Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

TERRITOIRES PUBLICS







Marie-Yvonne LAHAYE
Secrétaire Générale

TERRITOIRES PUBLICS
1, rue G. de Gaulle-Anthonioz
CS 50726
35207 RENNES CEDEX 2

Laillé

ZAC DE LA TOUCHE

COMPTE-RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ

BILAN FINANCIER

ACTUALISÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

SOMMAIRE

PREAMBULE 5
PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPÉRATION 6
LIBERATION ET EQUIPEMENT DES TERRAINS 7
1. LES ETUDES 7
2. LE FONCIER 13
2.1 PROPRIETES PRIVEES 14
2.2 PROPRIETES COMMUNALES 15
2.2 PROPRIETES RENNES METROPOLE 15
3. LES TRAVAUX 17
COMMERCIALISATION DES TERRAINS EQUIPES 21
1. CESSIONS DE TERRAINS ET CHARGES FONCIERES POUR LOGEMENTS 21
2. CESSION DE TERRAINS POUR EQUIPEMENTS : 24
BILAN FINANCIER DE L'OPERATION 25
ESTIMATION DES DEPENSES 25
1. ETUDES 25
2. ACQUISITIONS / MAITRISE FONCIERE 26
3. TRAVAUX 27
4. HONORAIRES TECHNIQUES /SUIVI EN PHASE OPERATIONNELLE 28
5. REMUNERATIONS 29
6. FRAIS DIVERS 29
7. PARTICIPATIONS 31
8. FRAIS FINANCIERS 32
9. ALEAS BILAN 32
CONCLUSION 32
ESTIMATION DES RECETTES 33
1. VENTE DE TERRAINS ET DROITS A CONSTRUIRE POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS 33
2. CESSION EQUIPEMENT 35
3. PARTICIPATIONS / SUBVENTION 35
5. PRODUITS DIVERS 36
CONCLUSION 36
TRESORERIE 36
1. LA TRESORERIE 36
2. LES FINANCEMENTS 36
2.1. EMPRUNTS 36
2.2. AVANCES 36
CONCLUSION 37
ANNEXES 39
1 – BILAN ACTUALISE DE L'OPERATION ET PLAN PREVISIONNEL DE TRESORERIE
2 – TABLEAU DES MAITRISES FONCIERES ET ACQUISITIONS DE L'EXERCICE
3 – TABLEAU DES CESSIONS FONCIERES
4 – FICHE DE REMUNERATION DE L'AMENAGEUR
5 – ETAT DES ACOMPTES ACQUEREURS
6 – CONVENTION DE PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS EN ZAC POUR LES CONSTRUCTEURS N'AYANT PAS ACQUIS LEUR TERRAIN AUPRES DE L'AMENAGEUR
7 - DONNEES RETROSPECTIVES

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

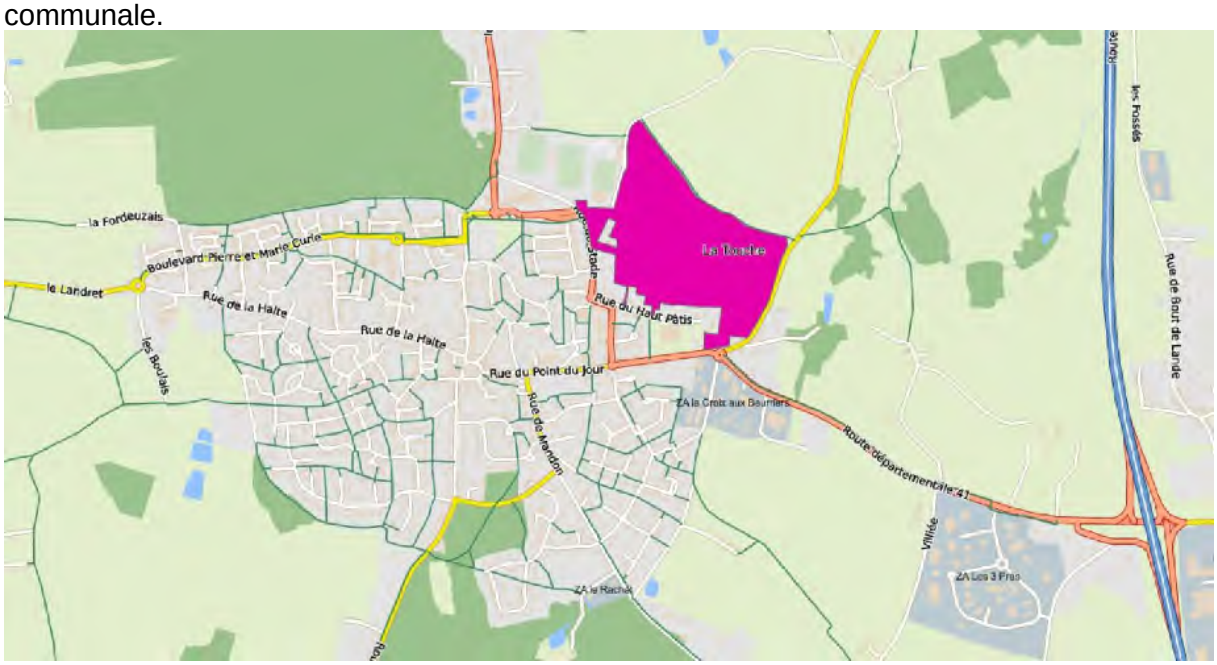
PREAMBULE

Le secteur de la Touche se situe au nord-est du secteur urbanisé de la Ville de LAILLE, longé à l'est par la RD39 menant à Orgères et, à l'ouest, à proximité immédiate des équipements sportifs et de la salle de L'Archipel.

