



ZAC DE HÉDÉ

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

ZAC DE HÉDÉ

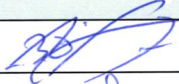
COMPTE-RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ 2025

Mai 2026

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 -
3.2 - Juridique.....	- 9 -
3.3 - Travaux.....	- 9 -
3.4 – Commercialisation.....	- 15 -
3.5 – Avenant au contrat de concession	- 16 -
4 – SYNTHÈSE DU CRACL 2024 APPROUVE L'AN DERNIER.....	- 17 -
5 – RÉALISÉ ET SITUATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2025	- 18 -
5.1 - Bilan des dépenses et engagements réalisés sur l'année 2025.....	- 19 -
5.1.2 – Frais d'acquisition :	- 19 -
5.1.3 - Honoraires d'études :	- 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 -
5.1.10 – Fonds de concours :	- 19 -
5.1.11 - Global :	- 19 -
5.2 - Bilan des recettes réalisées sur l'année 2025	- 19 -
5.2.1 - Cessions :	- 19 -
5.2.2 - Subventions :	- 19 -
5.2.3 – Produits divers :	- 20 -
5.2.4 - Global :	- 20 -
5.3 - Etat de la trésorerie à fin d'année 2025	- 20 -
6 – PERSPECTIVES 2026.....	- 20 -
6.1 – Perspectives opérationnelles pour l'année 2026.....	- 20 -
Perspectives pour 2026 et les années suivantes :	- 20 -
6.2 - Dépenses attendues sur l'année 2026.....	- 20 -
6.2.1 - Etudes pré-opérationnelles :	- 20 -
6.2.2 - Maîtrise des sols :	- 20 -
6.2.3 – Honoraires	- 20 -

6.2.4 - Travaux :	- 20 -
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 - Global :	- 21 -
6.3 - Recettes attendues sur l'année 2026	- 21 -
6.2.1 - Cessions :	- 21 -
6.2.2 - Global :	- 21 -
6.4 - Perspectives vis-à-vis de la trésorerie à fin d'année 2026	- 21 -
7 - EVOLUTION DU BILAN ENTRE LE CRACL 2024 ET CELUI DE 2025 :	- 22 -
7.1 - Au niveau des dépenses	- 22 -
7.1.1 - Evolution à la baisse :	- 22 -
7.1.2 - Evolution à la hausse :	- 22 -
7.2 - Au niveau des recettes	- 23 -
7.2.1 - Evolution à la baisse :	- 23 -
7.2.2 - Evolution à la hausse :	- 23 -
8 - ANNEXES :	- 25 -
ANNEXE 1 : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION	- 26 -
ANNEXE 2 : PLAN AU STADE AVP (2022) - Atelier du Canal	- 27 -
ANNEXE 3 - ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2025.-	- 28 -
ANNEXE 4 - ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2025	- 29 -

	DATE	VISA
DG	30/06/2026	
DAF	15.06.2026	
RMA	17.06.2026	
DJF	16.06.2026	

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
- ▶ **Avenant n°2** du 27 juin 2025 ayant pour objet :
 - Prorogation du délai de réalisation de la concession jusqu'au 20 décembre 2036
 - Modification de la date prévisionnelle de la réalisation de l'aménagement de la rue de Maufant faisant l'objet d'une participation financière de l'opération
 - Modification des modalités de rémunération sur le suivi financier à compter de 2026

Echéance de la concession : 20/12/2036

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

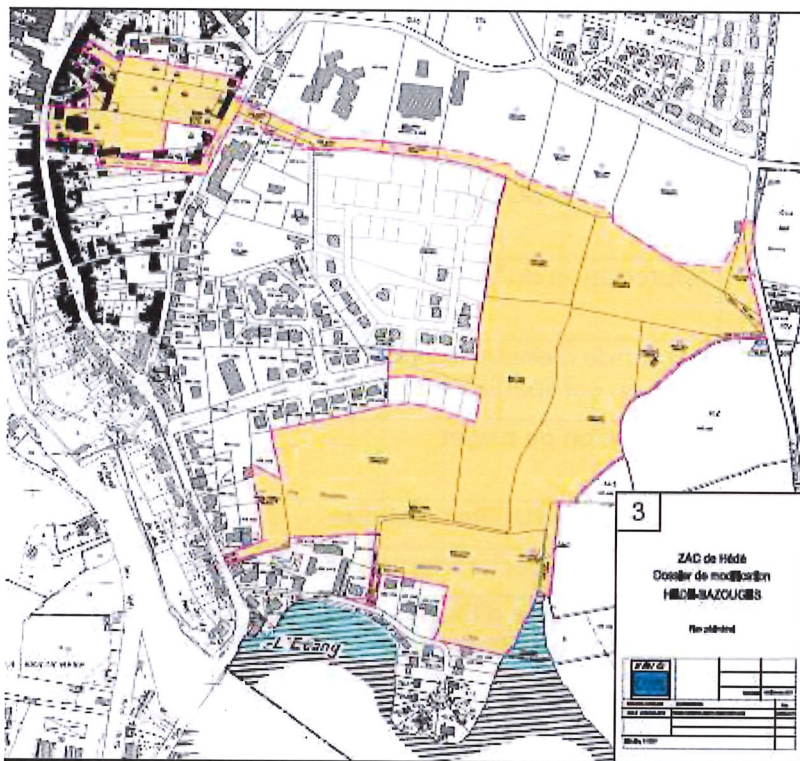
1.3 Changement de dénomination sociale de la SADIV

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.



