui comme un patrimoine à revaloriser. Ces terrains acquis, la commune projette d'y recentrer l'activité commerciale, de services, d'équipements publics, d'habitat et d'y créer un lieu de vie central entre le cœur de bourg et le développement de la commune vers l'Est.
- ▶ Accueillir au cœur des futurs quartiers, un service de transport en commun sous forme d'une plate-forme multimodale afin de favoriser le transport collectif et les déplacements doux (piétons, vélos) sur le territoire communal.
- ▶ Permettre l'accueil d'une population nouvelle : avec un objectif de 250-255 nouveaux logements, tout en maîtrisant les coûts des terrains voués à la construction pour permettre une mixité sociale réussie.

- ▶ Favoriser une liaison forte entre les futurs quartiers à l'Est de l'agglomération et les services actuels et à venir du bourg.
- ▶ Programmer et financer partiellement des équipements publics.
- ▶ Améliorer la desserte routière du bourg en créant une voie de liaison au cœur de la ZAC permettant d'offrir une alternative en cas de besoin ou d'évènement particulier.

2.3 Rappel du programme

Le programme de constructions défini au dossier de réalisation de la ZAC de Hédé prévoit la réalisation de :

- ▶ environ 250 logements pour une surface plancher globale d'environ 30 100 m² dont :
 - 60% de logements individuels (libres et groupés)
 - 40% de logements semi-collectifs et collectifs
 Sur ces logements, au moins 20% seront des logements aidés
- ▶ Quelques cellules commerciales, tertiaires, de services et un équipement public en centre-bourg complète la programmation pour environ 1 800m² de surface plancher



Plan d'aménagement – Dossier de réalisation

3 – NOTE DE CONJONCTURE

3.1 Acquisitions foncières

3.1.1 Acquisitions amiables

Sur le secteur centre bourg :

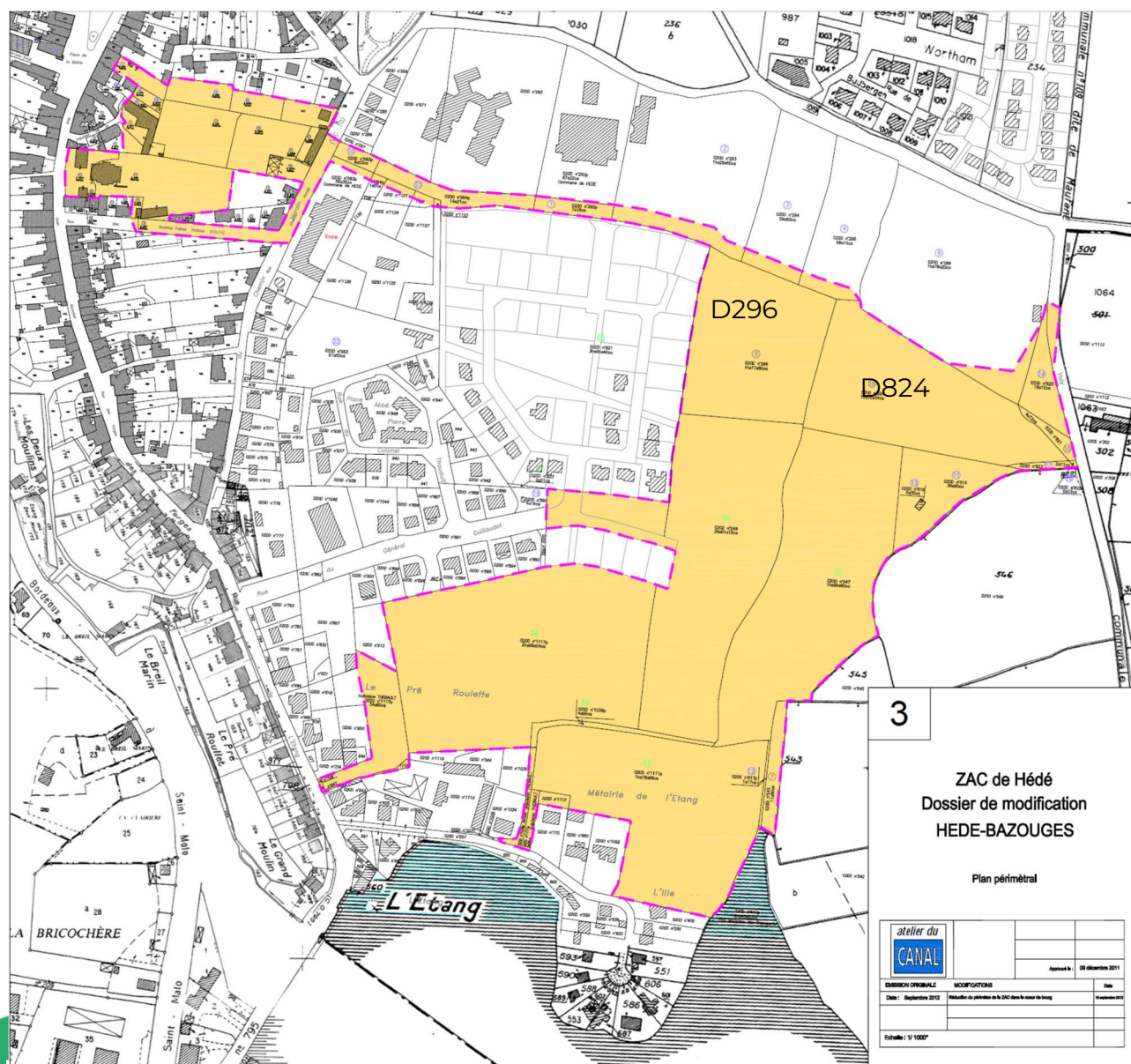
Les acquisitions se sont poursuivies par :

- ✓ La régularisation de la rétrocession foncière par l'EPF propriétaire notamment des parcelles cadastrées A 563-565 constituant une partie des jardins dits du couvent par acte notarié le **16/01/2024**. Il est rappelé qu'il ne s'agit que d'une emprise partielle, le portage foncier se poursuivant pour le compte de la commune sur le reste du jardin et le bâti.
- ✓ L'acquisition des parcelles communales cadastrées section A n°82 et n°578 par acte notarié du 21/06/24, affectées précédemment à un usage public (terrain de tennis).

Sur le secteur en extension :

- ✓ Début 2024, les conditions de mise en œuvre de la loi ZAN arrêtées dans le PLUi et ses divers impacts pour l'opération ont incité la SEM a sollicité des expropriés la possibilité de reporter la date de régularisation de l'acte de vente portant sur les parcelles cadastrées **D 821-824** au printemps 2025 et ce, sous les mêmes réserves.

Ce nouveau délai a été accepté des expropriés.



3.1.2 Acquisitions contentieuses

Sans objet

3.2 - Juridique

M.THEBAULT avait interjeté appel de la décision de rejet du 24 novembre 2022 sur l'arrêté de cessibilité par une requête en date du 27 janvier 2023. Ce recours a été rejeté par une décision définitive de la Cour administrative d'Appel de Nantes en date du 19/04/24.

Un certificat du 30/04/2025 certifie qu'aucun pourvoi en cassation n'a été enregistré.

L'ensemble des décisions judiciaires sont devenues définitives.

3.3 - Travaux



Plan de composition – mise à jour 2019



Plan AVP actualisé – 2022 (Atelier du Canal)

SECTEUR 1



PRO EV- Secteur 1 – mars 2020 (Atelier du Canal)

Date	Événement
Novembre 2019	Diagnostic archéologique avant travaux. Libération des contraintes archéologiques en 2020.
Fin 2019	Etude de sols
Printemps 2020	Consultation des entreprises pour les travaux du secteur 1
Novembre 2020	Entrée en jouissance du foncier et démarrage des travaux provisoires secteur 1-tranche 1 (25 lots individuels)
1 ^{er} semestre 2021	Les travaux définitifs sur la rue Barenton ont été réalisés pour la mise en service de la halte multimodale et la desserte des bus en Septembre 2021
Fin 2021	remise des ouvrages sur cette voie a été effectuée auprès de la commune qui a repris la gestion et l'entretien de ces ouvrages (voirie, réseaux, éclairage public, espaces verts).
2022	travaux provisoires sur la tranche 2 (25 lots libres)