Située sur un parcellaire d'origine agricole, l'emprise du projet est structurée par différents éléments naturels que sont :

- Une topographie marquant des points de vue, au nord du site, vers Rennes.
- Un réseau de haies bocagères et d'alignements d'arbres.
- Une prairie humide et un réseau de fossés accompagnant les haies.

Tous ces éléments permettent au site de la Touche de contribuer à la trame verte et bleue communale.



Identification du périmètre de la ZAC de la Touche dans la commune

Par délibération du 9 octobre 2017, le Conseil Municipal de la Ville de LAILLE a approuvé le dossier de création de la ZAC de la Touche dont les études ont été réalisées en mandat par la société TERRITOIRES PUBLICS. Le quitus du mandat a été approuvé par délibération du 10 septembre 2018.

Les études opérationnelles et la réalisation de la ZAC ont été confiées à TERRITOIRES PUBLICS par une concession d'aménagement, approuvée par le Conseil Municipal par délibération en date du 13 novembre 2017. La date d'expiration de la concession est fixée au 31/12/2029.

L'ensemble des études liées à la création puis à la réalisation de la ZAC de la Touche est conforme au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur depuis mai 2015 et actuellement en révision.

Le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal en date du 14 janvier 2019. L'avenant N°1 au dossier de réalisation a été approuvé par délibération du 4 septembre 2023. Il portait sur l'augmentation du nombre de logements produits suite à la reprise de la densité des tranches 3 et 4 et le fléchage d'une participation du programme des équipements publics.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

L'arrêté préfectoral portant prescriptions spécifiques à déclaration au titre de la « Loi Sur l'eau » a été délivré le 14 août 2018 par Le Préfet.

Le présent document a pour objectif de présenter le compte-rendu annuel à la collectivité de la ZAC de « La Touche » au 31 décembre 2024, en application des articles L.1523-3 du Code général des Collectivités territoriales et L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Sur cette opération d'aménagement, l'urbaniste et l'équipe de maîtrise d'œuvre ont été retenus dans le cadre du mandat d'études de création. Les accords-cadres ont ensuite été transférés à l'aménageur suite à la signature de la concession d'aménagement.

L'agence Forma6 basée à Nantes a été retenue en 2016 comme urbaniste. L'équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée en 2017 avec comme mandataire le bureau d'études AMCO implantée à Rennes, associée à l'agence ORIGAMI pour la mission paysage, MHLIGHTING pour la compétence éclairage et IAO SENN comme bureau d'études Loi sur l'eau.

Sur le plan administratif, en 2022, deux changements de dénomination dans l'équipe de travail sont intervenus. En effet, l'agence d'urbanisme Forma6 a pris le nom de Super8 et le bureau d'études AMCO est devenu ORA.

Au regard du PLH 2023-2028, adopté définitivement en mars 2024, les équilibres par type de financement (pourcentage de produits libres, régulés, aidés et locatifs) n'ont pas subi de modification mais la nouvelle densité de 35 logements /ha a entrainé une modification des formes urbaines tendant vers plus de produits collectifs et intermédiaires.

Les hypothèses de CRACL au 31/12/2023 intégraient déjà une densité à 35 logements / ha sur les tranches 3, 4 et 5, ainsi que les coût travaux ajustés aux dernières consultations pour les tranches 3 et 4. Sur la partie recettes, les hypothèses se basaient sur les charges foncières administrées définies dans le PLH 2023-2028 pour les tranches 3, 4 et 5 ainsi que les coûts de cession des terrains à bâtir validés avec la Collectivité.

PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPÉRATION

Les hypothèses du CRACL 2024 sont inchangées par rapport à celles de 2023, à savoir :

- Les hypothèses de dépenses de travaux sont conformes à l'avancement des travaux ;

- Les hypothèses de programmation et de recettes pour les tranches 3, 4 et 5 correspondent à une densité de 35 logts / ha et sont conformes au PLH en vigeur.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

LIBERATION ET EQUIPEMENT DES TERRAINS

1. LES ETUDES

Les études menées dans le cadre de cette opération correspondent aux études :

- Pré-opérationnelles, réalisées dans le cadre de la création de la ZAC et de l'élaboration du dossier de réalisation (architecte-urbaniste, BET VRD…),

- Opérationnelles, inhérentes au suivi de ZAC : levés de géomètre, études techniques VRD et espaces publics, études de plan masse et suivi des permis de construire, études sur l'empreinte environnementale du projet et dispositions en faveur du développement durable.



Identification des cinq tranches opérationnelles de la ZAC de la Touche et du secteur en réserve foncière

Réalisé

Au 31 décembre 2024, les études « pré-opérationnelles » sont achevées.

Sur l'année 2024, les études sur les tranches 3 et 4 ont été finalisées avec les avis de l'urbaniste sur les dossiers AVP et PRO.

Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaine et Paysagère (CPAUP) a fait l'objet d'une mise à jour.

En parallèle, les réunions de mise au point des permis de construire sur la tranche 3 se sont tenues.