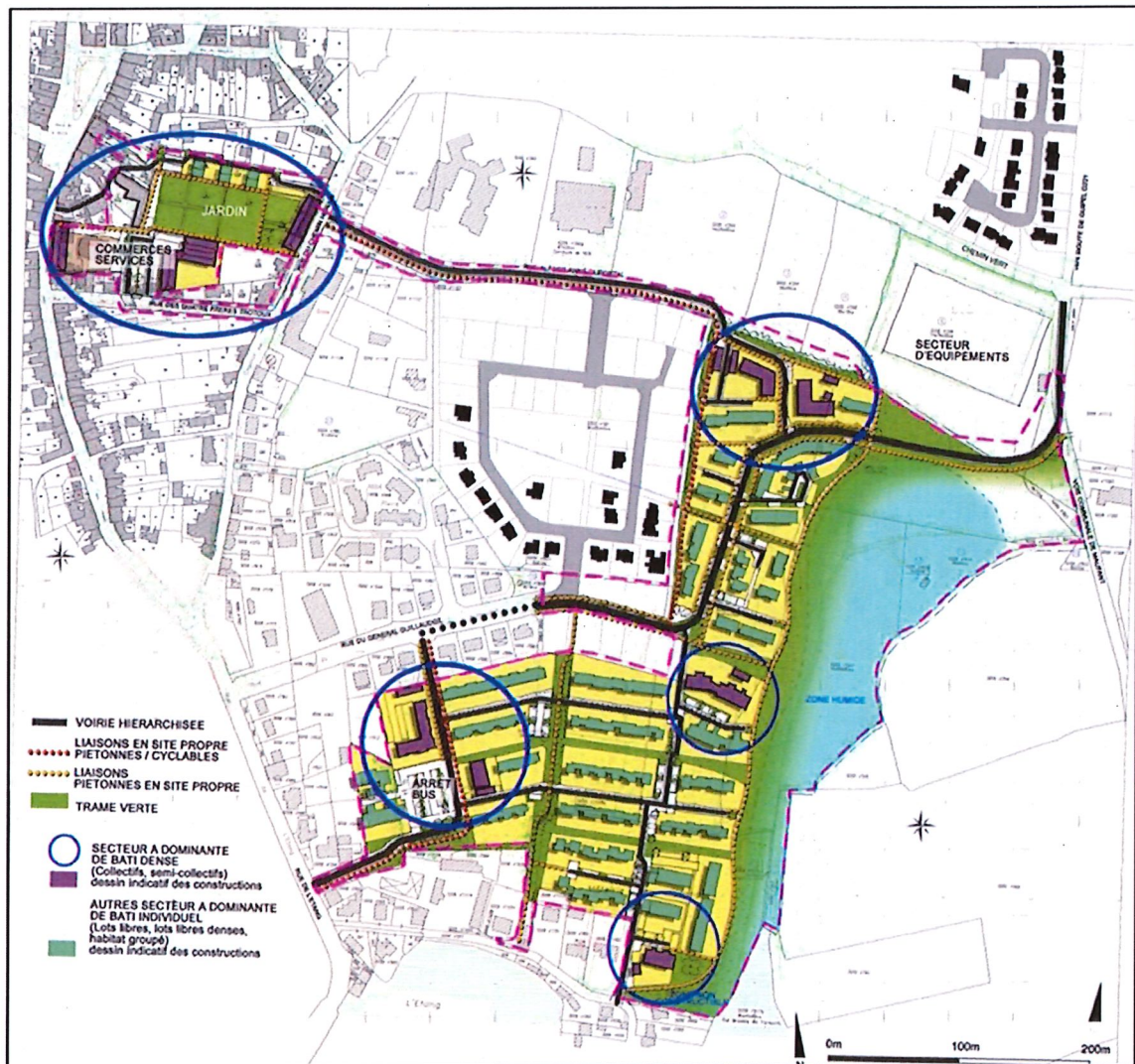
Le dossier de création approuvé en décembre 2011, modifié en septembre 2012, donne pour principaux objectifs à la ZAC :

- ▶ 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

3.2 - 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 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	La remise des ouvrages sur la Rue Barenton 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	Les travaux provisoires sur la tranche 2 du secteur 1 (25 lots libres)
2023	Travaux de démolition de l'ancienne gendarmerie
Février à Avril 2024	Consultation des entreprises pour les travaux d'aménagement du secteur 2 et secteur centre et attribution des marchés
Septembre 2024	Travaux de désamiantage complémentaires suite à la découverte de débris amiantés sous les enrobés
2^e semestre 2024	Démarrage des travaux de viabilisation secteur centre et secteur 2 - tranche 1
Avril 2025	Lancement de la commercialisation des lots du secteur 2

SECTEUR 2



Plan Secteur 2 (mars 2025)



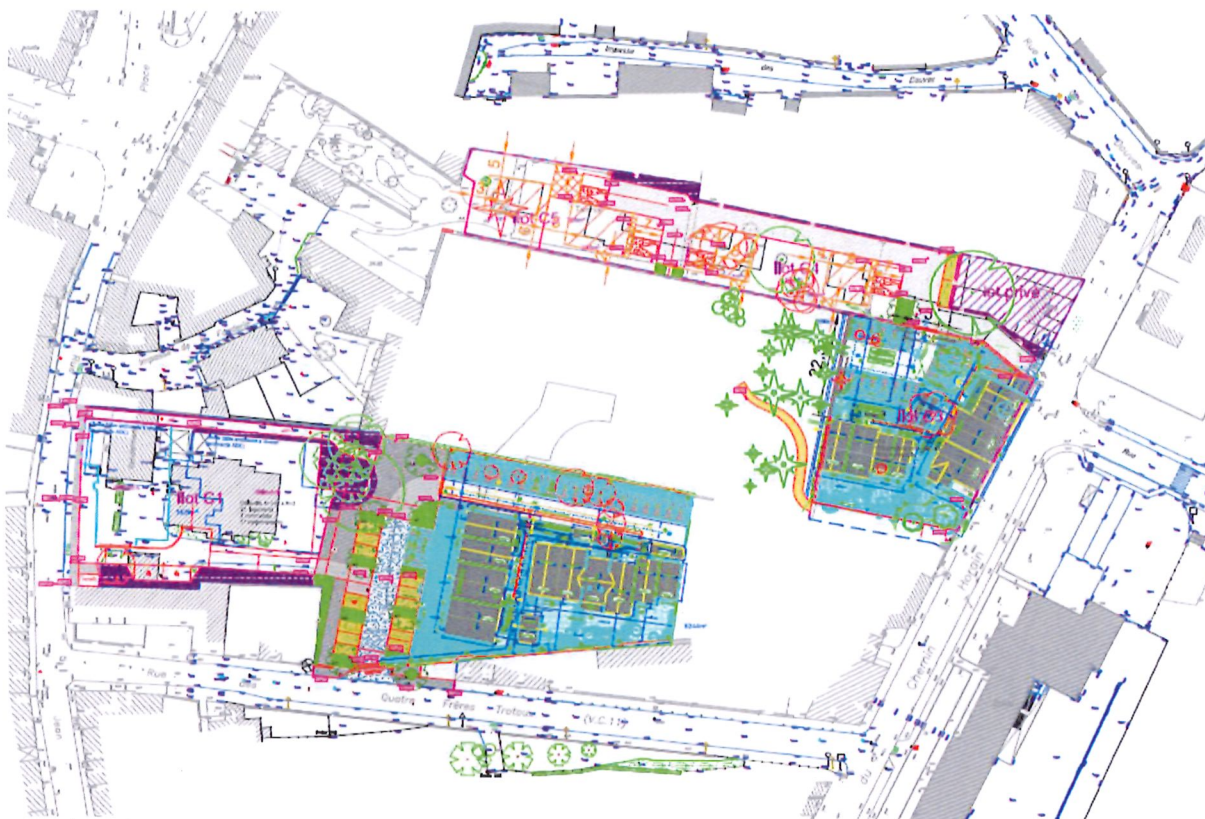
Juillet 2024- terrassement secteur 2



Avril 2025 – revêtement provisoire secteur 2

SECTEUR CENTRE

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



Plan DCE secteur centre (2024)



Juillet 2023 – travaux déconstruction 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 à la commune 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) d'une surface de plancher allouée de 1100m². **L'acte de vente a été signé le 12 juin 2025.**

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 31/12/2025 :

- ▶ 36 actes signés
- ▶ 3 lots sous compromis
- ▶ 11 lots disponibles à la vente

SECTEUR 2 (en extension) - 30 lots individuels – 1 ilot semi-collectif

Tranche 1

La commercialisation de la tranche 1 du secteur 2 a été lancée en avril 2025. Elle comporte 30 lots individuels.

