

ZAC LA PLESSE – LA CHAUFFETERIE BETTON (35)

COMPTE-RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ (CRACL) 2023



BILAN ARRÊTÉ AU 31 DECEMBRE 2023

10/10/2024





PRÉAMBULE

L'engagement opérationnel de la ZAC « La Plesse – La Chauffeterie » à Betton a nécessité la désignation d'un aménageur en charge notamment, de la conduite des études, de la réalisation des aménagements et de la commercialisation du projet.

La Ville de Betton a ainsi confié ces missions à la société OCDL-LOCOSA (Groupe GIBOIRE) dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 24/04/2017. La durée de la concession a été estimée à 13 ans et arrivera donc à échéance le 24/04/2030.

Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) est établi et présenté au 10 octobre 2024 sur la base du bilan financier arrêté au 31 décembre 2023.

Il est élaboré conformément à l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, aux articles L.1523-2, L.1523-3 et L.2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, et conformément à l'article 22 du traité de concession.

Ce rapport vise notamment :

- à présenter une description de l'avancement de l'opération, sur le plan physique comme sur le plan financier,
- à donner à la Collectivité les moyens de suivre, en toute transparence, son bon déroulement,
- et à lui permettre de décider des mesures à prendre pour maîtriser son évolution.

Le présent document est soumis à la Ville de Betton, concédante de l'opération, pour approbation lors d'une délibération du Conseil municipal.



SOMMAIRE

1. CONTEXTE	4
1.1. DONNÉES SYNTHÉTIQUES AU 31/12/2023	4
1.2. HISTORIQUE / OBJECTIFS.....	5
2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION	6
2.1. ÉTUDES	6
2.2. DÉMARCHES ENVIRONNEMENTALES	7
2.3. CONCERTATION / PARTICIPATION	7
2.4. ACQUISITIONS FONCIÈRES	9
2.5. TRAVAUX	11
2.6. ARCHÉOLOGIE	14
2.7. CESSIONS ET COMMERCIALISATION	14
3. BILAN COMPARATIF ACTUALISÉ AU 31/12/2023	16
3.1. ÉTAT ACTUALISÉ DES DÉPENSES.....	16
3.2. ÉTAT ACTUALISÉ DES RECETTES	20
4. PERSPECTIVES 2024.....	23

Annexe 1 : Bilan comparatif actualisé
Annexe 2 : Plan de trésorerie

1. CONTEXTE

1.1. DONNÉES SYNTHÉTIQUES AU 31/12/2023

DONNÉES CONTRACTUELLES	
Signature de la concession	24/04/2017
Échéance	N+ 13
Avenant n°1	03/01/2020
Avenant n°2	21/02/2022

PROCÉDURE ADMINISTRATIVE ET FONCIÈRE	
Dossier de création de ZAC	DCM du 28/09/2016
Dossier de réalisation de ZAC	DCM du 04/10/2018
Dossier de réalisation de ZAC (Modif 1)	DCM du 18/12/2019
Arrêté de DUP	-
Autorisation loi sur l'eau / déclaration	Avis favorable du 26/07/2018

PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE	
Logements collectifs	466 logements collectifs
Accession libre	68 logements
Accession aidée	104 logements
Locatif social (PLUS, PLAI)	209 logements
Logements régulés	85 logements
Maisons individuelles	216 maisons individuelles
Accession libre	205 terrains à bâtir
Lots « Maison + Jardin »	11 terrains à bâtir
TOTAL	682 logements

1.2. HISTORIQUE / OBJECTIFS

La commune de Betton s'est fixée pour objectif de rééquilibrer l'urbanisme de la commune vers l'Est de son territoire et de répondre aux besoins en termes de logements neufs et d'équipements afin de maintenir son dynamisme et répondre aux objectifs fixés par les documents supra-communaux, dont notamment le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Par délibération en date du 21/05/2014, la commune de Betton a autorisé le lancement d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur « La Plesse – La Chauffeterie ».

Cette Zone d'Aménagement Concerté, initiée par la Ville de Betton, couvre une superficie d'environ 20 ha.

Créée par délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2016, elle permet de répondre aux objectifs définis dans la délibération en date du 21 mai 2014, à savoir :

Les objectifs et enjeux de l'opération :

Le projet urbain s'inscrit en lien avec les principes d'un développement durable où l'environnement et les déplacements font partie intégrante du quartier.