Sur cette opération, les permis de construire font l'objet d'un visa donné par l'urbaniste pour s'assurer de la cohérence avec le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines et Paysagères mis en place et par l'équipe de maîtrise d'œuvre pour garantir la prise en compte des demandes spécifiques en termes de gestion de la pluie fine à la parcelle et d'altimétrie. Un guide spécifique d'explication de la démarche et des solutions de mises en œuvre a été rédigé sur ce sujet et transmis à l'ensemble des futurs acquéreurs.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

Tranche 1 – Secteur « Le Verger » :

Au 31/12/2024, sur un total de 28 maisons individuelles, 27 dont 9 en accession aidée étaient livrées sur la tranche 1. Le lot A27 sera livré et la maison mise en location en 2025.

Ce dernier lot a été vendu à la société TRECOBAT suite à un Appel à Manifestation d'intérêt (AMI) lancé par Territoires sur plusieurs de ses opérations d'aménagement.

L'objectif de cet AMI est que le constructeur de maison individuelle réalise un démonstrateur sur les questions énergétiques et environnementales. Durant une période de deux ans, la performance du bâtiment devra être évaluée. Il est demandé au constructeur de louer la maison réalisée à une famille, volontaire pour tester et vivre dans cette maison, faire constater son niveau de performance et le confronter aux objectifs initiaux.

La tranche 1 comprend deux bâtiments collectifs de 12 et 14 logements en locatif social dont l'un labellisé Passiv Haus. Les deux bâtiments ont été intégrés dans le cadre d'un AMI lancé en 2017 par RENNES METROPOLE et ABIBOIS (aujourd'hui appelé FIBOIS) et visant à accompagner des projets mettant en avant la filière bois bretonne. Ces deux bâtiments, réalisés en modulaires bois, ont été livrés début 2022.



Tranche 1 – *Secteur « Le Verger »*
Identification de lots A1 et A27



Tranche 1 – *Secteur « Le Verger »* - Lot A27 lancé dans le cadre de l'AMI « maîtrise des consommations énergétiques »

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

Le lot A1 était, au démarrage des études, un bâtiment collectif avec une ambition participative.

Faute de candidat pour ce type de projet, l'opérateur KEREDES s'est orienté sur un programme en accession libre. Compte-tenu des difficultés de commercialisation, le chantier est stoppé depuis les terrassements réalisés en septembre 2023. En 2024, une partie des logements est passée en BRS 3 afin de proposer un nouveau produit sur la commune et permettre des ventes nécessaires à la reprise du chantier.

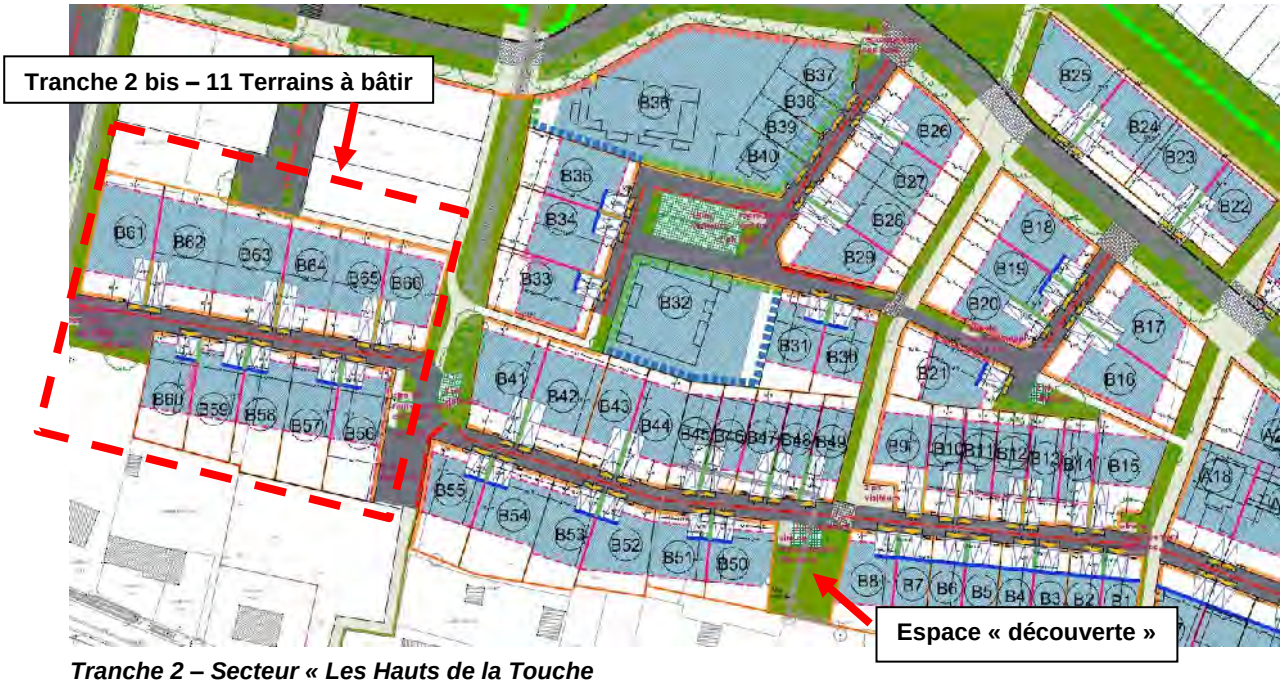
Tranche 2 – Secteur « Les Hauts de la Touche » :

Sur ce secteur, la programmation comprend 17 produits « maison+jardin », 4 maisons en accession aidée, 9 logements collectifs en accession libre, 8 logements collectifs en accession aidée et 43 terrains à bâtir soit un total de 81 logements.