Sur le secteur 2, il y avait au 31/12/2025 :

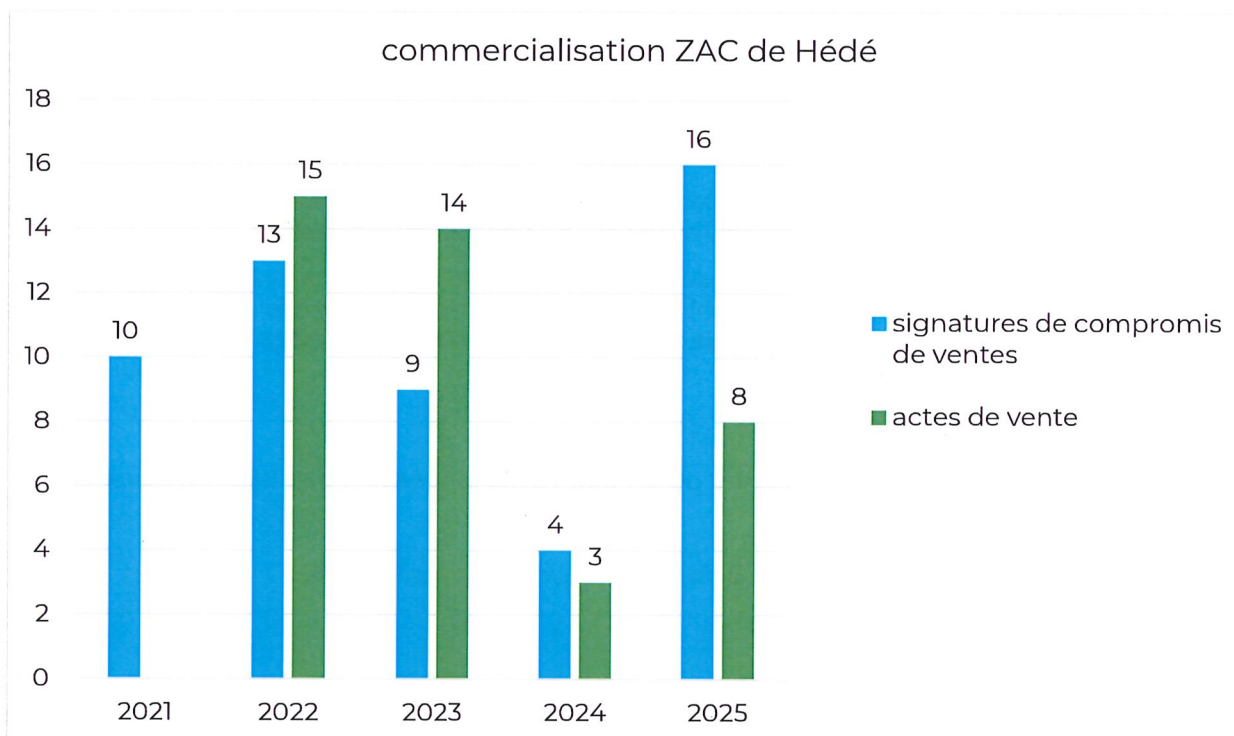
- ▶ 3 actes signés
- ▶ 8 lots sous compromis
- ▶ 19 lots disponibles à la vente

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 pour une surface de plancher totale allouée de 1600m².

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. La surface plancher autorisée pour C2 est de 1500m² et pour C3 de 1100m².

La signature de l'acte de vente du lot C2 est intervenue le 18 décembre 2025.



3.5 – Avenant au contrat de concession

Dans le cadre de la signature de l'avenant 2 il a été acté en juin 2025 :

- 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, la date de versement de la participation aux équipements publics telle que prévu à l'article 20.2 du contrat de concession est reportée à 2035.
- Enfin, il est convenu 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 2025 et l'élaboration du prévisionnel.

4 – SYNTHÈSE DU CRACL 2024 APPROUVE L'AN DERNIER

Le solde de trésorerie de l'opération au 31 décembre 2024 présentait un solde de trésorerie de **528 K€**