Le projet s'articule autour d'éléments suivants :

- Un quartier mixte où le développement maîtrisé et harmonieux propose une offre de logements diversifiée (30% de locatif social, 15% d'accession sociale, 15% de produits régulés et 40% de produits libres) ;
- Le projet urbain poursuivi, intègre dans l'armature du quartier l'animation de l'espace de commerces et services à proximité des lieux d'habitation pour répondre aux besoins des usagers et réduire les déplacements voitures ;
- Des polarités de quartier en cohérence avec le maillage structurant de la ville et les nouveaux accès et voies créés depuis le giratoire d'entrée de ville, l'Avenue de la Haye-Renaud, les rues de la Forêt et de la Hamonais ;
- Un traitement qualitatif d'une nouvelle entrée de ville et de quartier exprimé par un bois habité, en nature intermédiaire ville-campagne et ses clairières habitées ;
- Un macro-îlot organisé autour du parc central et une densité affichée à proximité du pôle d'échange multimodal ;
- Un parc urbain central ouvert sur la ville, support de loisirs, jeux et espaces de détente. Il s'étire transversalement jusqu'à la Chauffeterie (au sud). Sa connexion au parc agricole urbain (hors ZAC) se renforce de haies bocagères et de cheminements existants dont la trace historique est exploitée et de nouvelles trames vertes est/ouest proposées ;
- Un épannelage progressif de l'habitat individuel au contact de l'architecture existante à travers une forme urbaine de maisons individuelles et maisons de ville économies en foncier ;
- Un parking de covoiturage intégré ;
- Une gestion écologique des eaux pluviales à travers des canaux construits ou plantés connectés au réseau des pistes cyclables et cheminements piétonniers du quartier.

2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION



2.1. ÉTUDES

- **Dossier de création** : Le dossier de création a été approuvé par le conseil municipal en date du 28 septembre 2016.
- **Traité de concession** : Le traité de concession a été signé, entre la ville de BETTON et la société OCDL (Groupe GIBOIRE), le 24 avril 2017.
- **Autorisation environnementale unique** : Ce dossier d'autorisation (dossier loi sur l'eau et demande de dérogation de la protection de la faune et de la flore au titre des espèces protégées) a été déposé auprès des services de l'Etat le 4 août 2017 (postérieurement à la réforme). L'instruction par la police de l'eau a été réalisée. Une enquête publique a été réalisé du 15 janvier 2018 au 16 février 2018, et a fait l'objet d'un avis favorable du commissaire enquêteur. Un arrêté préfectoral favorable autorisant les travaux d'aménagement a été émis le 26 juillet 2018.
- **Dossier de réalisation / Programme des équipements publics** : Le complément à l'étude d'impact a été déposé à la MRAe le 30 mars 2018. Aucun avis n'a été émis par la MRAe sur ce dossier.
Le programme des équipements publics a fait l'objet d'un avis favorable du bureau de Rennes Métropole lors de la séance du 13 septembre 2018. Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont ensuite été approuvés par délibération du conseil municipal du 4 octobre 2018.
- **Dossier de réalisation / Programme des équipements publics (Modification N°1)** : Le programme des équipements publics modifié a fait l'objet d'un avis favorable du bureau de Rennes Métropole lors de la séance du 17 octobre 2019. Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont ensuite été approuvés par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2019.
- **Convention PLH** : La convention tripartite d'application du PLH a été signée définitivement le 18 décembre 2018.
- **CRPAPE tranche 1** : Le CRPAPE a été approuvé par délibération du conseil municipal du 4 octobre 2018.
- **CRPAPE tranche 2** : Le CRPAPE a été approuvé par délibération du conseil municipal du 23 septembre 2020.

2.2. DÉMARCHES ENVIRONNEMENTALES



Convention ALEC : Une convention a été signée entre l'aménageur et l'ALEC pour l'optimisation de la performance énergétique de la ZAC (missions de conseil et de visa PC auprès des acquéreurs).

Convention LPO : La LPO a été mandatée par l'aménageur pour suivre les projets d'immeubles collectifs et veiller à l'intégration de la biodiversité commune dans les projets architecturaux. Des actions de sensibilisation / journées découvertes pourraient également être effectuées à l'arrivée des habitants de chaque tranche.

Écoquartier : Le projet de ZAC a été présenté à la campagne de labellisation Écoquartier 2019 (étape 2). À l'issue des commissions régionales et nationales, le projet de ZAC a été ajourné et n'a pas obtenu le label Ecoquartier étape 2.

H3C Energies : Ce BET a été mandaté par l'aménageur pour contribuer à l'accompagnement des îlots collectifs dans la mise en œuvre de leurs performances énergétiques et environnementales.

2.3. CONCERTATION / PARTICIPATION



Une démarche citoyenne est mise en place sur l'opération (volet artistique et volet participatif).