A noter, en plus, dans ce secteur, 2 lots à bâtir sur un terrain privé et ayant fait l'objet d'une convention de participation et d'association avec le propriétaire.

Parmi les 43 terrains à bâtir, 11 terrains ont constitué la tranche 2 bis, mise en commercialisation 6 mois après la tranche 2 afin d'espacer les livraisons de logements.

Au 31/12/2024, 40 logements individuels et 17 logements sous forme collective ont été livrés sur cette tranche.

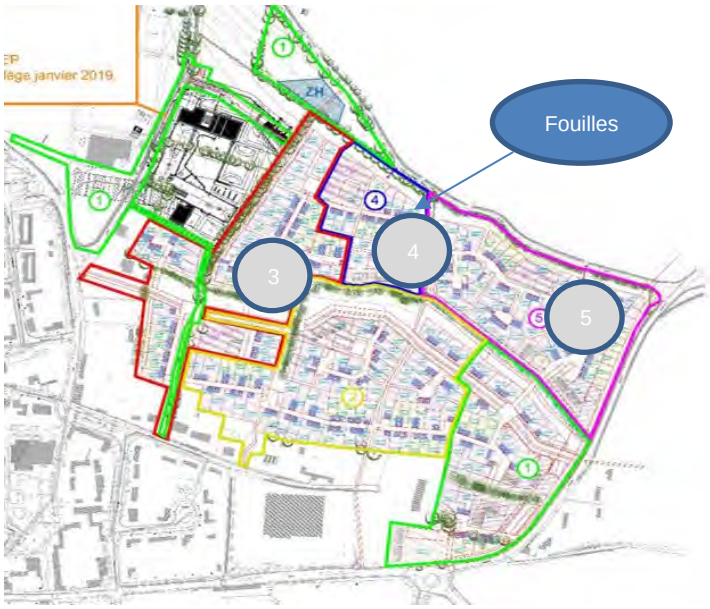


Tranche 2 – Secteur « Les Hauts de la Touche

Sur 2024, une reprise de l'étude d'éclairement a été menée par l'équipe de maîtrise d'œuvre à la demande de RENNES METROPOLE. Cette étude portait sur l'abaissement de la température de l'éclairage public, la commune de LAILLE étant identifiée dans une trame noire de la métropole. Ce travail a également permis de travailler sur une diminution du nombre de mâts des tranches 3 et 4 dans un souci de prise en compte de la pollution lumineuse et d'économie globale du projet.

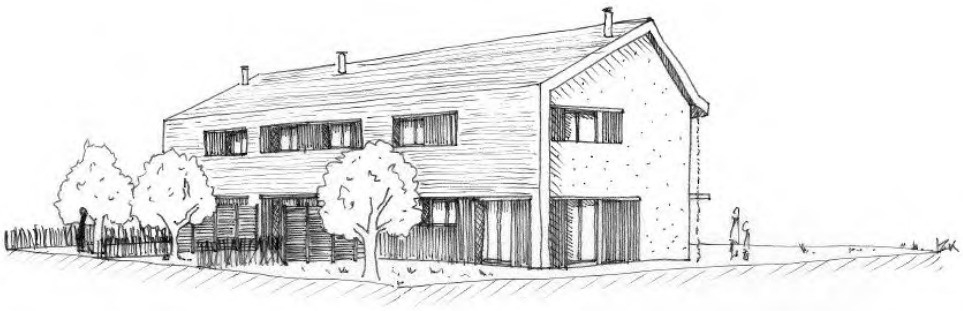
Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

Tranches 3, 4 et 5 :



Une consultation pour les travaux VRD des tranches 3 et 4 a été lancée fin 2023. Les marchés ont été attribués courant 2024 pour un démarrage des travaux de viabilisation en juin 2024.

En cours d'année 2022, une consultation a été lancée dans le cadre d'un AMI lancé par la région « Construire en matériaux biosourcés et/ou terre crue ». Cette consultation a permis de retenir deux projets pour la construction de 6 maisons individuelles au sud du collège, secteur situé dans la tranche 3.
Sur ce secteur identifié, TERRITOIRES PUBLICS a donc mis en vente au dernier trimestre 2024, 3 terrains à bâtir devant faire l'objet d'un contrat d'architecte en conception / réalisation avec l'agence rennaise Morgan GALLES et trois autres terrains feront l'objet d'un contrat de CMiste avec Cap Accession associé à LEZEKO Architecte sur des maisons en briques de chanvre. Ces dernières ont fait l'objet d'un travail approfondi par les équipes sur l'année 2023 afin de parvenir à un prix de sortie « abordable » avec ce matériaux biosourcé ce qui était l'objectif de départ.



Tranche 3 – *Secteur « Le quartier buissonnier* » - Perspective des trois maisons en béton de chanvre – Documents de travail - Lezeko Architectes

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

En accord avec la collectivité, les 18 premiers terrains à bâtir de la tranche 3 seront non libres de constructeur dans un souci de maîtrise des consommations énergétiques et de gestion optimisée des eaux pluviales comme prévu dans la ZAC.
Les études sur les permis de construire ont donc été menées sur l'année 2023 et 2024 avec l'urbaniste pour les choix architecturaux et l'équipe de maîtrise d'œuvre sur la partie gestion des eaux pluviales.
La mise en vente des terrains a été lancée sur le dernier trimestre 2024.