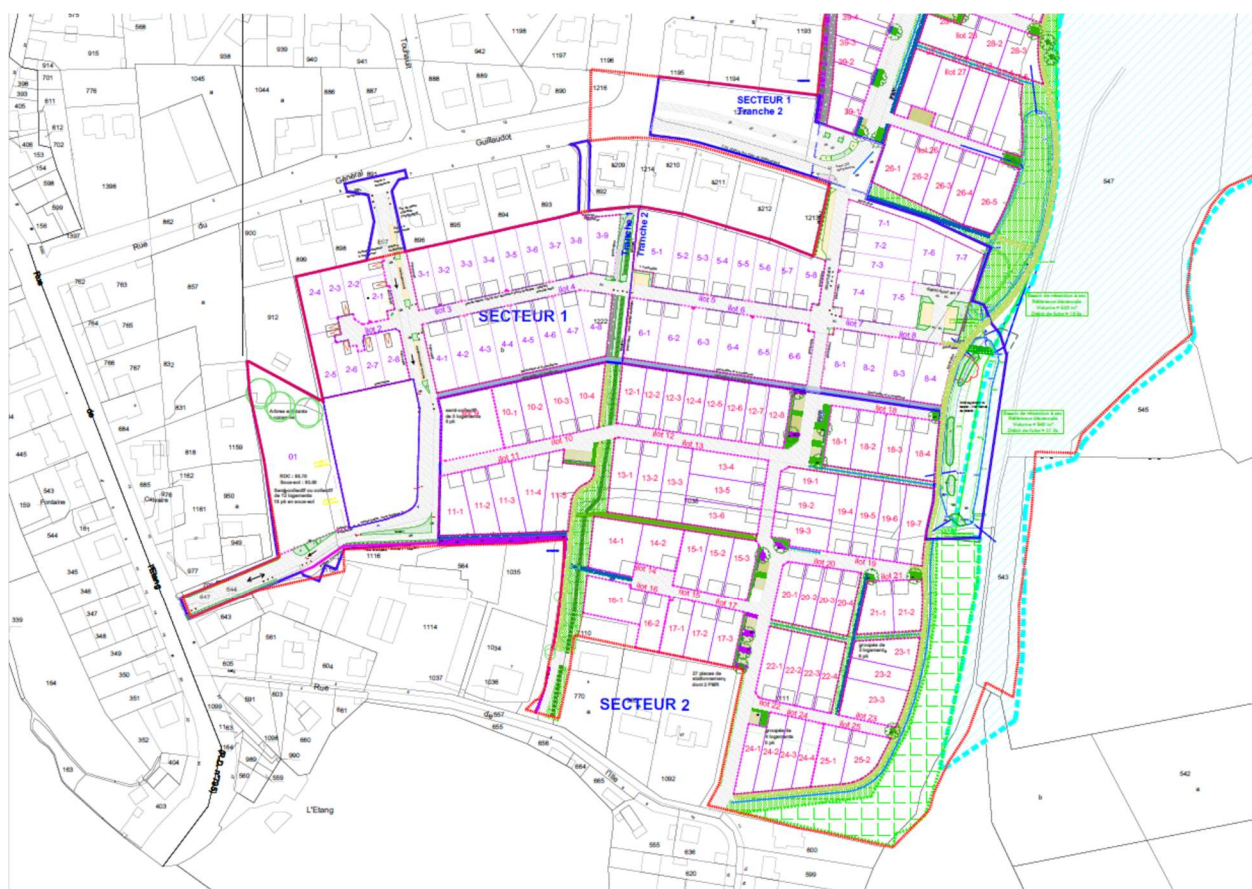


Photos secteur 1 – tranche 2 - septembre 2022



Abords de la halte multimodale – septembre 2022

SECTEUR 2 et SECTEUR CENTRE



Plan Secteur 2 (mars 2025)

La consultation des entreprises pour les travaux de viabilisation des secteurs 2 et centre a été lancée en février 2024 pour une attribution des offres en avril 2024.

Les travaux sur le secteur 2 – tranche 1 ont démarré en Juin 2024 :

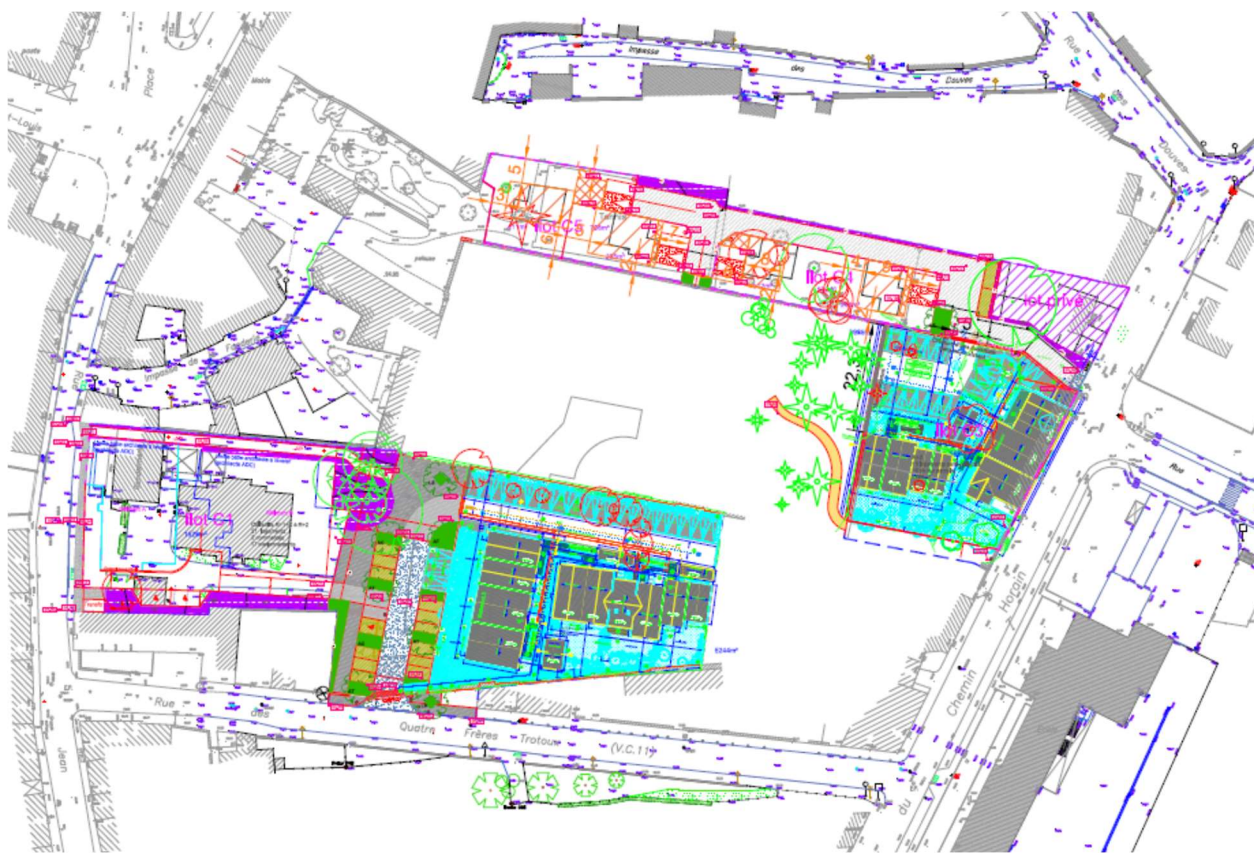


Juillet 2024- terrassement secteur 2

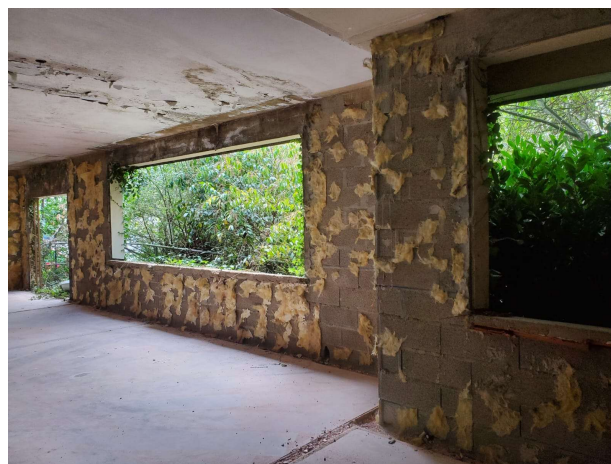


Avril 2025 – revêtement provisoire

En 2023 ont démarré les travaux de démolition de l'ancienne gendarmerie.



Plan DCE secteur centre (2024)



Juillet 2023 – travaux déconstruction Gendarmerie



Septembre 2023- site gendarmerie



Janvier 2024 – site gendarmerie

La démolition des garages rue du chemin Horain a été réalisée début 2024.