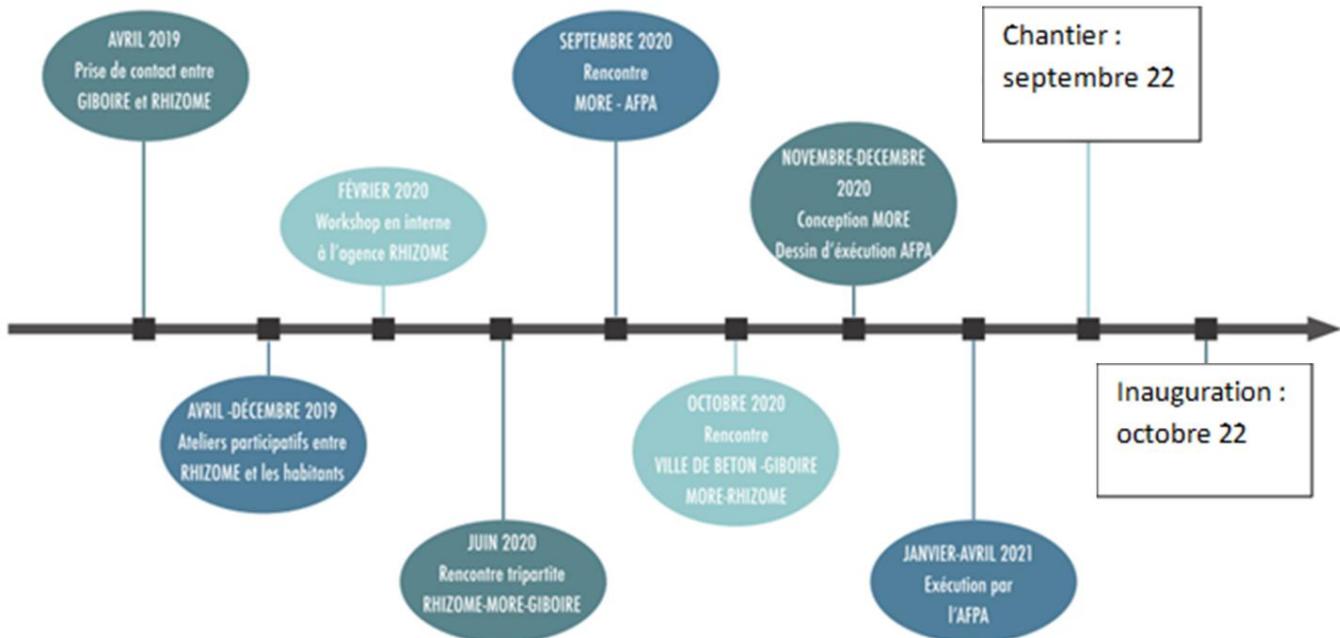
Volet artistique :

Une action artistique, intitulée « Regards Croisés », a permis de réaliser des portraits doubles (habitants actuels et futurs), qui ont pris place en limite d'opération, en accompagnement de l'entrée de Ville actuelle.



Volet participatif :

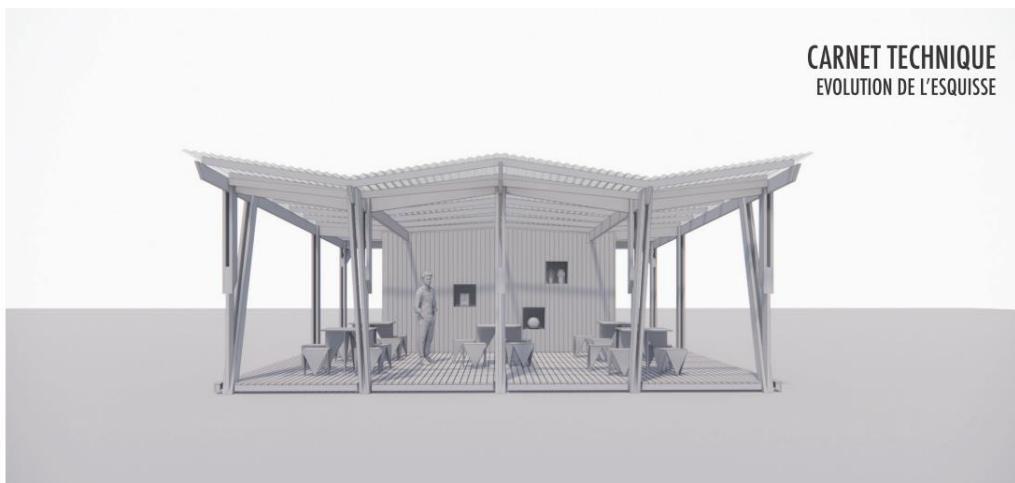
Une action participative a été initiée avec les futurs habitants. L'objectif est de créer du lien entre habitants, de les associer à la réflexion sur l'organisation future du quartier, et de répondre à d'éventuels besoins/usages identifiés. Le groupe ainsi constitué s'est orienté vers la réalisation d'un local commun.



3 ateliers participatifs réalisés : 27/06/2019 – 26/09/2019 – 05/12/2019

En 2020, le travail s'est poursuivi sur le local commun avec la mise en place de deux partenariats :

- Avec l'Association MORE pour la maîtrise d'œuvre du projet : proposition architecturale et technique



- Avec l'AFPA pour la réalisation de la structure bois



En 2022 le local a été inauguré en présence des habitants de la ZAC, des élus, du Groupe Giboire et des membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre.



Une deuxième démarche participative à destination des habitants de la ZAC a démarré en 2023. Cette fois les habitants pourront participer à différentes activités d'aménagement d'un parc transitoire au cœur de la ZAC. Les premiers ateliers débuteront en 2024.