En 2024, les études sur les permis de construire de trois terrains réservés pour les gens du voyage sédentarisés ont été menés avec ARCHIPEL HABITAT.

Reste à réaliser

Sur la partie Etude, il est attendu le rapport final scientifique de l'INRAP en 2025 suite aux travaux de fouilles menées en septembre 2022 sur les terrains de la tranche 4. Initialement prévu en 2024, l'INRAP a sollicité de la part de Territoires Publics un report du rendu de 9 mois qui s'est formalisé par voie d'avenant au marché.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

2. LE FONCIER

La superficie totale de la ZAC de La Touche est d'environ 17 ha regroupant, à l'origine, deux grands propriétaires publics que sont RENNES METROPOLE et la Commune ainsi que quelques propriétaires privés.

La Commune de LAILLE a identifié dès 2012 dans ses documents d'urbanisme, le secteur de La Touche comme site de développement urbain de la commune en classant les terrains en 2AU.

En ce sens, une politique de réserve foncière a été menée en amont avec l'aide du Programme d'Actions Foncières de RENNES METROPOLE.

A la signature du contrat de concession, sur les 164 991 m² à acquérir dans la ZAC, RENNES METROPOLE possédait 97% du foncier, la commune avait acquis 2% par expropriation et il restait 1% à acquérir par l'aménageur.

La carte ci-dessous présente en rouge les parcelles portées par RENNES METROPOLE dans le périmètre de ZAC au démarrage de l'opération.



Identification en rouge des parcelles portées par Rennes Métropole au démarrage de l'opération

Le rachat des terrains se fait en lien direct avec la réalisation des travaux.

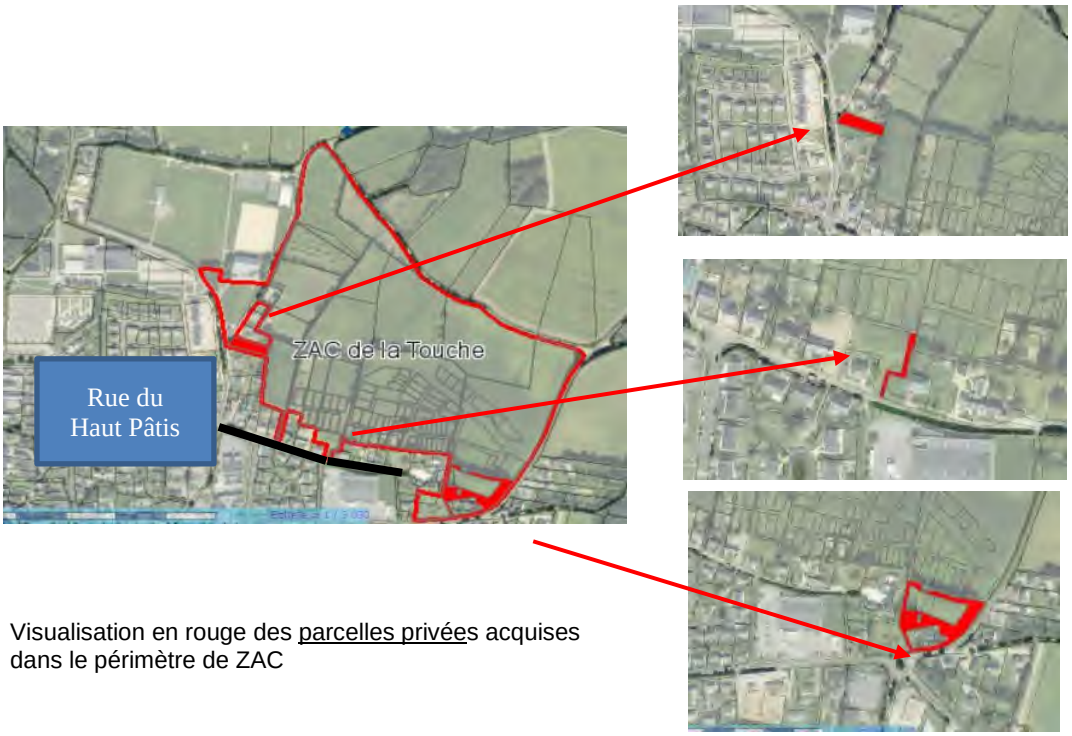
L'ensemble du périmètre est maîtrisé au 31/12/2024.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

2.1 PROPRIETES PRIVEES

Réalisé

En 2018, deux parcelles (AC615 et AC636) ont été acquises car situées sur l'emprise de la tranche 1, secteur « Le Verger ».
En 2019, suite à la sollicitation du propriétaire, la parcelle AC650 de 1.085 m², constituant l'entrée dans la ZAC par l'ouest a été acquise. Cette acquisition était prévue en 2022 dans le dossier de réalisation.
La dernière acquisition privée de 195 m² a été réalisé en 2020 et correspond à un cheminement reliant la tranche 2 à la rue du Haut Patis.



Visualisation en rouge des parcelles privées acquises dans le périmètre de ZAC

Reste à réaliser

Néant

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

2.2 PROPRIETES COMMUNALES

Réalisé

Par acte notarié du 26/06/2020, TERRITOIRES PUBLICS a acquis l'ensemble des terrains communaux compris dans la ZAC, soit 3.670 m².