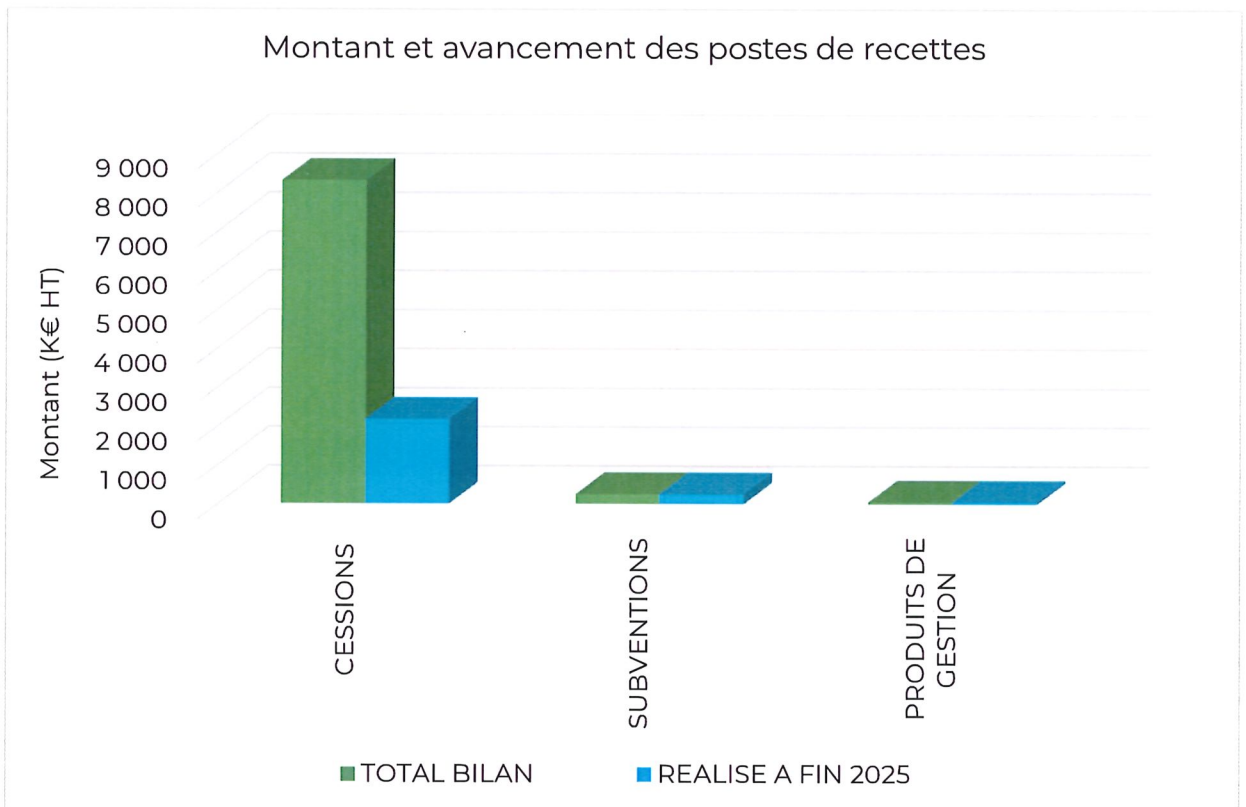
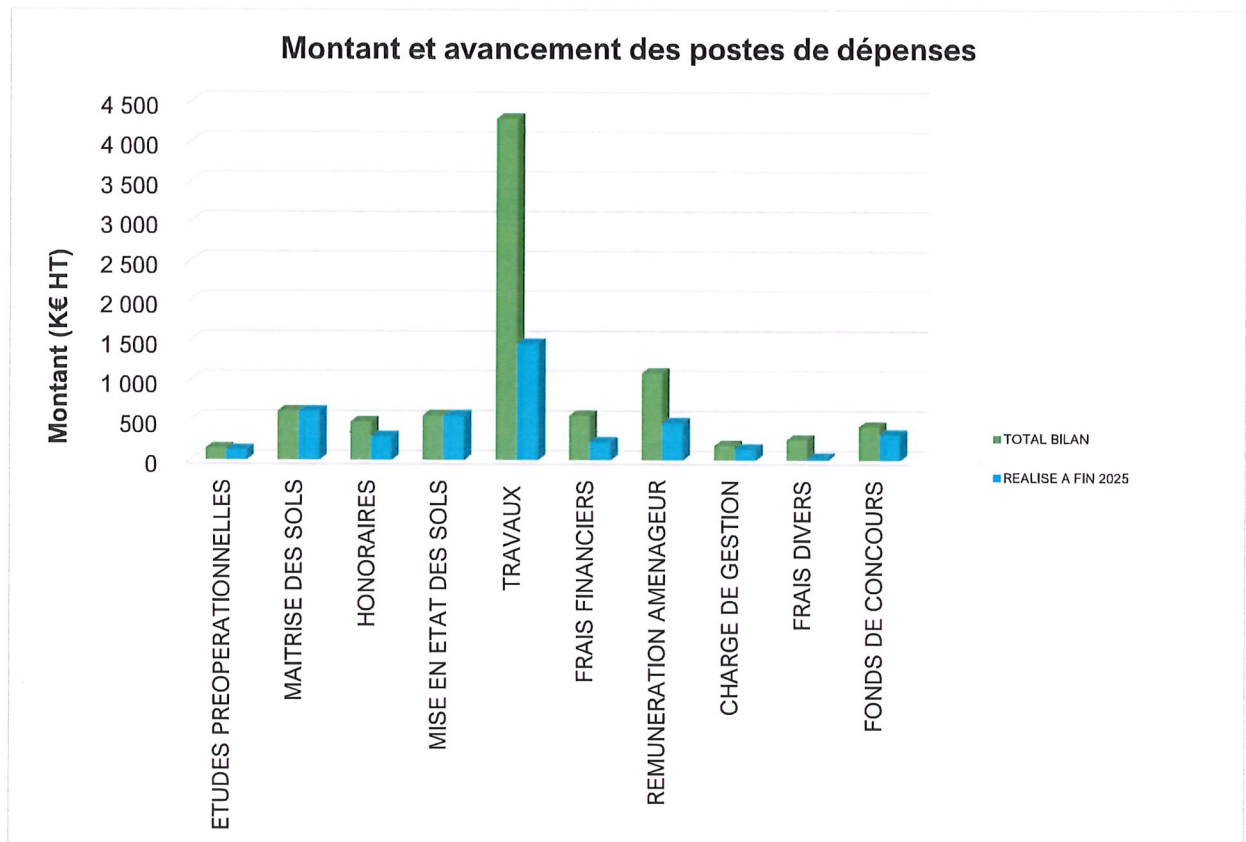
Le CRACL 2024 portait sur un prévisionnel 2025 de :

- 890 K€ HT de charges ;
- 426 K€ HT recettes ;
- L'emprunt en cours de 1681 K€HT

Dans ces perspectives, le CRACL 2024 estimait une trésorerie positive en fin d'année 2025 de l'ordre de -126 K€.

5 – REALISE ET SITUATION FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2025

Ces 2 graphiques présentent l'état d'avancement des dépenses et des recettes à fin d'année 2025.



5.1 - Bilan des dépenses et engagements réalisés sur l'année 2025

5.1.2 – Frais d'acquisition :

- ▶ 87 K€ HT ont été versés pour l'acquisition du foncier sur le secteur 3.

5.1.3 – Honoraires d'études :

- ▶ 19 K€ HT versés à l'équipe de maîtrise d'œuvre pour le suivi de chantier sur secteur 2 et secteur Centre et les frais de géomètre et SPS.

5.1.5 – Travaux

- ▶ 425 K€ HT de dépenses travaux provisoires sur le secteur 2 et secteur centre .

5.1.6 – Frais financiers :

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

5.1.7 – Frais de conduite d'opération :

Conformément à la concession d'aménagement :

- ▶ 89 K€, répartis comme suit :
 - 50 K€ dans le cadre du suivi de la commercialisation
 - 23 K€ dans le cadre de sa rémunération sur le suivi technique de l'opération ;
 - 4 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 :

- ▶ 3 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

5.1.10 – Fonds de concours :

- ▶ 150 K€ de participation de l'opération pour la réalisation des aménagements de la rue des 4 frères Trotoux conformément au programme des équipements publics.

5.1.11 – Global :

En 2025, les dépenses ont représenté un montant de 848 K€ HT.

Au 31 décembre 2025, les dépenses cumulées représentent un montant de 4 229 K€ HT, soit un stade d'avancement de 49% des dépenses.

5.2 - Bilan des recettes réalisées sur l'année 2025

5.2.1 – Cessions :

- ▶ 183 K€HT de cessions de terrain à bâtir sur le secteur 1.
- ▶ 138 K€HT de cessions de terrain à bâtir sur le secteur 2.
- ▶ 156 K€ HT pour le lot 1 sur le secteur 1 à Néotoa (programme MNA).
- ▶ 209 K€HT pour le lot C2 à la Coop de Construction (23 logements collectifs en PSLA)

5.2.2 – Subventions :

- ▶ 50 K€ correspondant au solde de la subvention Fonds Friches du Fonds de Relance pour la démolition de la gendarmerie.