2.4. ACQUISITIONS FONCIÈRES

Toutes les parcelles nécessaires à l'aménagement de la ZAC sont maîtrisées par l'aménageur, comme l'indique le tableau ci-dessous :

PROPRIÉTAIRES au 31/12/2023	SECTION	PARCELLE	SUPERFICIE (en m ²) (contenance dans périmètre)	DATE PUV	DATE D'ACTE
OCDL LOCOSA (anciennes propriétés Cst BERTHELOT)	AL	378	23 733	08/07/2013	24/12/2013
	AP	33	19 624		
	AR	131	9 063		
	AR	167	6 928		
	AR	171	10 306		
	AR	2a	10 732		
OCDL LOCOSA (ancienne propriété Cst SQUEVILLE)	AP	145	9 203	05/04/2013	18/12/2013
OCDL LOCOSA (ancienne propriété Mme BONNISSANT)	AR	175	2 865	06/11/2013	22/12/2015
OCDL LOCOSA (anciennes propriétés Cst CHARPENTIER)	AP	34	15 971	14/10/2013	21/12/2018
	AP	149	15 643		
OCDL LOCOSA (ancienne propriété Cst BOULANGER)	AR	1	15 119	02/09/2014	05/11/2018
COMMUNE DE BETTON	AP	35	11 587	DCM du 28/03/2018	05/02/2019
	AP	40	13 991		
	AR	221a	10 227		
	AR	163	691		
TOTAL			175 683		

Conformément à l'article 6.1 du traité de concession, les parcelles listées ci-dessous, faisant partie intégrante du périmètre de ZAC ne feront pas l'objet de mutations (domaine public ou assimilées) :

PROPRIÉTAIRES au 31/12/2023	SECTION	PARCELLE	SUPERFICIE (en m ²) (contenance dans périmètre)
COMMUNE DE BETTON	AR	229	716
	AR	161a	138
	AR	165a	287
	AR	227a	591
	AR	233a	330
	AR	235a	255
	Chemin rural de la Haute Plesse		980
	Chemin rural de la Chauffeterie		522
	Chemin rural de la Plesse (ouest)		2 013
	Chemin rural de la Plesse (est)		2 316
	Route départementale n°27		2 387
DEP. D'ILLE & VILAINE	AP	98a	72
	AR	228a	36
	AR	228b	360
	AR	234a	11
	AR	236a	61
TOTAL			11 075



2.5. TRAVAUX

Les travaux de finition (2^{nde} phase), de la 1^{ère} tranche "travaux" sont achevés sur la zone "partie habitée" dite "T1-A" depuis fin 2021 pour la partie maisons. Les abords des collectifs de l'ilot C4 ont été réalisés fin 2022 et leurs espaces verts en 2023. La démarche de rétrocession de cette tranche sera lancée en 2024.

Les travaux de finition (2^{nde} phase), de la 2^{ère} tranche "travaux" sont achevés pour la partie voirie, restera les espaces verts prévus début 2024.

Le verger a été réalisé début 2023 par Jourdanière accompagné par l'association "Tous au verger", qui a animé des ateliers "greffage" avec le public.

Les travaux du parc central transitoire ont démarré en fin d'année 2023 pour une fin de travaux de mise en forme prévue début 2024. Les plantations et les "décorations" seront réalisés avec les habitants en 2024.

TRANCHES TRAVAUX	TRANCHES COMMERCIALES	TRAVAUX DE VIABILISATION (1 ^{ère} phase)		TRAVAUX DE FINITION (2 ^{ème} phase)		% AVANCEMENT				
		Démarrage	Achèvement	Démarrage	Achèvement	Voirie	Assainissement	Réseaux souples	Espaces verts	TOTAL
T1 Travaux	Tranche 1-A	févr-19	oct-19	juil-21	déc-21	74%	93%	89%	38%	69%
	Tranche 1-B			juin-25	oct-25					
	Tranche 3			NC	NC					
T2 Travaux	Tranche 2	déc-20	août-21	juil-23	mars-24	79%	95%	97%	9%	77%
T2bis Travaux	Tranche 4-A			NC	NC					
T3 Travaux	Tranche 4-A	mai-24	mars-25	NC	NC	0%	0%	0%	0%	0%
	Tranche 4-B			NC	NC					
T4 Travaux	Tranche 5	NC	NC	NC	Piste mixte avenue de la Haye Renaud OK	18%	0%	0%	1%	6%

rouge = prévision



Tranche 1-A "partie maisons" terminée depuis fin 2021



Réalisation des espaces verts aux abords des collectifs C4



Réalisation du verger au niveau de la rue de La Hamonais



Travaux de finitions sur la tranche 2 en cours



Réalisation des modélés du parc transitoire

2.6. ARCHÉOLOGIE



La société OCDL-LOCOSA, en qualité de concessionnaire de l'aménagement, a sollicité les services de l'Etat (DRAC) en juin 2017 pour une demande volontaire de diagnostic archéologique.