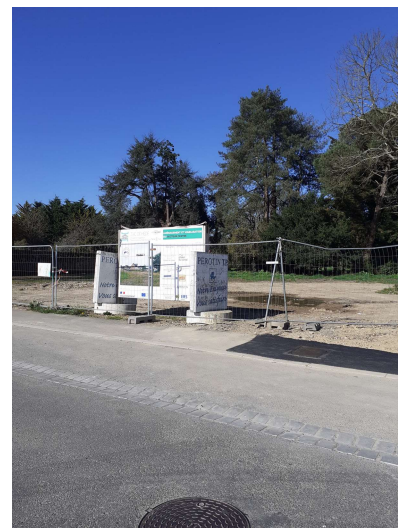


Des travaux de désamiantage complémentaires suite à la découverte de débris amiantés sous les enrobés ont été réalisés en septembre 2024.



Septembre 2024 – évacuation déblais amiantés

Suite à ces travaux la viabilisation a commencé sur le secteur centre :



*Avril 2025- travaux provisoires
secteur centre*

3.4 – Commercialisation

SECTEUR 1 (en extension) - 50 lots individuels

Tranche 1

La commercialisation de la tranche 1 du secteur 1 a été lancée à l'été 2021. Elle comporte 17 lots libres et 8 lots groupés.

Par ailleurs, en 2021, il a été effectué le transfert de propriété du foncier de la halte multimodale suite à la validation de l'avenant 1 au contrat de concession.

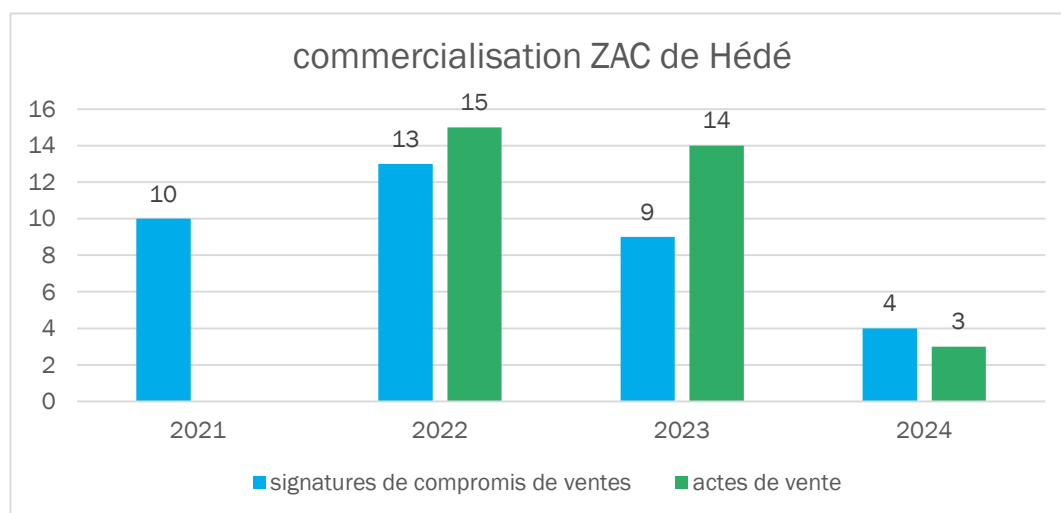
En 2023, la signature du compromis de vente sur l'ilot 1 du secteur 1 avec Néotoa a pu être réalisée, pour un programme d'hébergement de mineurs non accompagnés (MNA).

Tranche 2

La commercialisation de la tranche 2 du secteur 1 a été lancée en 2022. Elle comporte 25 lots libres

Globalement sur les tranches 1 et 2 du secteur 1, il y avait au 31/12/2024 :

- ▶ 4 lots sous compromis
- ▶ 3 actes de ventes signés
- ▶ 14 lots disponibles à la vente



SECTEUR Centre – 3 lots collectifs et 4 lots individuels

La régularisation de la vente du lot C1 au profit de Néotoa est intervenue le 30/12/2024. Ce programme prévoit la création de 21 logements sociaux et 2 cellules commerciales.

En 2024 ont été signés les promesses de ventes sur les lots C2 et C3 avec la COOP de Construction pour la création respectivement de 23 et 16 logements semi-collectifs en accession.

Convention de participation sur le pôle culturel

Dans le cas de ce projet sous maîtrise d'ouvrage communale, le foncier n'a pas fait l'objet d'une cession entre l'aménageur et le pétitionnaire. Par conséquent, le projet fait l'objet de l'établissement d'une convention de participation financière entre le concédant de la ZAC (commune), le concessionnaire (Terre et Toit) et le constructeur du projet (Commune).

On rappelle qu'elle a en effet deux objets : d'une part, arrêter la surface plancher accordée au projet immobilier et d'autre part, définir la quote-part de participation au coût des équipements

publics de la ZAC. Les acquéreurs de terrains à bâtir participent à ce coût au travers du prix de cession.

Cette convention de participation a été régularisée en 2024 dans le cadre du dépôt de permis de construire.

4 – SYNTHÈSE DU CRACL 2023 APPROUVE L'AN DERNIER

Le solde de trésorerie de l'opération au 31 décembre 2023 présentait un solde de trésorerie de 1 445 K€.