Les frais portés par la Collectivité pour ces acquisitions réalisées par voie d'expropriation (notaire, avocat, frais annexes) ont fait l'objet d'un remboursement à la commune.



Visualisation des parcelles AC658, AC660 et AC663 appartenant à la Commune et acquises en 2020

Reste à réaliser

Néant

2.2 PROPRIETES RENNES METROPOLE

Réalisé

En 2020, TERRITOIRES PUBLICS a acquis auprès de RENNES METROPOLE 4ha 19a 36ca.

En 2022, TERRITOIRES PUBLICS a acquis auprès de RENNES METROPOLE 5ha 19a 44ca pour un montant de 373 028 €HT.



Parcelles acquises auprès de Rennes Métropole en 2020 et 2022.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

Reste à réaliser

Néant

2.3. LES ACTIVITES AGRICOLES ET RELOGEMENT

Le site de la Touche est exploité par une seule structure, le GAEC des Trois Près.

L'indemnité d'éviction a été versée par la Collectivité au moment des acquisitions par expropriation ou des acquisitions sous portage RENNES METROPOLE puis remboursée par l'aménageur.

Concernant les acquisitions privées, l'indemnité d'éviction a été versée directement par l'aménageur.

En attendant leur viabilisation, les terrains sont entretenus par le GAEC des Trois Près.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

3. LES TRAVAUX

Réalisé

Les travaux définitifs du secteur Entrée Ouest de la Tranche 1 se sont achevés en 2020.



Plan d'aménagement de l'entrée Ouest – Dossier PRO 2019

Les opérations de remise d'ouvrage et de découpages fonciers se sont poursuivies avec les services de RENNES METROPOLE sur l'année 2024.
La remise d'ouvrage effective du secteur « entrée ouest » est datée du 02 avril 2024. Un acte de rétrocession auprès de Rennes Métropole a été signé le17/01/2024 pour 325 m².



Plan de rétrocession de l'entrée Ouest établi par le géomètre de la ZAC – Septembre 2023

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

Les travaux de viabilisation de la tranche 2 « Les Hauts de la Touche » ont été menés sur 2020 et 2021.

L'année 2024 a été marquée par la réalisation des travaux de finalisation de la voirie drainante comprenant la réalisation du caniveau et la pose de l'enrobé drainant de surface.

La présence du caniveau central en pavé drainant contraint sa réalisation sur de grand linéaire et sur toute la largeur empêchant tout accès voiture au droit des parcelles durant plusieurs semaines.



Tranche 2 – Voirie drainante et caniveau central en pavés drainants

La gestion des accès a fait l'objet de plusieurs lettres d'information aux acquéreurs envoyées par mail et déposé dans les boîtes aux lettres.



INFO CHANTIER

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

Les travaux de réalisation de la voirie définitive, des cheminements, de l'éclairage et de la signalisation de **l'impasse du Servenier et de l'impasse de l'Ardenne** vont démarrer le **jeudi 4 juillet prochain**.

Ces travaux vont entrainer des perturbations de votre cadre de vie que nous essaierons de limiter au maximum.

Attention :

- A compter du **lundi 8 juillet et jusqu'au mercredi 31 juillet** : aucun accès voiture ne sera possible sur votre parcelle. Des parkings publics sont à disposition sur la tranche 1 de la ZAC et un parking provisoire (Pp) est proposé à l'entrée de la tranche 3.
- Des bacs pour les poubelles vont être installés à titre provisoire le long du boulevard de la Seiche sur le temps des travaux.

Lettre d'information envoyée aux acquéreurs pour informer du plan de circulation durant les travaux, juin 2024

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

Les entourages bois des coffrets réseaux avec une petite dalle en béton à l'avant ainsi que les aires de regroupement des bacs ordures ménagères ont été réalisés sur le dernier trimestre 2024. En effet, sur cette opération, il est demandé aux habitants de regrouper les bacs sur une aire prévue à cet effet pour permettre la collecte puis de remiser leurs bacs sur leur parcelle. L'objectif est de diminuer les arrêts du camion de ramassage et de soulager le travail des manutentionnaires.

Afin d'éviter le stockage permanent des bacs, l'aire est non couverte, uniquement marquée d'un pictogramme explicite.



Pictogramme utilisé pour l'aire de présentation des bacs ordures ménagères

Le parking public central de 16 places visiteurs en pavé drainant a été réalisé durant l'été 2024.

Sur la tranche 2, les travaux de l'espace « découverte » ont démarré en 2024. L'objectif de ce futur espace public de 300 m² est de proposer aux jeunes enfants un parcours sensoriel avec des sols variés, une petite colline, un escargot sculpté dans du bois à apprivoiser et un banc dans un tronc sculpté.

Initialement prévu pour un terrain à bâtir, l'esprit « maison » a été conservé en proposant une structure en bois, support de végétation qui protégera du soleil.

Cet espace public sera ouvert courant 2025.



Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

Les travaux de viabilisation de la tranche 3 ont démarré en juin 2024. Cette étape est importante car elle va permettre de terminer le boulevard principal et donc de traverser la ZAC d'est en ouest.



Travaux de terrassement du boulevard de la Seiche - Juin 2024

Reste à réaliser

Les candélabres de la tranche 2 ainsi que les arceaux protection seront installés début 2025.

Les travaux de viabilisation de la tranche 3 se poursuivront et s'achèveront en 2025, permettant ainsi le démarrage des chantiers de constructions.