5.2.3 – Produits divers :

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

5.2.4 - Global :

En 2025, les recettes ont représenté un montant de 741 K€ HT.

Au 31 décembre 2025, les recettes cumulées représentent un montant de 2 479 K€ HT, soit un stade d'avancement de 29% des recettes.

5.3 - Etat de la trésorerie à fin d'année 2025

Du fait des dépenses et recettes constatées, la trésorerie de l'opération présentait un solde de 104 K€ au 31 décembre 2025.

Au 31/12/2025, le capital restant dû sur les emprunts contractés pour permettre la réalisation de l'opération s'établit à 1 681 K€.

6 – PERSPECTIVES 2026**6.1 – Perspectives opérationnelles pour l'année 2026****Perspectives pour 2026 et les années suivantes :****Commercialisation**

- ✓ Logements collectifs :
Promesse de vente sur ilot 9 : 5 logements semi collectifs en accession aidée (PSLA). Des échanges sont en cours avec le bailleur social La Rance.
Démarrage des chantiers de constructions des lots collectifs C2 sur secteur centre et ilot 1 sur secteur 1.
- ✓ Lots libres :
Poursuite de la commercialisation des lots individuels sur les secteurs 1, 2 et centre.

6.2 - Dépenses attendues sur l'année 2026

En fonction des perspectives définies ci-avant, les dépenses attendues sur 2026 sont les suivantes :

6.2.1 - Etudes pré-opérationnelles :

- 4 K€ d'études préalables sur le secteur 2 et centre (études télécom – facturation de solde des missions de SOLUTEL).

6.2.2 - Maîtrise des sols :

- 0,560 K€ HT correspondant au solde du versement des consignations suite au dernier jugement concernant les indemnités à Terrains Services.

6.2.3 – Honoraires

- 5 K€ HT pour les honoraires de MOE (VISA PC) et frais de géomètre.

6.2.4 - Travaux :

- 39 K€ HT sont inscrits sur l'année 2026 pour le solde des contrats de concessionnaires réseaux pour la viabilisation sur le secteur 2-tranche 1 et le secteur centre (SDE35).

6.2.5 - Frais financiers :

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

6.2.6 - Conduite d'opération :

- 25 K€ sont inscrits pour 2026 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 :

- 3 K€ HT pour les frais de communication ou d'entretien sur l'opération en 2026.

6.2.9 - Global :

Sur 2026, c'est un montant global de dépenses de 141 K€ HT qui est inscrit dans le bilan.

6.3 – Recettes attendues sur l'année 2026**6.2.1 - Cessions :**

- Le prévisionnel de ventes est estimé à 633 K€ HT sur 2026 sur l'ensemble des secteurs 1, 2 et centre en cours de commercialisation.

6.2.2 - Global :

Sur 2026, les recettes inscrites au bilan s'élèvent à un montant de 633 K€ HT.

6.4 – Perspectives vis-à-vis de la trésorerie à fin d'année 2026

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 à fin 2026 devrait être négative de l'ordre de -101 k€.**

Selon les orientations validées, la mise en place d'un emprunt complémentaire d'environ 1 000 K€ est à programmer en 2027. Un premier versement de 150 k€ interviendrait en 2027 et le solde serait débloqué en 2028 (hypothèse simulée dans le bilan présenté).

7 – EVOLUTION DU BILAN ENTRE LE CRACL 2024 ET CELUI DE 2025 :

Entre le bilan présenté dans le CRACL 2024 et celui pour l'année 2025, 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 31/12/2024 K€	TOTAL BILAN 31/12/2025 K€	ECARTS K€
BILAN PREVISIONNEL			
DEPENSES EN HT			
ETUDES PREOPERATIONNELLES	141	143	2
MAITRISE DES SOLS	613	614	1
HONORAIRES	479	479	0
MISE EN ETAT DES SOLS	560	560	0
TRAVAUX	4 319	4 319	0
FRAIS FINANCIERS	552	486	-66
REMUNERATION AMENAGEUR	1 066	1 066	1
CHARGE DE GESTION	183	183	0
FRAIS DIVERS	259	327	69
FONDS DE CONCOURS	420	420	0
TOTAL DES DEPENSES	8 593	8 598	5
RECETTES EN HT			
CESSIONS	8 287	8 288	1
PARTICIPATIONS	0	0	0
SUBVENTIONS	252	252	1
PRODUITS DE GESTION	54	57	3
TOTAL DES RECETTES	8 593	8 598	5

Le bilan prévisionnel reste à l'équilibre avec une légère augmentation passant de 8 593 K€ HT à 8 598 K€ HT, soit une augmentation de 5 K€ HT (+0,06%).

Parmi ces évolutions, il faut citer :

7.1 – Au niveau des dépenses

7.1.1 – Evolution à la baisse :

Les frais financiers diminuent de 12% suite à l'actualisation des frais prévisionnels suivant le plan de trésorerie de l'opération.

7.1.2 – Evolution à la hausse :

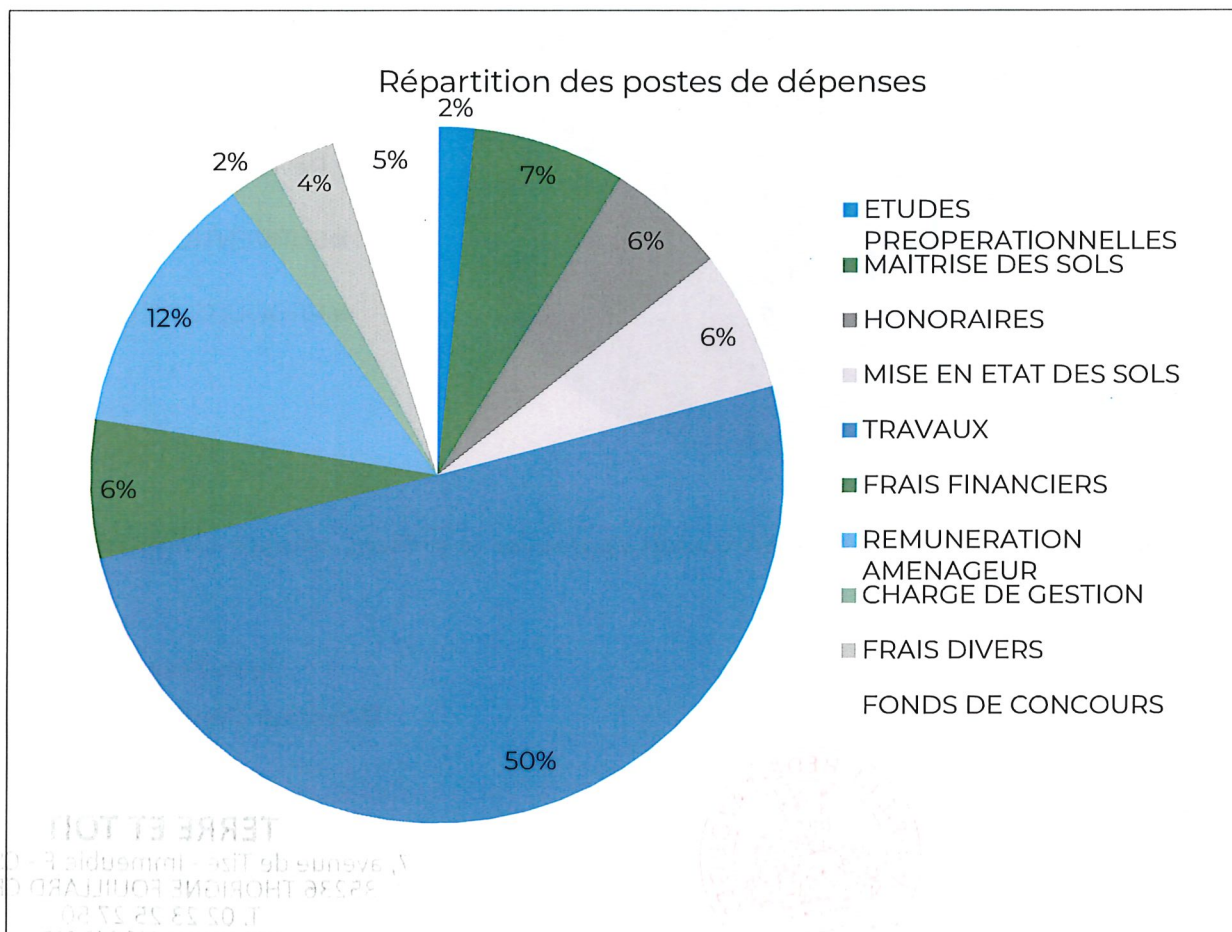
La hausse de 2K€ sur les études pré-opérationnelles concernent les études télécoms préalables à l'aménagement prévisionnelle du secteur 3.