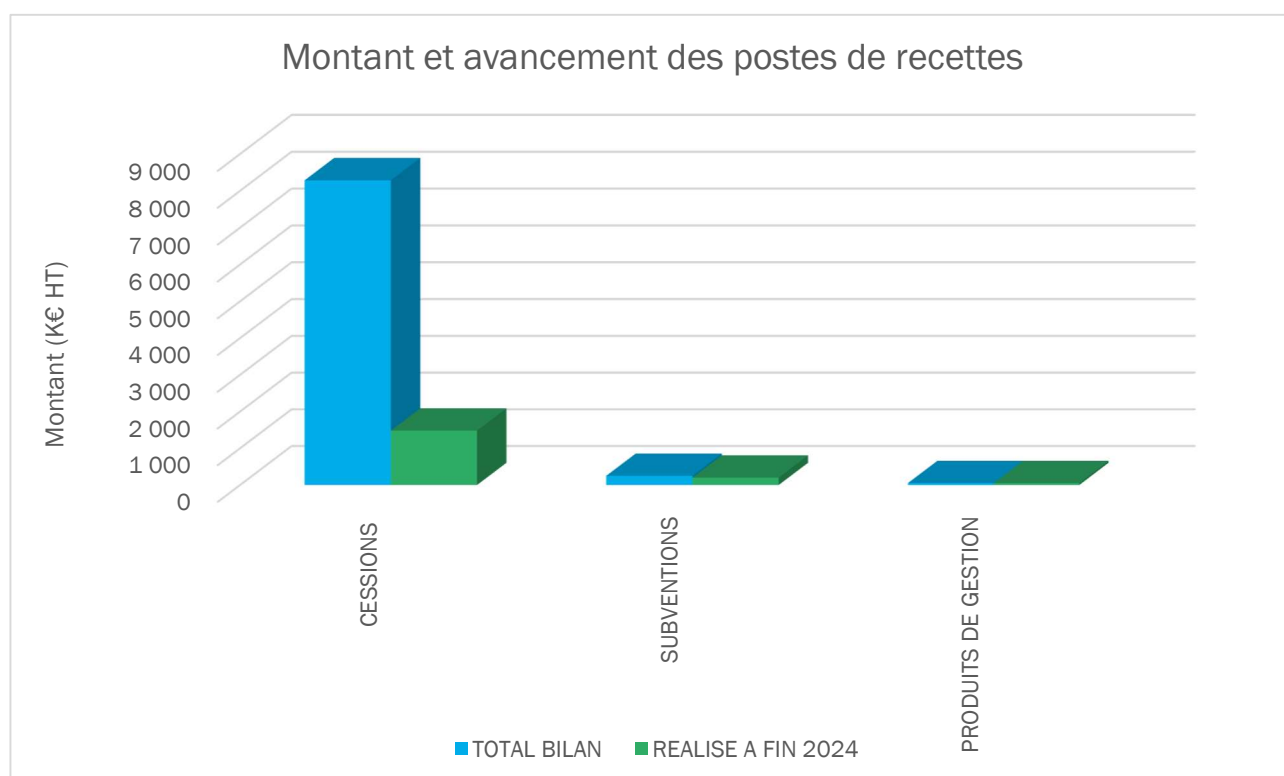
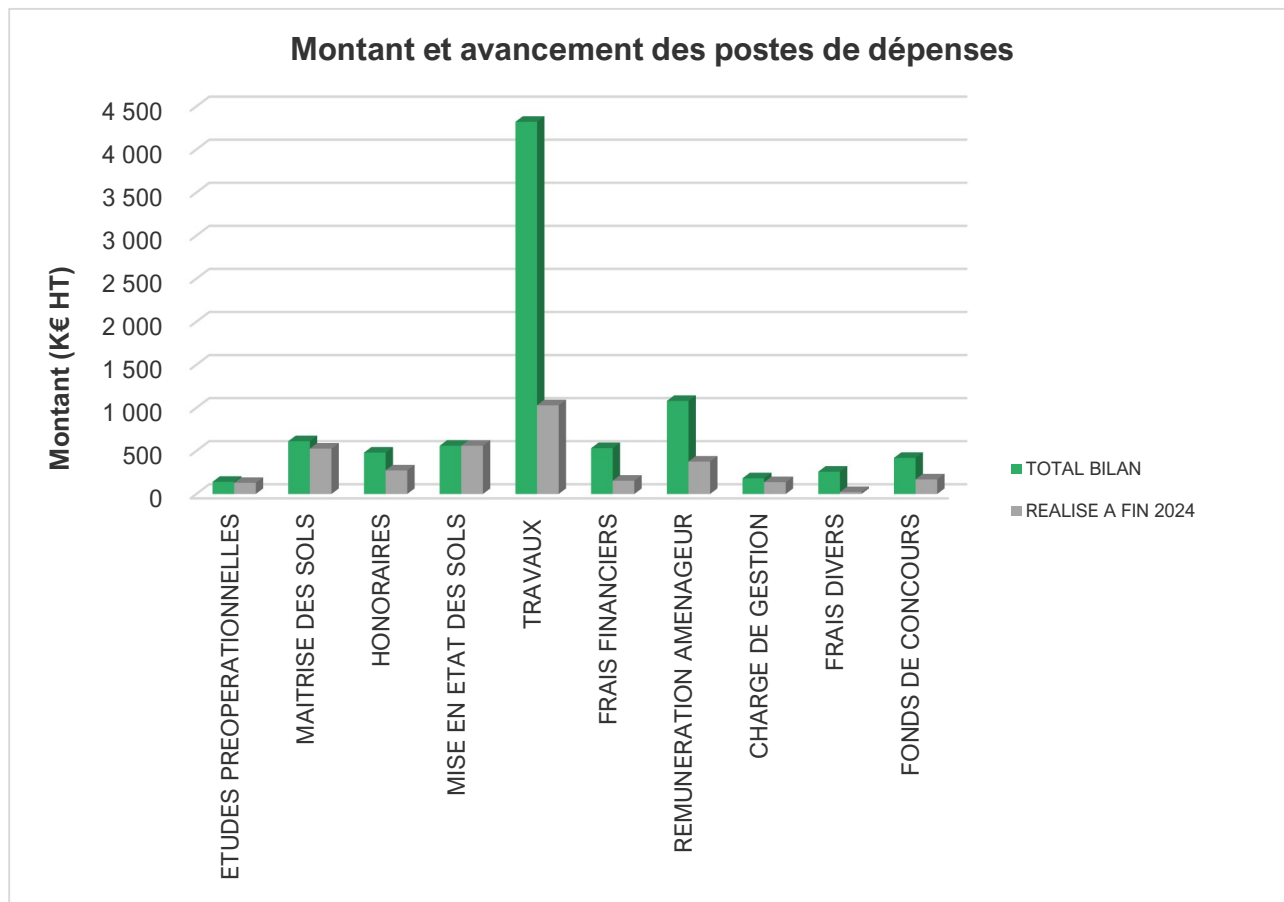
Le CRACL 2023 portait sur un prévisionnel 2024 de :

- 1 363 K€ HT de charges ;
- 452 K€ HT recettes ;
- L'emprunt en cours de 2 277 K€HT

Dans ces perspectives, le CRACL 2023 estimait une trésorerie positive en fin d'année 2024 de l'ordre de 217 K€.

5 – REALISE ET SITUATION FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2024

Ces 2 graphiques présentent l'état d'avancement des dépenses et des recettes à fin d'année 2024.



5.1 - Bilan des dépenses et engagements réalisés sur l'année 2024

5.1.2 - Etudes pré-opérationnelles :

- ▶ 9 K€ HT de dépenses pour diagnostic phytosanitaire des arbres secteur centre, diagnostic lié au chantier amiante, étude concessionnaire avant travaux de viabilisation du secteur 2 et études géotechniques ;

5.1.1 – Frais d'acquisition :

- ▶ 15 K€ HT ont été versés pour l'acquisition du foncier en secteur centre (emprise du lot C3 auprès de l'EPF, acquisition ancien terrain de tennis).

5.1.3 - Honoraires d'études :

- ▶ 77 K € HT versés à l'équipe de maîtrise d'œuvre pour la consultation des entreprises et le suivi de chantier sur secteur 2 et secteur Centre, ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre démolition pour le suivi des travaux de désamiantage et déconstruction de la gendarmerie et garages, et les frais de géomètre et SPS.

5.1.4 – Mise en état des sols (démolition)

- ▶ 255 K € HT de dépenses travaux de désamiantage et déconstruction sur le secteur centre.

5.1.5 - Travaux

- ▶ 336 K € HT de dépenses travaux provisoires sur le secteur 2 .

5.1.6 - Frais financiers :

- ▶ 83 K€ dans le cadre des intérêts sur emprunt

5.1.7 - Frais de conduite d'opération :

Conformément à la concession d'aménagement :

- ▶ 65 K€, répartis comme suit :
 - 17 K€ dans le cadre du suivi de la commercialisation
 - 35 K€ dans le cadre de sa rémunération sur le suivi technique de l'opération ;
 - 0,331 K€ reversés dans le cadre de sa rémunération sur les acquisitions ;
 - 12 K€ dans le cadre de sa rémunération sur le suivi administratif et financier.

5.1.8 - Charges de gestion :

- ▶ 9 K€ dans le cadre des frais juridiques et taxes foncières

5.1.9 – Frais divers :

- ▶ 3 K€ pour les dépenses de communications, reprographie, annonces légales, entretien divers

5.1.9 - Global :

En 2024, les dépenses ont représenté un montant de 942 K€ HT.

Au 31 décembre 2024, les dépenses cumulées représentent un montant de 3 382 K€ HT, soit un stade d'avancement de 39% des dépenses.

5.2 - Bilan des recettes réalisées sur l'année 2024

5.2.1 - Cessions :

- ▶ 137 K€HT de cessions de terrain à bâtir sur le secteur 1.
- ▶ 97 K€ HT sur le secteur centre : cession ilot C1 à Néotoa.

5.2.2 - Subventions :

- ▶ 173 K€ correspondant aux acomptes de la subvention Fonds Friches du Fonds de Relance pour la démolition de la gendarmerie.

.2.1 – Produits divers :

- ▶ 40 K€ de produit financier de l'opération ZAC de Hédé

5.2.2 - Global :

En 2024, les recettes ont représenté un montant de 447 K€ HT.

Au 31 décembre 2024, les dépenses cumulées représentent un montant de 1 738 K€ HT, soit un stade d'avancement de 20% des recettes.

5.3 - Etat de la trésorerie à fin d'année 2024

Du fait des dépenses et recettes constatées, la trésorerie de l'opération présentait un solde de 528 K€ au 31 décembre 2024.

Au 31/12/2024, le capital restant dû sur les emprunts contractés pour permettre la réalisation de l'opération s'établit à 2 277 K€.

6 – PERSPECTIVES 2025**6.1 – Perspectives opérationnelles pour l'année 2025****Perspectives pour 2025 et les années suivantes :****Travaux**

- ✓ Fin des travaux phase provisoire secteur 2 et secteur Centre

Programme de travaux

- Au regard des forts aléas sur la démolition du secteur centre venant impacter le bilan global de l'opération, nous sommes contraints de réduire les dépenses prévisionnelles sur le secteur extension restant à réaliser.

Ainsi, le bilan de l'opération prévoit bien la réalisation des 6 fosses pour la création des conteneurs enterrés sur le secteur 3, mais il n'intègre pas la fourniture et pose des PAV (par le SMICTOM) qui restera ainsi, à la charge de la commune.

Acquisitions

Acquisition du foncier sur le secteur 3 :

- ✓ Suivant le protocole transactionnel **des parcelles cadastrées section 020D n° 821 et n°824** après purge des délais de recours découlant de l'approbation du PLUI.
- ✓ Suivant le jugement de fixation judiciaire des indemnités intervenus en 2019 pour la parcelle cadastrée section 020 D n°296

Commercialisation

- ✓ Logements collectifs :

Régularisation acte de vente portant sur le lot 1 sur le secteur extension au profit de NEOTOA

Régularisation acte de vente portant sur le lot C2 sur le secteur centre au profit de la Coop de Construction

✓ Lots libres :

Lancement de la commercialisation des lots individuels sur le secteur 2.