La ZAC de la Plesse – la Chauffeterie a ainsi fait l'objet d'un arrêté de prescription de diagnostic (n°2017-202).

Le diagnostic, portant sur la totalité de l'emprise du projet, a été réalisé par les services de l'INRAP de début septembre à fin novembre 2017. Le rapport de l'INRAP a été remis à la DRAC en avril 2018.

L'opération a ensuite officiellement été libérée de la contrainte archéologique (courrier de M. Le Préfet en date du 9 avril 2018).

2.7. CESSIONS ET COMMERCIALISATION



2.7.1. Lots individuels

Tranche 1 (lancement commercial en 2018) :

La première tranche représente 55 terrains à bâtir, dont 42 lots libres. Elle comprend également 13 lots « maîtrisés », répartis en 4 îlots, dédiés chacun à un constructeur et pour lesquels l'architecture a été soignée et les ambitions énergétiques relevées (Maisons passive, maisons à énergie positive...). Les constructeurs pour chacun de ces 4 îlots, sont les suivants : Maisons MTB, Maisons Demeurance, Maisons de l'avenir, Maisons Jubault.

TRANCHE	TYPE DE LOT	NOMBRE DE LOTS	NOMBRE DE LOTS COMMERCIALISÉS	NOMBRE DE LOTS RÉSERVÉS	NOMBRE DE LOTS ACTÉS	% COMMERCIALISATION (réservés + actés)
T1	Lots "maîtrisés"	13	13	0	13	100 %
	Lots libres	42	42	1	41	100 %
	Total tranche 1	55	55	1	54	100 %

Tranche 2 (lancement commercial le 28 septembre 2020) :

La seconde tranche représente 47 terrains à bâtir dont 35 lots libres de constructeurs. Elle comprend également 4 lots « maison + jardin », réalisés par Maisons Rennaises et MTB et 8 terrains maîtrisés réalisés par Maisons Jubault, Maisons Woodz, Maisons Rennaises et MTB.

TRANCHE	TYPE DE LOT	NOMBRE DE LOTS	NOMBRE DE LOTS COMMERCIALISÉS	NOMBRE DE LOTS RÉSERVÉS	NOMBRE DE LOTS ACTÉS	% COMMERCIALISATION (réservés + actés)
T2	Lots "maitrisés"	8	8	0	8	100 %
	Lots "maison + jardin"	4	4	0	4	100 %
	Lots libres	35	35	0	35	100 %
	Total tranche 2	47	47	0	47	100 %

2.7.2. Lots collectifs

Tranche 1 :

La 1^{ère} tranche commerciale comprend deux îlots collectifs (îlots C2 et C4). L'îlot C4 a fait l'objet d'un seul permis de construire, pour les 2 bâtiments.

TRANCHE	OPÉRATEUR	LOT	PROGRAMME	SIGNATURE PUV	SIGNATURE ACTE
T1	Néotoa	C2	55 logements collectifs – PLUS	PUV signée le 18/12/2019	Acte signé le 09/12/2021
	Keredes	C4 (Bâtiment J)	28 logements collectifs en PSLA (OFS)	PUV signée le 02/10/2019	Acte signé le 30/12/2020
	Giboire	C4 (Bâtiment I)	32 logements collectifs (18 en AL + 15 en PLS - Pinel)		

- Le bâtiment I (îlot C4) atteint le niveau 1 du label « matériaux biosourcés » (sans labellisation).
- L'îlot C2 sera certifié PassivHauss, conformément aux engagements pris dans le cadre de la convention PLH.

Tranche 3 :

La 3^{ème} tranche commerciale comprend trois îlots collectifs (C1B, C1A, et C3).

TRANCHE	OPÉRATEUR	LOT	PROGRAMME	SIGNATURE PUV	SIGNATURE ACTE
T3	Espacil	C1B	70 logements collectifs PLUS/PLAI + commerce en RDC	PUV signée le 15/12/2021	Acte signé le 15/12/2023
T3	Giboire	C1A	45 logements libres, 7 logements en accession maîtrisée, 13 logements en PLS (1 cellule commerciale et 1 local d'activité en RDC)	PUV signée le 15/12/2022	Acte signé le 15/11/2023
T3	Giboire	C3	20 logements PLS et une cellule de services en RDC	PUV signée le 15/12/2022	Acte signé le 21/12/2023

3. BILAN COMPARATIF ACTUALISÉ AU 31/12/2023

Ce chapitre présente un bilan financier comparatif de la ZAC actualisé au 31/12/2023 ([annexe 1](#)) ainsi que son plan de trésorerie associé ([annexe 2](#)).

3.1. ÉTAT ACTUALISÉ DES DÉPENSES

3.1.1. Foncier

Le montant total indiqué, se répartit de la manière suivante :

- 2 645 126 € HT au titre des frais d'acquisition ;
- 76 550 € HT de frais d'actes ;
- 45 000 € HT d'honoraires.

Les dépenses arrêtées au 31/12/2023 sont de 2 766 676 € HT.