L'actualisation des frais notaires sur les acquisitions réalisées sur le secteur 3 induisent une légère hausse du budget « maîtrise des sols ».

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

La rémunération aménageur augmente légèrement (0.09%) du fait de l'augmentation des dépenses.

Le montant prévisionnel des frais divers est à la hausse pour prendre en compte de futurs aléas sur les frais financiers, les conditions de financements de l'opérations restant incertaines ou sur les évolutions des coûts de travaux des prochains secteurs.



7.2 – Au niveau des recettes

Les prix de cessions restent inchangés par rapport au CRACL précédent.

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

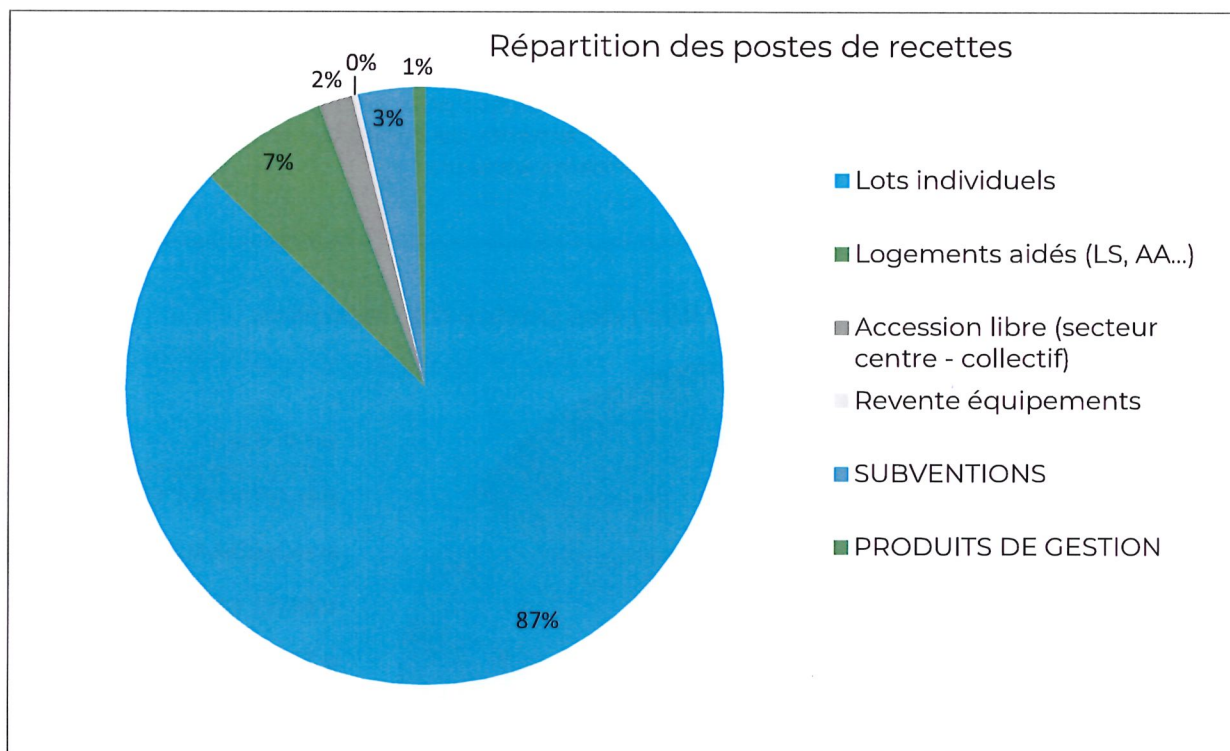
7.2.1 - Evolution à la baisse :

Sans objet

7.2.2 - Evolution à la hausse :

Une grille de prix spécifique a été mise en place sur les lots individuels du secteur centre C4 et C5 (Ex Tennis) avec un prix moyen à 258 euros TTC/M².

3K€ de produits divers ont été perçus en 2025.



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

TERRE ET TOIT
 7, avenue de Tizé - Immeuble F - CS 53604
 35236 THORIGNE FOUILLARD CEDEX
 T. 02 23 25 27 50
 RCS Rennes 445 042 625