Fin de la convention de partenariat avec Maisons d'en France, les lots de l'îlot 2 restant disponibles seront libres de constructeurs à compter d'avril 2025.

6.2 - Dépenses attendues sur l'année 2025

En fonction des perspectives définies ci-avant, les dépenses attendues sur 2025 sont les suivantes :

6.2.1 - Etudes pré-opérationnelles :

- 2 K€ d'études préalables sur le secteur 2 et centre (études télécom).

6.2.2 - Maîtrise des sols :

- 86 K€ HT dans le cadre des acquisitions programmées sur le secteur 3.

6.2.3 - Honoraires

- 30 K€ HT pour le suivi des travaux sur le secteur centre et le secteur 2, les VISA PC sur le secteur 1, et frais de géomètre.

6.2.4 - Travaux :

- 451 K€ HT sont inscrits sur l'année 2025 pour travaux provisoires du secteur 2 et du secteur centre.

6.2.5 - Frais financiers :

- 77 K€ sont inscrits dans le cadre des amortissements des emprunts prévisionnels.

6.2.6 - Conduite d'opération :

- 48 K€ sont inscrits pour 2025 conformément aux dispositions du contrat de concession.

6.2.7 - Charges de gestion :

- 9 K€ HT sont provisionnés sur ce poste en lien avec la taxe foncière et pour les frais juridiques.

6.2.8 - Frais divers :

- 36 K€ HT sont provisionnés sur ce poste en lien avec les aléas éventuels sur le secteur centre.

6.2.9 - Fonds de concours :

- 150 K€ HT de participation de l'opération pour la réalisation des travaux de réfection rue des 4 frères Trotoux, conformément au programme des équipements publics.

6.2.10 - Global :

Sur 2025, c'est un montant global de dépenses de 890 K€ HT qui est inscrit dans le bilan.

6.3 – Recettes attendues sur l'année 2025

5.2.1 - Cessions :

- Le prévisionnel de ventes est estimé à 376 K€ HT sur 2025

5.2.2 - Subventions :

- ▶ Le prévisionnel de versement de subvention est de 50 K€ HT en 2025 (solde de subvention Fonds Friches)

5.2.3 - Global :

Sur 2025, les recettes inscrites au bilan s'élèvent à un montant de 426 K€ HT.

6.4 – Perspectives vis-à-vis de la trésorerie à fin d'année 2025

Du fait des projections sur les dépenses et recettes de l'année, et de la mobilisation et de l'amortissement d'emprunts, **la trésorerie de l'opération devrait être négative** de l'ordre de 435 K€ en fin d'année 2025 si aucun financement extérieur n'est mis en place. C'est une solution de financement à hauteur **de 300 k€** (au minimum) a donc été simulé dans la projection. Son versement permettrait d'équilibrer la trésorerie pour les 3 prochaines années. **La trésorerie 2025 s'établirait alors de -126 k€.**

Selon les orientations validées, un emprunt complémentaire d'un million d'euros serait à programmer en 2028 (simulé dans le bilan présenté).

6.5 – Avenant au contrat de concession

Il est proposé de proroger la durée du contrat de concession pour une nouvelle période de huit années pour mettre en cohérence la durée de réalisation de l'opération avec le rythme opérationnel prévisionnel lié aux travaux et à la commercialisation qui n'a pu débuter qu'en novembre 2020.

Il est, en effet, fait le constat que le rythme de commercialisation escompté précédemment n'a jamais été atteint voire s'est effondré. Les raisons en sont diverses : un lancement tardif de la commercialisation dû à plus de 5 années de blocage opérationnel consécutif aux procédures contentieuses dans un contexte immobilier moins attractif et concurrentiel sur le territoire, une envolée du coût des matériaux et une hausse sensible des financements bancaires rendant plus onéreux les projets immobiliers des futurs acquéreurs et la nécessité de majorer les prix de cession des terrains à bâtir tout en restant en dessous des prix de marché pour absorber l'ensemble des coûts lié à la découverte de la pollution du sous-sol du secteur centre, la hausse sensible des frais financiers et la défaillance d'entreprises sur l'opération.

Pour tenir compte de cette prorogation et du nouvel échéancier prévisionnel des travaux de viabilisation et de commercialisation sur la tranche 3 nécessitant au préalable la réalisation des travaux de confortement par la collectivité sur la rue de Maufant dès 2027, il est proposé de modifier la date de versement de la participation aux équipements publics telle que prévu à l'article 20.2 du contrat de concession pour la repousser à 2035.

Enfin, il est également proposé au concédant de ne pas augmenter la rémunération de l'aménageur au titre du suivi financier telle que prévue à l'article 27.1.3 relatif aux opérations excédentaires du contrat de concession et fixée à 6000 € annuellement. Ainsi, le solde s'élevant à la somme totale de 30 000 € au 31/12/2024 sera lissé suivant les modalités suivantes : soit, une rémunération fixée à 6000 € au titre de l'année 2025 puis à 2400 € par an jusqu'au terme du contrat de concession soit 2036.

Cet avenant est pris en compte dans le cadre de la présentation du présent CRACL 2024 et l'élaboration du prévisionnel.

7 – EVOLUTION DU BILAN ENTRE LE CRACL 2023 ET CELUI DE 2024 :

Entre le bilan présenté dans le CRACL 2023 et celui pour l'année 2024, nous constatons une évolution de bilan.

Le tableau ci-dessous présente ces évolutions entre le précédent bilan (1^{ère} colonne) et le bilan actualisé (en vert).

INTITULE	BILAN APPROUVE 31/12/2023 K€	TOTAL BILAN 31/12/2024 K€	ECARTS K€
BILAN PREVISIONNEL			
DEPENSES EN HT			
ETUDES PREOPERATIONNELLES	137	141	9
MAITRISE DES SOLS	614	613	-1,6
HONORAIRES	465	479	14
MISE EN ETAT DES SOLS	502	560	58
TRAVAUX	4 505	4 320	-186
FRAIS FINANCIERS	369	534	157
REMUNERATION AMENAGEUR	1 033	1 066	48
CHARGE DE GESTION	171	183	12
FRAIS DIVERS	315	259	-56
FONDS DE CONCOURS	420	420	0
TOTAL DES DEPENSES	8 559	8 593	34
RECETTES EN HT			
CESSIONS	8 271	8 287	16
PARTICIPATIONS	0	0	0
SUBVENTIONS	252	252	0
PRODUITS DE GESTION	35	54	19
TOTAL DES RECETTES	8 559	8 593	34

Le bilan prévisionnel reste à l'équilibre. Toutefois, cet équilibre passe de 8 559 K€ HT à 8 593 K€ HT, soit une augmentation de 34 K€ HT (+0,4%).

Parmi ces évolutions, il faut citer :

7.1 – Au niveau des dépenses

7.1.1 – Evolution à la baisse :

La baisse sur le poste de maîtrise des sols (-0.9%) fait suite à l'acquisition du foncier par la commune d'un foncier sur le secteur centre en direct par la commune pour le projet de pôle socio culturel.

La baisse sur les travaux d'aménagement résulte d'une diminution de budget de travaux sur le secteur 3 pour assurer l'équilibre de l'opération : des optimisations devront être trouvées sur ce secteur pour trouver environ 200K€ d'économie par rapport aux estimations 2023 en phase APD de la maîtrise d'œuvre. (-4%).

Un autre poste de dépenses où il est constaté une baisse, est le poste des frais divers (-17,8%) à la suite de l'actualisation des provisions sur travaux prévisionnels.

7.1.2 – Evolution à la hausse :

La hausse de 9K€ sur les études pré-opérationnelles concernent les études télécoms préalables à l'aménagement du secteur centre.