Ce poste total est estimé au 31/12/2023 à 2 766 676 € HT (identique par rapport au bilan précédent).

Explications si différence :

3.1.2. Honoraires techniques

Les honoraires techniques comprennent les honoraires de l'ensemble de l'équipe de maîtrise d'œuvre et des bureaux d'études nécessaires à la réalisation des études et au suivi du chantier (phase opérationnelle).

Les bureaux d'études retenus sont les suivants :

- Urbaniste : Cabinet ARCHIPOLE
- Paysagiste : Atelier LE QUINTREC puis LA PLAGE Paysage (G. DERRIEN)
- BET VRD et autorisation environnementale : ECR environnement
- Géomètre : QUARTA

Le montant total estimé de ces marchés est de 481 957 € HT. Il convient de rajouter l'estimation de la mission de coordinateur SPS pour un montant de 15 000 € HT. A ces marchés, se rajoutent également les honoraires liés au conseil environnemental, au dossier d'autorisation environnementale, au conseil juridique, à l'étude d'impact, au suivi des travaux par un écologue et au suivi de la labellisation écoquartier, le tout pour un montant total de 195 620 € HT.

Les dépenses arrêtées au 31/12/2023 sont de 495 609 € HT.

Ce poste total est estimé au 31/12/2023 à 692 577 € HT (identique par rapport au bilan précédent).

Explications si différence :

3.1.3. Honoraires divers

Ces prestations concernent la gestion et le suivi administratif et technique du programme et la communication afin de promouvoir le projet. Ce poste qui intègre donc les différentes dépenses liées au déroulement de l'opération d'aménagement s'élève, à ce jour, à 1 075 537 € HT.

Les dépenses arrêtées au 31/12/2023 sont de 629 654€ HT.

Ce poste total est estimé au 31/12/2023 à 1 075 537 € HT (identique par rapport au bilan précédent).

Explications si différence :

3.1.4. Travaux d'aménagement

Le montant des travaux d'aménagement tient compte de l'intégralité des aménagements nécessaires au bon fonctionnement de la ZAC : voiries, réseaux, espaces verts et espaces d'agrément, éléments techniques, éclairage, gestion des eaux pluviales, desserte des lots et îlots par tous les réseaux. Ce poste est estimé à ce jour à 6 738 750 € HT.



Les dépenses arrêtées au 31/12/2023 sont de 3 234 764 € HT.

Ce poste total est estimé au 31/12/2023 à 6 738 750 € HT (identique par rapport au bilan précédent).

Explications si différence :

3.1.5. Travaux divers

Ces prestations concernent l'archéologie (diagnostic), dont la réalisation s'élève à 105 000 € HT. Il faut également ajouter une provision de 130 000 € HT pour la réalisation d'une démarche citoyenne sur la ZAC. Des sondages sont envisagés pour déterminer précisément la nature du sol, pour un montant estimé de 15 000 € HT compris dans ce poste. Enfin, les travaux divers comprennent l'installation des sanitaires de chantier et la prise en charge d'une partie de la prestation de Tri'n'Collect pour un montant total de 145 970 €.

Les dépenses arrêtées au 31/12/2023 sont de 256 769 € HT.

Ce poste total est estimé au 31/12/2023 à 395 970 € HT (identique par rapport au bilan précédent).

Explications si différence :

3.1.6. Aléas

Ce poste comprend les provisions pour supplément d'honoraires de maîtrise d'œuvre (34 444 € HT). Il faut également ajouter le montant estimé pour le classement dans le domaine public (61 500 € HT), l'entretien de la voirie et des espaces verts (123 000 € HT), ainsi qu'un montant estimé de travaux supplémentaires (246 000 € HT).

Les dépenses arrêtées au 31/12/2023 sont de 163 033 € HT.

Ce poste total est estimé au 31/12/2023 à 464 944€ HT (identique par rapport au bilan précédent).

Explications si différence :

3.1.7. Participation de l'aménageur

Le montant de la participation, destiné à la réalisation d'équipements publics, s'élève à 3 630 357 €, conformément à l'échéancier prévu au traité de concession et à l'avenant N°1.

Les dépenses arrêtées au 31/12/2023 sont de 350 000 € HT.

Ce poste total est estimé au 31/12/2023 à 3 630 357 € HT (identique par rapport au bilan précédent).

Explications si différence :

3.1.8. Frais

Ces frais concernent les frais liés à la commercialisation, ainsi que les frais financiers et les garanties sur la durée de l'opération. Ce poste s'élève, à ce jour, à 1 345 050 € HT. Il faut également ajouter à ce poste la révision des marchés, pour un montant de 274 500 € HT.

Les dépenses arrêtées au 31/12/2023 sont de 900 310 € HT.

Ce poste total est estimé au 31/12/2023 à 1 619 550 € HT (identique par rapport au bilan précédent).