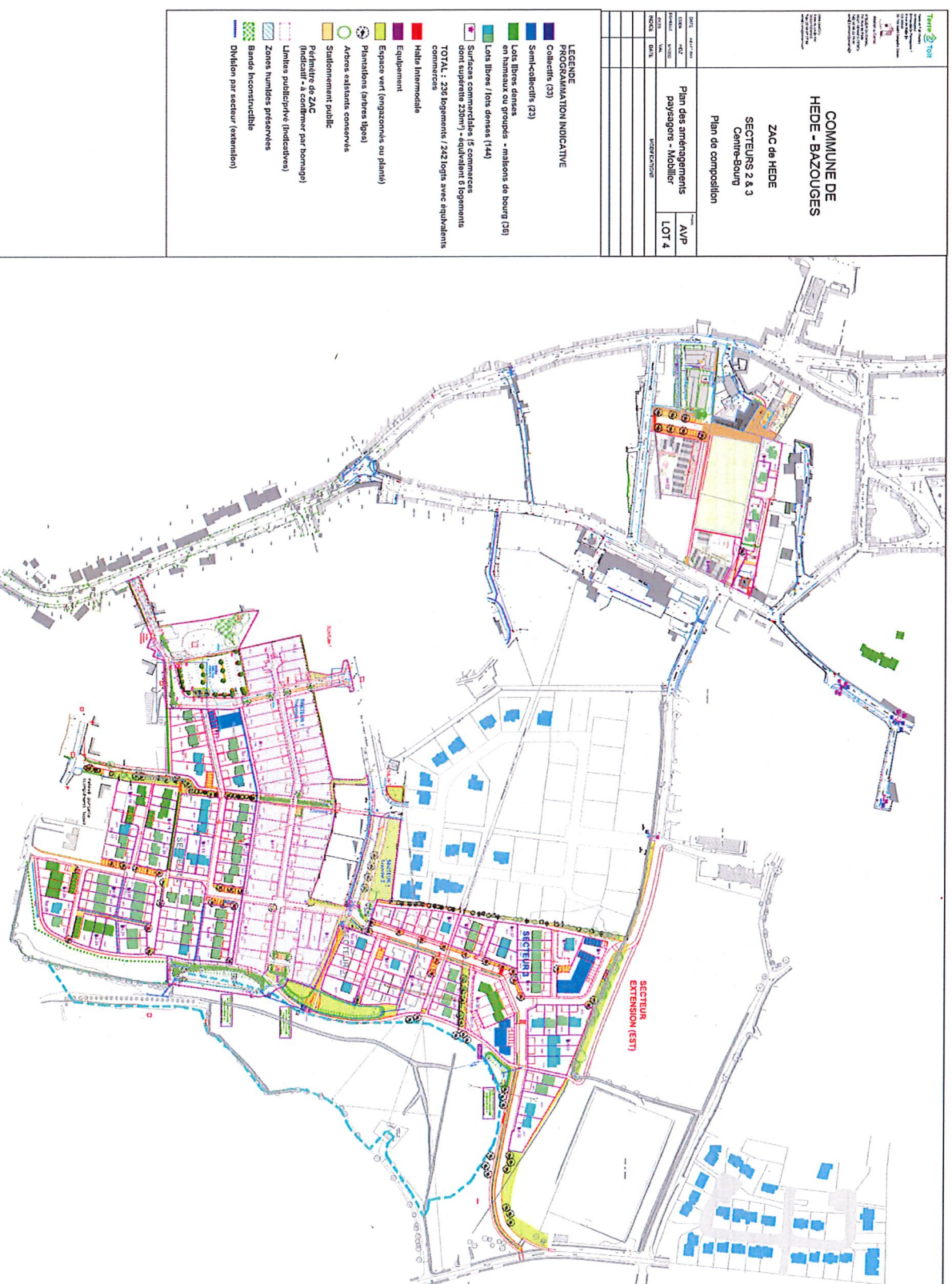
8 - ANNEXES :

- ▶ Annexe 1 : Bilan financier prévisionnel de l'opération au 31/12/2025
- ▶ Annexe 2 : Plan au stade AVP (2022)
- ▶ Annexe 3 : Etat des acquisitions immobilières réalisées au 31/12/2025
- ▶ Annexe 4 : Etat des cessions réalisées au 31/12/2025

ANNEXE 1 : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

ZAC DE HEDE - CRAC 2025 BILAN PREVISIONNEL	BILAN APPROUVE 31/12/2024	TOTAL BILAN CRACL 2025	ECARTS	REALISE		PREVISIONNEL									
				EXERCICE 2025	CUMUL AU 31/12/2025	avancement				2028 à fin de concession en 2036					
				EN K EUROS	EN K EUROS		2026	2027	2028						
DEPENSES EN HT															
ETUDES PREOPERATIONNELLES	141	143	2	0	129	90%	4	0	0	10					
MAITRISE DES SOLS	613	614	1	87	614	100%	1	0	0	0					
HONORAIRES	479	479	0	19	294	61%	5	11	23	170					
MISE EN ETAT DES SOLS	560	560	0	0	560	100%	0	0	0	0					
TRAVAUX	4 319	4 319	0	425	1 456	34%	39	205	411	2 619					
FRAIS FINANCIERS	552	486	-66	71	225	46%	55	36	41	340					
REMUNERATION AMENAGEUR	1 066	1 066	0	89	466	44%	25	68	74	507					
CHARGE DE GESTION	183	183	0	3	141	77%	9	7	7	27					
FRAIS DIVERS	258	327	69	3	25	8%	3	3	3	296					
FONDS DE CONCOURS	420	420	0	150	320	76%	0	0	0	100					
TOTAL DES DEPENSES	8 593	8 598	5	848	4 229	49%	141	330	558	3 898					
RECETTES EN HT															
CESSIONS	8 287	8 288	1	686	2 169	26%	633	810	719	4 676					
SUBVENTIONS	252	254	1	51	254	100%	0	0	0	0					
PRODUITS DE GESTION	54	57	3	3	57	100%	0	0	0	0					
TOTAL DES RECETTES	8 593	8 598	5	741	2 479	29%	633	810	719	4 676					
SOLDE ANNUEL AVANT FINANCEMENT															
0				0		-107		-1 750		492 480 161 778					
SOLDE CUMULE															
0				0		-107		-1 750		-1 258 -778 -618 0					
FINANCEMENTS															
TOTAL CRACL 2021				TOTAL CRACL 2022				ECART							
Année 2024				CUMUL au 31/12/25				2026 2027 2028 2028 à fin de concession en 2036							
Solde de TVA				0				30				147 113 52 293			
TVA remboursée ou à recevoir du Trésor				0				0				-147 -113 -52 -293			
Solde de TVA antérieur								-30				0			
Dettes aux fournisseurs								54				-54 0			
Compte de tiers [dont acomptes sur ventes]				0				89				-89 0			
EMPRUNTS - En cours				0				1 681				-524 -537 -551 -620			
Emprunt prévisionnel 1				0				0				150 736 -150			
TRESORERIE PERIODE				0				104				-205 93 346 8			
TRESORERIE CUMULEE				0				104				-101 -8 338 0			