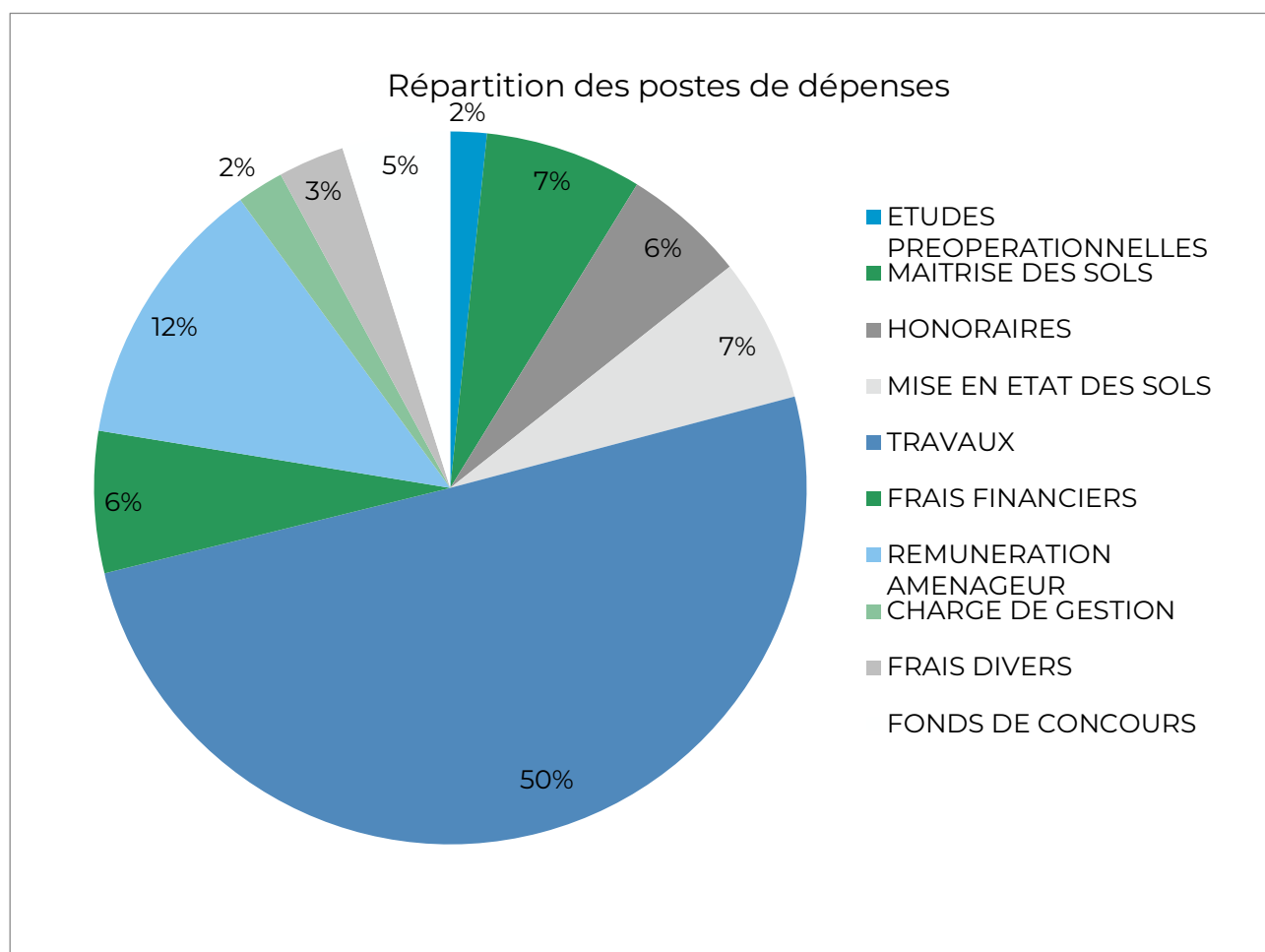
Le poste travaux de démolition est à la hausse pour prendre en compte les dépenses complémentaires pour désamiantage, avenant pour réfection de murets en pierres et l'abattage d'arbres, à hauteur de 58 K€ : l'augmentation représente une hausse d'environ 12%.

Les autres postes de dépenses à la hausse augmentent du fait de l'actualisation du montant prévisionnel de travaux (honoraires, rémunération, frais financiers)

Les frais financiers augmentent de 35% du fait du besoin de trésorerie du au fort ralentissement de la commercialisation et à la nécessité de proroger la durée de la concession.

La rémunération aménageur augmente mécaniquement (4,6%) du fait de l'augmentation des dépenses. Le bilan présenté prend en compte une prolongation de la durée de concession afin de tenir compte de la durée de réalisation de l'opération. Cependant la SEM propose par voie d'avenant de ne pas appliquer l'augmentation de la rémunération sur suivi financier induite par cette prolongation. En effet le contrat de concession prévoit un forfait annuel de 6000€/an qui serait réduit à 2400€/an à compter de 2026 pour maintenir le même budget de rémunération. Cet effort consenti par la SEM vise à permettre d'atteindre l'équilibre de l'opération.

Le montant prévisionnel des charges de gestion est à la hausse pour prendre en compte la prolongation de l'opération et donc la durée de portage du foncier (taxes)



7.2 – Au niveau des recettes

7.2.1 - Evolution à la baisse :

Sans objet

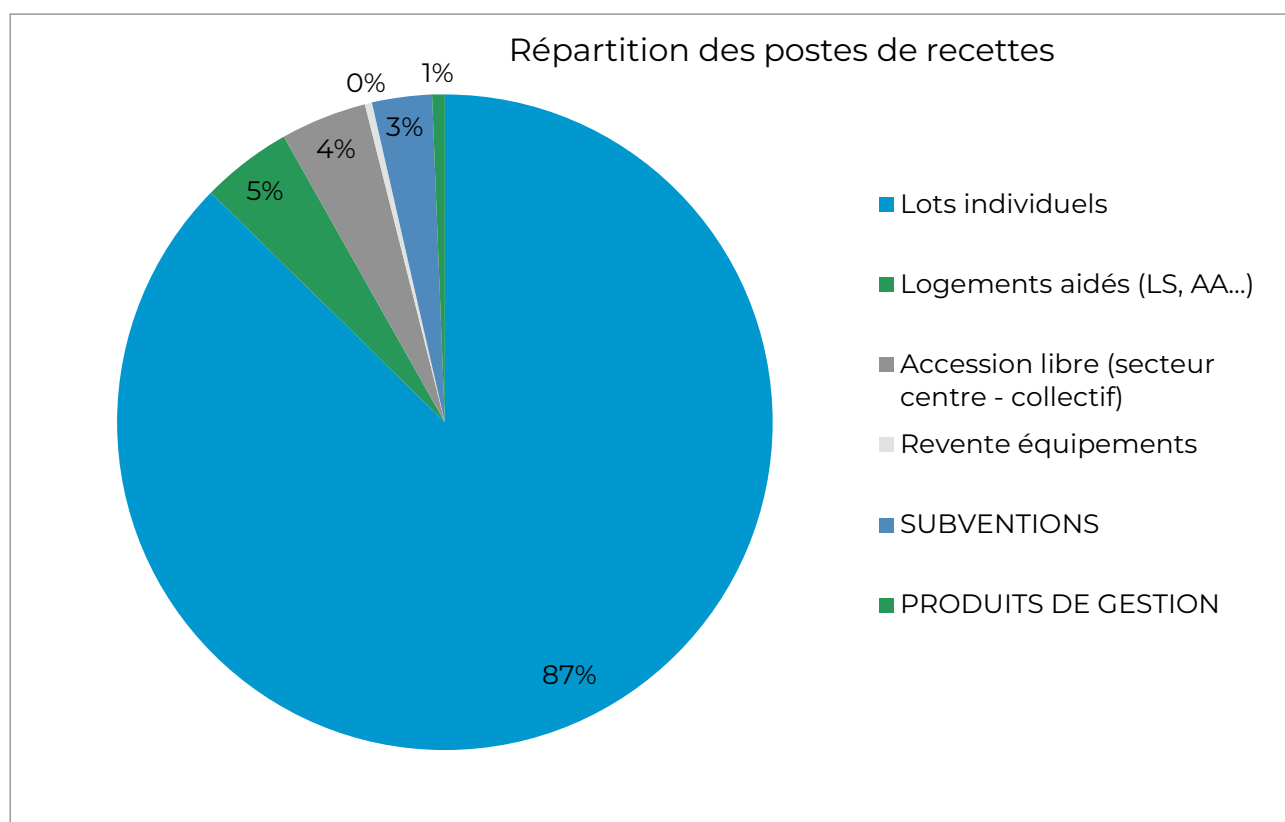
7.2.2 - Evolution à la hausse :

Du fait de la forte augmentation des dépenses prévisionnelles de travaux, l'unique levier restant pour équilibrer le bilan est l'augmentation des prix de cession.

Par conséquent les hypothèses de cessions ont été revues.

Les lots des secteurs 2 et 3 proposent des prix de vente entre 174 euros et 187,2 euros TTC/M².