Explications si différence :



3.1.9. Rémunération aménageur

Des évolutions présentées ci-dessus découlent une rémunération aménageur (marge brute avant impôts) estimée, à ce jour, à 928 070 € HT (soit 5,07% du chiffre d'affaires HT total). Il convient de rappeler que le traité de concession a été signé avec un pourcentage de marge de 8.3% qui reste la valeur de référence. Le pourcentage de 5,07% de 2022 qui reste conjoncturel ne saurait se substituer au pourcentage de marge visé à la fin de l'opération. De la même manière, le pourcentage de 5,07% de 2023 ne saurait se substituer au pourcentage de marge visé à la fin de l'opération.

Les dépenses arrêtées au 31/12/2023 sont de 502 522 € HT.

Ce poste total est estimé au 31/12/2023 à 928 070 € HT (identique par rapport au bilan précédent).

Explications si différence :

DEPENSES :

Les dépenses totales estimées au 31 décembre 2023 sont de l'ordre de 18 312 430 € identique par rapport au bilan précédent).

3.2. ÉTAT ACTUALISÉ DES RECETTES

3.2.1. Cessions

3.2.1.1. Accession libre

Le programme prévisionnel de la ZAC prévoit la réalisation de 273 logements en accession libre :

- **205 terrains à bâtir**
- **68 logements collectifs**

Le prix de vente des terrains à bâtir est fixé à 225 € TTC/m² pour la première tranche. Pour la seconde tranche, le prix de vente des terrains à bâtir est fixé à 235 € TTC / m².



Le montant des recettes de ce poste, arrêtées au 31/12/2023, est de 7 610 301 € HT.

Ce poste total est estimé au 31/12/2023 à 12 524 095 € HT (identique par rapport au bilan précédent).

Explications si différence :

3.2.1.2. Logement social et aidé

La programmation prévisionnelle, pour ce type de financement, comprend 313 logements répartis de la manière suivante :

- **209 logements collectifs en locatif social**
- **104 logements collectifs en accession aidée**

Pour ces programmes, le montant de la charge foncière retenue est de **200 € HT/m² de SHAB**.

Le montant des recettes de ce poste, arrêtées au 31/12/2023, est de 1 867 600 € HT.

Ce poste total est estimé au 31/12/2023 à 3 443 000 € HT (identique par rapport au bilan précédent).

Explications si différence :

3.2.1.3. Logements régulés

La programmation prévisionnelle, pour ce type de financement, comprend 96 logements répartis de la manière suivante :

- **11 logements individuels en lots denses régulés,**
- **14 logements collectifs en Pinel régulés**
- **12 logements collectifs en PLS institutionnel**
- **11 logements collectifs en accession maîtrisée**
- **28 logements collectifs en PLS privés**
- **20 logements locatifs intermédiaires**

Pour ces programmes collectifs, le montant de la charge foncière retenu s'établit entre **200 € HT/m² de SHAB** et **270 € HT/m² de SHAB** selon le type de logements.



Le montant des recettes de ce poste, arrêtées au 31/12/2023, est de 1 053 058 € HT.

Ce poste total est estimé au 31/12/2023 à 1 894 531 € HT (identique par rapport au bilan précédent).

Explications si différence

3.2.2. Rémunération spécifique

Il est prévu une participation au coût de l'opération sous forme d'apport financier à hauteur de 386 804 € HT, versée par Rennes Métropole.

Le montant des recettes de ce poste, arrêtées au 31/12/2023, est de 309 443 € HT.

Ce poste total est estimé au 31/12/2023 à 386 804 € HT identique par rapport au bilan précédent).

Explications si différence :

3.2.3. Autres

La charge foncière des commerces et services est estimée à ce jour à **64 000 € HT**.

Le montant des recettes de ce poste, arrêtées au 31/12/2023, est de 0 € HT.

Ce poste total est estimé au 31/12/2023 à 64 000 € HT (identique par rapport au bilan précédent).

Explications si différence :

RECETTES

Les recettes totales estimées au 31 décembre 2023 sont de l'ordre de 18 312 430 € HT (identique par rapport au bilan précédent).



4. PERSPECTIVES 2024

Les perspectives pour l'année 2024 sont les suivantes :

- ⇒ Poursuite de la démarche citoyenne : organisation des premiers ateliers participatifs autour du parc transitoire
- ⇒ Recherche de foodtrucks pour animer l'espace du futur parc transitoire
- ⇒ Travaux de viabilisation de la T3 travaux – T4 commerciale
- ⇒ Lancement commercial de la T4 commerciale
- ⇒ Maintien de l'éco-pâturage pour le bassin de rétention principal
- ⇒ Poursuite de la démarche de rétrocession pour la tranche T1-A

BETTON - ZAC DE LA PLESSE / LA CHAUFFETERIE

CRACL au 31/12/2023 - Annexe 1 - Bilan comparatif au 31/12/2022 et 31/12/2023

	31/12/2022	31/12/2023
Marge avant IS	928 070	928 070
Rémunération (%)	5,07%	5,07%