Les travaux de viabilisation de la tranche 4, initialement prévus en 2024, sont repoussés en 2025 compte tenu du retard pris sur la tranche 3 et de l'état des commercialisations en cours.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

COMMERCIALISATION DES TERRAINS EQUIPES

La convention d'application des objectifs du PLH 2015-2022 à l'échelle de l'opération a fait l'objet d'une signature tri-partite entre la Commune, RENNES METROPOLE et Territoires Publics le 13 mai 2019.

Le PLH 2023-2028 ayant été adopté en décembre 2023 et mars 2024, un avenant à cette convention sera signé courant 2024 afin d'intégrer la nouvelle programmation de la ZAC.

Ce nouveau PLH permet d'introduire des cessions en BRS (Bail Réel Solidaire). Les acquéreurs deviennent propriétaires du logements et locataire du foncier, ce dernier appartenant à Foncier Solidaire Rennes Métropole (FSRM). Par ce mécanisme, le produit fléché conserve son statut de produit aidé au fil des ventes et assure l'objectif de parcours résidentiel visé par le PLH métropolitain.

La commune de LAILLE, en tant que commune Pôle de proximité SRU, peut bénéficier de ce type de produit.

Le BRS 1 remplace l'accession aidé en collectif et le BRS 3 rentre dans la catégorie « régulé » en collectif.

1. CESSIONS DE TERRAINS ET CHARGES FONCIERES POUR LOGEMENTS

- Lots individuels libres : Sur les tranches 1 et 2, ces lots représentent 21 257 m² divisés en 58 parcelles.

  Sur les tranches 3 et 4, il était prévu environ 15 989 m² pour 44 parcelles avec des terrains de 363 m² en moyenne.

  Après densification, les tranches 3 et 4 comptent environ 10 692 m² pour 33 parcelles soit une moyenne de 324 m².

  La tranche 5, après densification, comprend 8 060 m² pour 26 parcelles soit une moyenne de 310 m² par lot.

- Lots « Maison + Jardin » : Sur les tranches 1 et 2, ces lots représentent 4 296 m² pour 21 parcelles soit 205 m² en moyenne par lot.

  Après densification et application du nouveau PLH, ce type de lot a été remplacé par du BRS 3 donc sous forme collective.

- Lots Maisons individuelles en accession aidée : sur les tranches 1 et 2, ces lots représentent 2 683 m² en 13 maisons groupées de 206 m² en moyenne.

  Sur les tranches 3 et 4, il était prévu environ 1 565 m² pour 7 parcelles soit 224 m² en moyenne par lot.

  Après densification et application du nouveau PLH, ce type de lot a été remplacé par du BRS 1 donc sous forme collective.

- Terrains pour du logement locatif social : Ces terrains sont vendus à des bailleurs sociaux.

  Sur les tranches 1 et 2, ces terrains représentent 2 302 m² pour 26 logements

  Sur les tranches 3 et 4, ces terrains représentent 5 131 m² pour 52 logements.

  Sur la tranche 5, un terrain de 3 919 m² est prévu pour 22 logements.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

Les charges foncières administrées du PLH 2023-2028 sont appliquées dans ce bilan. Un impact est à noter sur le logement locatif social pour lequel la charge foncière administrées est diminuée, à compter de 2025, de 20 €/m² SHAB annuellement jusqu'à 150 €/m² SHAB.

Après observation de l'évolution des prix du marché, il a été décidé d'augmenter le prix des terrains à bâtir, initialement à 173 € HT/m² soit 207,60 € TTC/m² sur les tranches 1 et 2.

Sur les tranches 3 et 4, les prix oscillent entre 200 et 225 €HT/m², soit entre 240 et 270 € TTC/m² selon l'emplacement dans l'opération.

L'ensemble des détails concernant le nombre, la forme et le type de financement des logements est disponible dans les tableaux ci-après page 18.

Tranche 1, secteur « Le Verger » :

Tous les produits de la tranche 1 étaient vendus au 31/12/2024.

Tranche 2, secteur « Les Hauts de la Touche » :

Réalisé

- Programme Collectif :

Vente à la SECIB du foncier de deux programmes, B36 et B32 de, respectivement, 9 logements en accession libre et 8 logements en accession aidée (PSLA) pour un montant de 278.731 €HT ainsi que 4 maisons en accession aidée pour un montant de 72.000 €HT.

- Maison individuelle non libre de constructeur :

Vente de 16 terrains « maison +jardin » sur les 17 proposés dans ce secteur.
Ces maisons individuelles réservées à des primo-accédants bénéficiaires du prêt à taux 0, sont vendues à un prix maximum de 200 K€, prix fixé par le PLH.
La vente de ces terrains s'élève à 543.287 € HT.

- Terrains à bâtir :

Vente de 42 terrains à des particuliers pour un montant de 2.598.287 € HT.

Reste à réaliser

- Terrains à bâtir :

Suite à plusieurs refus de prêts consécutif sur le même lot, il reste un lot à vendre (B66) au 31/12/2024.

Tranche 3, secteur « Le quartier buissonnier » :

Réalisé

- Programme Collectif :

Vente à ARCHIPEL HABITAT du programme C9 de 12 logements en locatif social (6 PLUS et 6 PLAI), pour un montant de 178.296 €HT.

Reste à réaliser

- Terrains à bâtir :

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

En 2024, 18 terrains à bâtir non libres de constructeur ont été mis en commercialisation.
Les premières ventes sont attendues en 2025.
En 2025, il est prévu la vente à ARCHIPEL HABITAT de trois terrains dédiés aux gens du voyage sédentarisés.