Une grille de prix spécifique a été mise en place sur les lots tennis C4 et C5 Ex Tennis avec un prix à 257,31 euros TTC/M². Ces prix malgré une augmentation restent cohérent avec les prix constatés sur le secteur.



Nous vous demandons de bien vouloir approuver le présent compte-rendu annuel et son bilan financier prévisionnel.

Jean-François BROUTELE
Directeur Général de Terre & Toit



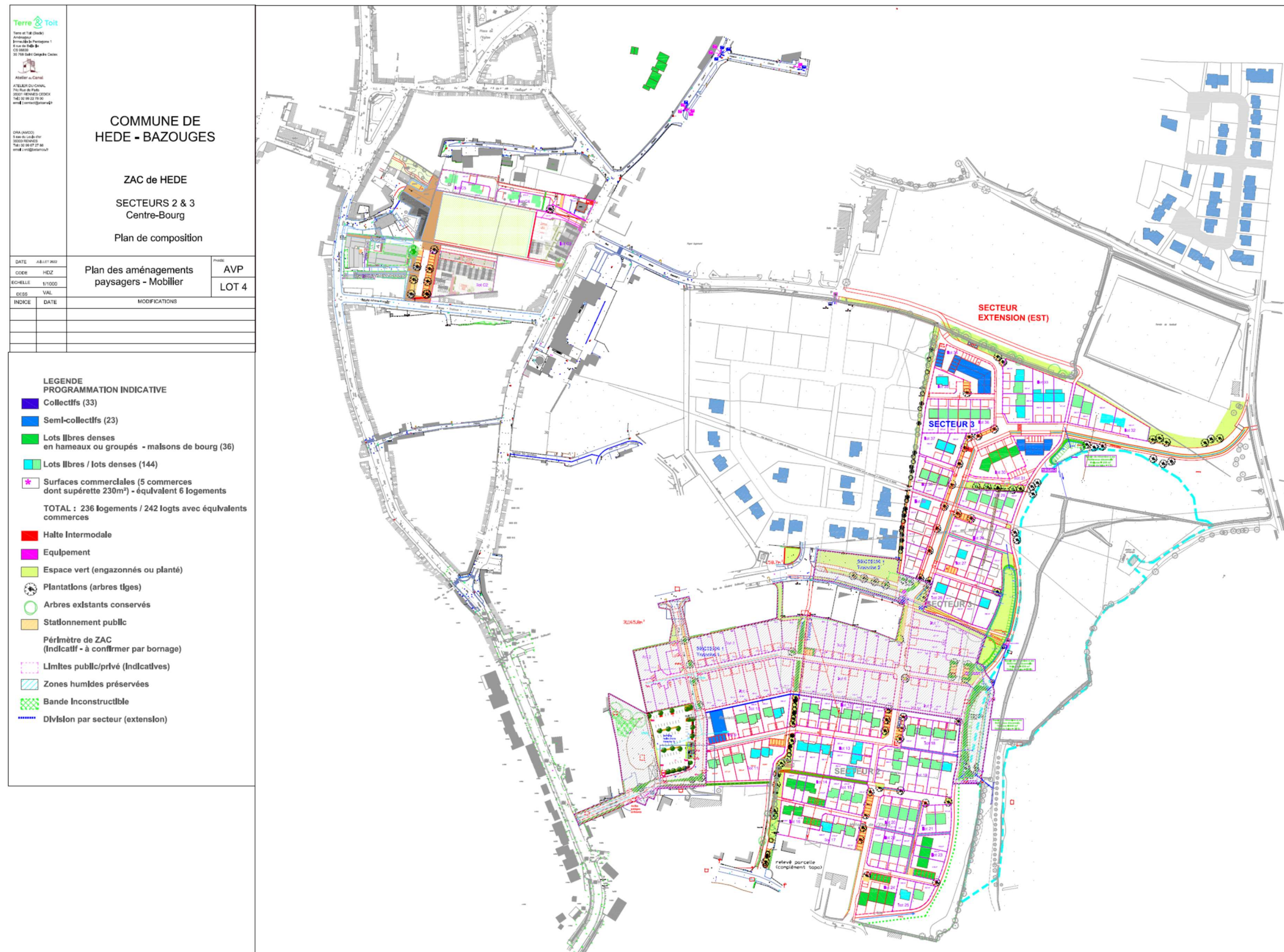
8 - ANNEXES :

- ▶ Annexe 1 : Bilan financier prévisionnel de l'opération au 31/12/2024
- ▶ Annexe 2 : Plan au stade AVP (2022)
- ▶ Annexe 3 : Etat des acquisitions immobilières réalisées au 31/12/2024
- ▶ Annexe 4 : Etat des cessions réalisées au 31/12/2024

ANNEXE 2 : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

ZAC DE HEDE - CRAC 2024 BILAN PREVISIONNEL	BILAN APPROUVE 31/12/2023	TOTAL BILAN CRACL 2024	ECARTS	REALISE		PREVISIONNEL				2028 à fin de concession en 2036			
				EXERCICE 2024	CUMUL AU 31/12/2024	avancement							
				EN K EUROS	EN K EUROS		2025	2026	2027				
<u>DEPENSES EN HT</u>													
ETUDES PREOPERATIONNELLES	137	141	5	9	129	92%	2	0	0	10			
MAITRISE DES SOLS	614	613	-2	15	526	86%	86	0	0	0			
HONORAIRES	465	479	14	77	274	57%	30	10	4	160			
MISE EN ETAT DES SOLS	502	560	58	255	560	100%	0	0	0	0			
TRAVAUX	4 505	4 319	-186	336	1 031	24%	451	181	63	2 593			
FRAIS FINANCIERS	396	552	157	83	154	28%	77	64	43	429			
REMUNERATION AMENAGEUR	1 033	1 066	32	65	377	35%	48	75	64	501			
CHARGE DE GESTION	171	183	12	9	137	75%	9	9	7	21			
FRAIS DIVERS	315	259	-56	3	22	9%	36	14	7	179			
FONDS DE CONCOURS	420	420	0	90	170	40%	150	0	0	100			
TOTAL DES DEPENSES	8 559	8 593	34	942	3 382	39%	890	354	189	3 779			
				6%									
<u>RECETTES EN HT</u>													
CESSIONS	8 271	8 287	16	234	1 482	18%	376	948	863	4 618			
SUBVENTIONS	252	252	0	173	202	80%	50	0	0	0			
PRODUITS DE GESTION	35	54	19	40	54	100%	0	0	0	0			
TOTAL DES RECETTES	8 559	8 593	34	447	1 738	20%	426	948	863	4 618			
SOLDE ANNUEL AVANT FINANCEMENT				0	0		-464	595	674	838			
SOLDE CUMULE				0	0		-2 107	-1 512	-838	0			
FINANCEMENTS				TOTAL CRACL 2021	TOTAL CRACL 2022	ECART	Année 2024	CUMUL au 31/12/24		2025	2026	2027	2028 à fin de concession en 2036
Solde de TVA				0				-82		-12	137	153	312
TVA remboursée ou à recevoir du Trésor				0				0		12	-137	-153	-312
Solde de TVA antérieur										82			0
Dettes aux fournisseurs								5		-5			0
Compte de tiers [dont acomptes sur ventes]				0				-28		28			0
EMPRUNTS - En cours				0				2 277		-595	-524	-537	-620
Emprunt prévisionnel 1				0				0		300	0	0	-300
Emprunt prévisionnel 2				0				0		0	0	0	0
TRESORERIE PERIODE				0				528		-654	71	137	-82
TRESORERIE CUMULEE				0				528		-126	-55	82	0