DÉPENSES

TYPOLOGIE	MONTANT au 31/12/2022	MONTANT au 31/12/2023	Évolution en € 2023 / 2022	Évolution en % 2023 / 2022
CHARGE FONCIÈRE	2 766 676	2 766 676	0	0,0%
Acquisition	2 645 126	2 645 126		
Frais d'actes	76 550	76 550		
Honoraires	45 000	45 000		
HONORAIRES MAÎTRISE D'ŒUVRE	692 577	692 577	0	0,0%
A. Urbaniste	124 050	124 050		
B. Paysagiste	65 000	65 000		
C. BET VRD	165 880	165 880		
D. Géomètre	127 027	127 027		
E. SPS	15 000	15 000		
F. Conseil environnement (ALEC, H3C)	68 285	68 285		
G. Loi sur l'Eau	13 400	13 400		
H. Suivi écologue + suivi écoquartier	19 060	19 060		
I. Étude Erdf	18 000	18 000		
J. Étude d'impact	23 875	23 875		
K. Conseil juridique	25 000	25 000		
L. Concours archi	28 000	28 000		
HONORAIRES DIVERS	1 075 537	1 075 537	0	0,0%
Communication et concertation	179 256	179 256		
Honoraires de gestion technique, administrative et comptable	896 281	896 281		
TRAVAUX AMÉNAGEMENT	6 738 750	6 738 750	0	0,0%
Tranche 1 (Plesse sud - entrée de Ville)	3 080 315	3 080 315		
Tranche 2 (Plesse Nord)	1 191 242	1 191 242		
Tranche 3 (Plesse Ouest)	850 000	850 000		
Tranche 4 (Chauffeterie)	900 000	900 000		
Actualisation du coût des travaux 2022	717 193	717 193		
TRAVAUX DIVERS	395 970	395 970	0	0,0%
Démarche participative et artistique	130 000	130 000		
Diagnostic archéologique	105 000	105 000		
Fouilles archéologiques	0	0		
Sondage géomètre	15 000	15 000		
Installation sanitaires phase chantier + Tri'n'Collect	145 970	145 970		
ALÉAS	464 944	464 944	0	0,0%
Avenant honoraires MOE	34 444	34 444		
Convention Mairie et classement domaine public	61 500	61 500		
Entretien voirie et espaces verts	123 000	123 000		
Travaux supplémentaires	246 000	246 000		
FRAIS	5 249 907	5 249 907	0	0,0%
Frais de commercialisation	537 769	537 769		
Frais financiers - Emprunts et Avances	807 281	807 281		
Garantie d'achèvement	0	0		
Participation équipements publics	3 630 357	3 630 357		
Participations complémentaires trémie	0	0		
Révisions marchés	274 500	274 500		
Total général	17 384 360	17 384 360	0	0,0%

RECETTES

	CA HT 31/12/2022	CA HT 31/12/2023	Évolution en € 2023 / 2022	Évolution en % 2023 / 2022
Accession libre	12 524 095	12 524 095	0	0,0%
Terrains à bâtir	11 289 895	11 289 895		
Collectif libre	1 234 200	1 234 200		
Logement social	3 443 000	3 443 000	0	0,0%
Accession sociale	1 144 000	1 144 000		
PLUS	2 299 000	2 299 000		
Régulés	1 894 531	1 894 531	0	0,0%
Lots denses régulés	495 177	495 177		
LLI / Pinel / AM	702 350	702 350		
PLS institutionnel et privé	697 004	697 004		
Rémunérations spécifiques	386 804	386 804	0	0,0%
Restitution participation collectivités	386 804	386 804		
Autres	64 000	64 000	0	0,0%
Commerce et services / RDC immeuble	64 000	64 000		
Total général	18 312 430	18 312 430	0	0,0%

BETTON - ZAC DE LA PLESSE / LA CHAUFFETERIE

CRACL au 31/12/2023 - Annexe 2 - Plan de trésorerie

DÉPENSES en € HT		Bilan CRACL 2020													
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1. Maîtrise foncière		2 766 676 €													
2. Honoraires techniques		692 577 €													
3. Honoraires divers		1 079 406 €													
4. Travaux d'aménagement		6 738 750 €													
5. Travaux divers		395 970 €													
6. Aléas		464 944 €													
7. Participations		3 630 357 €													
8. Frais (hors participation)		1 647 932 €													
8. Rémunération Aménageur		895 818 €													
TOTAL DÉPENSES HT		18 312 430 €													
TOTAL DÉPENSES CUMULÉES HT															
RECETTES en € HT		Bilan CRACL 2019													
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
9. Cessions		17 925 626 €													
10. Autres		0 €													
11. Participations Collectivité		386 804 €													
TOTAL RECETTES HT		18 312 430 €													
TOTAL RECETTES CUMULÉES HT															
ÉVOLUTION DE LA TRÉSORERIE		-2 300 719 €	-3 174 862 €	-2 878 988 €	-3 127 833 €	901 425 €	48 837 €	1 541 066 €	-1 169 691 €	-1 032 028 €	-619 520 €	-246 373 €	126 774 €	0 €	0 €