ANNEXE 2 : PLAN AU STADE AVP (2022) – Atelier du Canal



ANNEXE 3 - ETAT DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2025

1- ACQUISITIONS TIERS par TERRE ET TOIT															
	IDENTITE VENDEUR	DESIGNATION CADASTRALE	ADRESSE DU BIEN	SURFACE en m²	NATURE	STATUT	PRIX DE VENTE en €	Date Acte VENTE	NOTAIRE	Observations	EVUCTION en €				
1	2020	Indivision THEBAULT	020 D n°547	Pré de l'étang	19980	Pré	Loué	326325,61		Decision cour d'appel définitive du 13/11/2020 (dont 4000 € au titre de l'article 700)	Protocole d'accord GAREC CHAUVIN du 05/10/2020	54440,51			
			020 D n° 647	Le Pré Roulette	23	Landé	loué								
			020 D n°708	Le Pré Roulette	4	Landé	libre								
			020 D n° 1038	Métairie de l'étang	807	Terre	Loué								
			020 D n° 1111	Le Grand Clos	18196	Terre	loué								
			020 D n° 1460	Clos Paques	46469	Terre	loué								
Sous total				85479											
2	2020	SARL TERRAIN SERVICE	020D n°1467	Domaine du milieu Clos Paques	560	Landé	Libre	3105		Decision cour d'appel définitive du 13/11/2020					
			020 D n°1469	Domaine du milieu Clos Paques	1323		libre								
			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'adhesion REMPLLOI				
4	2022	DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE	A n° 96	LE COURTEL 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 TROTTOUX	32	Jardin d'agrément	libre	15631,87	22/12/2022	Me Jacy BODIC	Portage foncier Acquisition VAN SCHOONHISE REMPLLOI				
An°98	RUE DES QUATRE FRERES TROTTOUX	110													
Sous total				142											
6	2023	VERDY'S Alain	A n° 637	RUE DU CHEMIN HORAIN	3	Jardin d'agrément	libre	1877	21/09/2023	Me Jacy BODIC	Remploi				
A n°638	4 RUE DU CHEMIN HORAIN	386													
Sous total				391											
7	2023	Indivision COURTIN	A n°640	RUE DES QUATRE FRERES TROTTOUX	25	Terrain nu	libre	120	27/10/2023	Me Jacy BODIC	Remploi				
8	2023	TULOU 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 SARCAUX Remploi				
			A n° 645	Le Jardin du couvent	711										
			A n°646	Le jardin du couvent	1										
Sous total				1105											
10	2024	Commune de HEDÉ-BAZOUGES	A n° 82	Le Jardin du couvent	1000	Ancien terrain de tennis	libre	8070	21/06/2024	Me Jacy BODIC	Remploi				
A n° 578	Le Jardin du couvent	700													
Sous total				1700											
TOTAL				97 346	454122,07								54440,51		

ANNEXE 4 - ETAT DES CESSIONS IMMOBILIERES REALISEES AU 31 DECEMBRE 2025

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	LIBRE	215 m²	1486	110 m²	34 400,00 €	04/07/2025	17/11/2025
2.2	LIBRE	272 m²	1487	120 m²	42 160,00 €		
2.3	LIBRE	193 m²	1488	110 m²	29 915,00 €	26/07/2022	30/01/2023
2.4	LIBRE	295 m²	1489	135 m²	47 200,00 €		
2.5	LIBRE	268 m²	1490	120 m²	45 560,00 €	31/07/2024	04/04/2025
2.6	LIBRE	228 m²	1491	110 m²	38 760,00 €	27/10/2025	
2.7	LIBRE	186 m²	1492	105 m²	31 620,00 €	09/05/2022	07/10/2022
2.8	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	14/04/2025
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 €	17/10/2025	
7.2	LIBRE	278	1581	125	44 480,00 €		
7.3	LIBRE	281	1582	125	44 960,00 €	27/11/2024	23/09/2025
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 €	08/12/2025	
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 €		

Secteur 2 - Tranche 1

LOTS	TYPE	SURFACES BORNEES (m²)	REF CADASTRE	SP AUTORISEE (m²)	PRIX TOTAL NET VENDEUR € TTC	Compromis de Vente	Acte de Vente
Ilot 9	Semi-Collectif	691	020D 1670	500			
10-1	LIBRE	299	020D 1666	130	49 800,00 €		
10-2	LIBRE	299	020D 1667	130	51 300,00 €		
10-3	LIBRE	299	020D 1668	130	51 300,00 €		
10-4	LIBRE	360	020D 1669	140	62 800,00 €		
11-1	LIBRE	338	020D 1661	140	60 700,00 €		
11-2	LIBRE	317	020D 1662	140	57 200,00 €		
11-3	LIBRE	339	020D 1663	140	61 200,00 €		
11-4	LIBRE	386	020D 1664	140	69 700,00 €		
11-5	LIBRE	454	020D 1665	140	79 700,00 €	18/12/2025	
12-1	LIBRE	264	020D 1653	110	46 100,00 €		
12-2	LIBRE	234	020D 1654	100	39 900,00 €		
12-3	LIBRE	234	020D 1655	100	39 900,00 €		
12-4	LIBRE	234	020D 1656	100	39 900,00 €		
12-5	LIBRE	234	020D 1657	100	39 900,00 €		
12-6	LIBRE	234	020D 1658	100	39 900,00 €		
12-7	LIBRE	233	020D 1659	100	39 700,00 €	28/11/2025	
12-8	LIBRE	255	020D 1660	110	44 000,00 €	24/11/2025	
13-1	LIBRE	379	020D 1636	140	69 900,00 €		
13-2	LIBRE	360	020D 1637	140	66 400,00 €		
13-3	LIBRE	360	020D 1638	140	65 300,00 €		
13-4	LIBRE	361	020D 1639	140	63 700,00 €		
13-5	LIBRE	361	020D 1640	140	64 100,00 €		
13-6	LIBRE	364	020D 1641	140	65 700,00 €	20/06/2025	11/12/2025
18-1	LIBRE	314	020D 1649	140	57 000,00 €	13/06/2025	
18-2	LIBRE	315	020D 1650	140	57 600,00 €	07/11/2025	
18-3	LIBRE	314	020D 1651	140	57 600,00 €	08/12/2025	
18-4	LIBRE	313	020D 1652	130	58 400,00 €	02/06/2025	07/11/2025
19-1	LIBRE	233	020D 1642	100	40 900,00 €	24/06/2025	14/11/2025
19-2	LIBRE	269	020D 1643	120	46 700,00 €	01/12/2025	
19-3	LIBRE	319	020D 1644	140	56 000,00 €	13/10/2025	
	Total	9275 m²			1 642 300,00 €		

Secteur Centre

LOTS	TYPE	SURFACES BORNEES (m²)	REF CADASTRE	SP AUTORISEE (m³)	PRIX TOTAL NET VENDEUR € TTC	Compromis de Vente	Acte de Vente
C1	Collectif	1516	A 647, A 651	1600	106 563,60 €	22/11/2023	30/12/2024
C2	Collectif	2142	A 649	1500	229 900,00 €	25/03/2024	18/12/2025
C3	Collectif	1489	A 669	1100	186 000,00 €	21/11/2024	
C4-1	LIBRE	243	A 677, A 678	105	49 800,00 €		
C4-2	LIBRE	319	A 674, A 675	130	64 800,00 €		
C5-1	LIBRE	291	A 672	120	59 700,00 €		
C5-2	LIBRE	415	A 671	165	83 800,00 €	17/12/2025	