ANNEXE 3 : PLAN AU STADE AVP (2022) – Atelier du Canal



ANNEXE 4 - ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2024

		IDENTITE VENDEUR	DESIGNATION CADASTRALE	ADRESSE DU BIEN	SURFACE en m²	NATURE	STATUT	PRIX DE VENTE en €	Date Acte VENTE	NOTAIRE	Observations	EVICTION en €	
1- ACQUISITIONS TIERS par TERRE ET TOIT													
1	2020	Indivision THEBAULT	020 D n547	Pré de l'étang	19980	Pré	Loué	326325,61			Décision cour d'appel définitive du 13/11/2020 (dont 4000 € au titre de l'article 700)	Protocole d'accord GAEC CHAUVIN du 05/10/2020	54440,51
			020 D n° 647	Le Pré Roulette	23	Lande	loué				Ordonnance Expropriation du 15/06/2020		
			020 D n°708	Le Pré Roulette	4	Lande	libre				Consignation du 09/10/2020		
			020 D n° 1038	Métairie de l'étang	807	Terre	Loué				REMPLOI		
			020 D n° 1111	Le Grand Clos	18196	Terre	loué						
			020 D n° 1460	Clos Pâques	46469	Terre	loué						
			Sous total		85479								
2	2020	SARL TERRAIN SERVICE	020D n°1467	Domaine du milieu Clos Pâques	560		Libre	3105			Décision cour d'appel définitive du 13/11/2020		
			020 D n°1469	Domaine du milieu Clos Pâques	1323		libre				Ordonnance Expropriation du 15/06/2020		
				Sous total	1883								
3	2020	BARBOU DIERAS laurence	020 D n°543	Rocher du Pré Petit	1160	Pré	libre	696	24/08/2020		Traité d'adhésion REMPLOI		
4	2022	DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE	A n° 96	LE COURTIL DE LA FONTAINE	4070	Anciens locaux de la gendarmerie et logements	libre	25 000	20/11/2022	Me Guillaume LECOQ			
			A n°101	GRANDE RUE	970								
Sous total					5040								
5	2022	Etablissement Public Foncier de Bretagne	A n°97	RUE DES QUATRE FRERES TROTOUX	32	Jardin d'agrément	libre	15831,87	22/12/2022	Me Jacky BODIC	Portage foncier Acquisition VAN SCHOORISSE REMPLOI		
			An°98	RUE DES QUATRE FRERES TROTOUX	110								
			Sous total		142								
6	2023	VERDYS Alain	A n° 637	RUE DU CHEMIN HORAIN	3	Jardin d'agrément	libre	1877	21/09/2023	Me Jacky BODIC	Remploi Perte de loyers		
			A n°638	4 RUE DU CHEMIN HORIAIN	388								
Sous total					391								
7	2023	Indivision COURTIN	A n°640	RUE DES QUATRE FRERES TROTTOUX	25	Terrain nu	libre	120	27/10/2023	Me Jacky BODIC	Remploi		
8	2023	TULOUP Marie-Noelle	A n° 562	5078 RUE DU CHEMIN HORAIN	218	10 Garages	libre	67775,2	28/12/2023	Me Bruno GILET	Remploi		
			A n°203	LE JARDIN DU COUVENT	203								
Sous total					421								
9	2024	Etablissement Public Foncier de Bretagne	A n° 642	Chemin Orain	393	Jardin d'agrément Hangar	libre	5321,39	16/01/224	Me Virginie DESHAYES	Portage foncier Acquisition ind SARCIAUX Remploi		
			A n° 645	Le Jardin du couvent	711								
			A n°646	Le jardin du couvent	1								
			Sous total		1105								
10	2024	Commune de HEDE- BAZOUGES	A n° 82	Le Jardin du couvent	1000	Ancien terrain de tennis	libre	8070	21/06/2024	Me Jacky BODIC	Remploi		
			A n° 578	Le Jardin du couvent	700								
			Sous total								1700		
		TOTAL			97 346			454122,07					54440,51

Montant total lié aux acquisitions au 31/12/2024 : 454122.07 € (hors frais annexes)

ANNEXE 5 - ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2024

Foncier Halte Multimodale

OBJET	REF CADASTRE	SURFACE	PRIX € HT	PRIX € TTC	Acte de Vente
Foncier Halte Multimodale	020-D-1512	2025 m²	11 696,21 €	14 035,45 €	13/07/2021

Secteur 1 - Tranche 1

LOTS	TYPE	SURFACES BORNEES	REF CADASTRE section 020-D	SP AUTORISEE	PRIX TOTAL NET VENDEUR € TTC	Compromis de Vente	Acte de Vente
2.1	NON LIBRE	215 m²	1486	110 m²	34 400,00 €		
2.2	NON LIBRE	272 m²	1487	120 m²	42 160,00 €		
2.3	NON LIBRE	193 m²	1488	110 m²	29 915,00 €	26/07/2022	30/01/2023
2.4	NON LIBRE	295 m²	1489	135 m²	47 200,00 €		
2.5	NON LIBRE	268 m²	1490	120 m²	45 560,00 €	31/07/2024	
2.6	NON LIBRE	228 m²	1491	110 m²	38 760,00 €		
2.7	NON LIBRE	186 m²	1492	105 m²	31 620,00 €	09/05/2022	07/10/2022
2.8	NON LIBRE	242 m²	1493	115 m²	39 930,00 €		
3.1	LIBRE	250 m²	1494	115 m²	40 000,00 €	13/10/2021	25/03/2022
3.2	LIBRE	251 m²	1495	115 m²	39 407,00 €	20/07/2022	11/04/2023
3.3	LIBRE	265 m²	1496	115 m²	41 605,00 €	12/10/2021	07/03/2022
3.4	LIBRE	266 m²	1497	115 m²	41 762,00 €	19/01/2022	06/12/2022
3.5	LIBRE	253 m²	1498	115 m²	39 721,00 €		
3.6	LIBRE	254 m²	1499	115 m²	39 878,00 €	01/10/2021	03/03/2022
3.7	LIBRE	267 m²	1500	120 m²	45 657,00 €	22/03/2022	06/02/2023
3.8	LIBRE	272 m²	1501	120 m²	46 512,00 €	21/07/2021	03/05/2022
3.9	LIBRE	318 m²	1502	140 m²	55 332,00 €	20/09/2021	22/02/2022
4.1	LIBRE	290 m²	1503	130 m²	49 300,00 €	20/10/2021	17/11/2022
4.2	LIBRE	290 m²	1504	130 m²	47 850,00 €	13/09/2021	06/04/2022
4.3	LIBRE	305 m²	1505	135 m²	50 325,00 €	29/11/2021	21/04/2022
4.4	LIBRE	307 m²	1506	135 m²	50 655,00 €	06/05/2022	26/09/2022
4.5	LIBRE	290 m²	1507	130 m²	47 850,00 €	29/09/2021	22/09/2022
4.6	LIBRE	290 m²	1508	130 m²	47 850,00 €	11/03/2022	25/08/2022
4.7	LIBRE	305 m²	1509	135 m²	53 375,00 €	02/03/2022	21/09/2022
4.8	LIBRE	331 m²	1510	145 m²	59 580,00 €	13/12/2021	23/09/2022
	Total	6703 m²			1 106 204 €		

Secteur 1 - Tranche 2

LOTS	TYPE	SURFACES BORNEES (m²)	REF CADASTRE section 020-D	SP AUTORISEE (m²)	PRIX TOTAL NET VENDEUR € TTC	Compromis de Vente	Acte de Vente
5.1	LIBRE	511	1566	230	83 804,00 €	24/03/2023	18/07/2023
5.2	LIBRE	279	1567	125	44 640,00 €		
5.3	LIBRE	269	1568	120	43 040,00 €		
5.4	LIBRE	275	1569	120	44 000,00 €		
5.5	LIBRE	278	1570	125	44 480,00 €		
5.6	LIBRE	265	1571	115	42 400,00 €	17/03/2023	18/09/2023
5.7	LIBRE	248	1572	115	39 680,00 €		
5.8	LIBRE	266	1573	115	45 752,00 €	28/10/2024	
6.1	LIBRE	383	1574	170	66 642,00 €	07/12/2022	09/06/2023
6.2	LIBRE	343	1575	150	54 880,00 €	27/02/2023	04/09/2023
6.3	LIBRE	343	1576	150	54 880,00 €	28/04/2023	07/11/2023
6.4	LIBRE	343	1577	150	54 880,00 €	12/10/2023	16/01/2024
6.5	LIBRE	343	1578	150	54 880,00 €	05/06/2023	23/10/2023
6.6	LIBRE	380	1579	170	66 120,00 €	14/11/2022	27/06/2023
7.1	LIBRE	327	1580	150	52 974,00 €		
7.2	LIBRE	278	1581	125	44 480,00 €		
7.3	LIBRE	281	1582	125	44 960,00 €	27/11/2024	
7.4	LIBRE	354	1583	155	57 348,00 €	26/03/2024	26/11/2024
7.5	LIBRE	341	1584	150	55 242,00 €	04/11/2022	08/06/2023
7.6	LIBRE	309	1585	140	49 440,00 €		
7.7	LIBRE	323	1586	150	52 326,00 €	28/09/2023	05/04/2024
8.1	LIBRE	343	1587	150	58 996,00 €	28/11/2022	12/09/2023
8.2	LIBRE	343	1588	150	57 281,00 €	08/11/2023	
8.3	LIBRE	343	1589	150	57 281,00 €	30/03/2023	05/09/2023
8.4	LIBRE	405	1590	180	70 470,00 €	08/03/2023	21/11/2023
	Total	8173 m²			1 340 876,00 €		