- Programme Collectif :

En 2023, un compromis de vente a été signé avec NEOTOA pour un programme de 20 logements en locatif social et dont le permis de construire a été obtenu en septembre 2024. La vente est prévue sur l'année 2025.

En 2024, un compromis de vente a été signé avec CAP ACCESSION pour un programme de 17 logements dont 11 en BRS1 et 6 en BRS 3 et la vente est prévue en 2025.

Enfin, le dernier programme collectif (C34) de 15 logements en accession libre a fait l'objet d'une consultation fin 2024 et l'attribution sera effective courant 2025.

Pour rappel, la commune de LAILLE est en zone B2 tel que définie par l'article D304-1 du Code de la construction et de l'Habitation. Pour la commune, le PLH indique un rythme de livraison de 54 logements / an répartis de la manière suivante :

- 40% de produit libre
- 25% de locatif social
- 20% de produits régulés
- 15 % d'accession social

Suite à la densification des tranches 3, 4 et 5, de deux lots privés sous convention de participation ajoutés dans la tranche 2 et d'un ajustement du nombre de logements en collectifs sur les tranches 3 et 4, au 31/12/2024, la répartition est la suivante :

		Accession libre		Régulé		Accession aidée		PLUS/PLAI	TOTAL
		TAB	Acc libre coll	M+J	Regulé coll BRS 3	ind	coll BRS 1		
Initiative publique	T1	15	9	4	0	9		26	63
	T2	43	9	17		4	8		81
	T3/T4	33	13	0	45	0	16	52	159
	T5	26	12	0	15	0	20	22	95
Initiative Privée		2							
		119	43	21	60	13	44	100	400
	Pourcentage	41%		20%		14%		25%	100%

	Répartition initiative publique par type de financement au 31 décembre 2023		Répartition initiative publique par type de financement au 31 décembre 2024	
Accession Libre	160	40,20 %	160	40,20 %
Accession sociale/BRS1	57	14,32 %	57	14,32 %
Régulés	81	20,35 %	81	20,35 %
PLUS / PLAI	100	25,13 %	100	25,13 %
TOTAL	**398**	**100 %**	**398**	**100 %**

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

Il n'y a pas d'évolution par rapport à la programmation en N-1.

Le tableau ci-dessous présente le détail des livraisons des logements réalisées et prévisionnelles par année sur l'opération :

	Réalisé				Prévisionnel					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Tranche 1 (63 logements)										
Logement individuel (28)	1	21	4	1		1				28
Logement collectif (35)			26					9		35
Tranche 2 (83 logements)										
Logement individuel (66)			28	28	7	1	2			66
Logement collectif (17)				17						17
Tranche 3 et 4 (159 logements)										
Logement collectif (123)								32	32	64
Logements individuel (36)							6	13	13	32
SOUS -TOTAL	1	21	58	46	7	2	8	54	45	242

2. CESSION DE TERRAINS POUR EQUIPEMENTS :

Le 17/12/2018, une emprise de 1ha53a54ca a été cédée à titre gratuit au département d'Ille-et-Vilaine pour permettre la réalisation du collège et de deux logements de fonction. Cette emprise est estimée dans l'acte à 165 000 €.

Une emprise foncière de 5 851 m² située au nord du collège a été fléchée par la Collectivité pour installer son nouveau Centre Technique Municipal (CTM) dont le chantier a démarré en 2023. La cession de l'emprise s'est réalisée le 3 janvier 2024 à l'euro symbolique pour une valeur de terrain estimée à 48 387,77 €.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

BILAN FINANCIER DE L'OPERATION

Le bilan financier qui suit, présente en euros HT (pour les dépenses et les recettes) :

- L'actualisation bilan :
  - 1ère colonne : Bilan approuvé au 31/12/2023,
  - 2ème colonne : Nouveau bilan prévisionnel au 31/12/2024,
  - 3ème colonne : Ecart entre le nouveau bilan au 31/12/2024 et le bilan au 31/12/2023.
- L'état des dépenses/recettes/trésorerie réalisées :
  - 1ère colonne : Situation comptable au 31/12/2023,
  - 2ème colonne : Ce qui a été réalisé sur l'année 2024 (comptabilité),
  - 3ème colonne : Situation comptable au 31/12/2024 (cumul de l'ensemble des dépenses et recettes depuis le début de l'opération).
- L'échéancier prévisionnel de réalisation :
  - Colonnes 1 à 6 : Prévisions, année par année ou regroupement d'années (2025 à 2029 et au-delà).
  - Dernières colonnes : Reste à réaliser totalisant les prévisions pour les années 2029 et au-delà, jusqu'à la fin de la ZAC, et somme du reste à réaliser.

Le montant du bilan prévisionnel actualisé au 31/12/2024 ressort **à 12 881 407 € HT, soit une augmentation de 41 240 € HT par rapport au dernier bilan.**

ESTIMATION DES DEPENSES

Au 31/12/2024, **7 556 245 € HT** sont comptabilisés en dépenses et **5 325 160 € HT** restent à régler d'ici la fin de l'opération.

1. ETUDES

Les études comprennent les études pré-opérationnelles (études de création et de réalisation) menées par TERRITOIRES PUBLICS et des tiers (urbaniste, paysagiste, géomètre, BET…) et les études opérationnelles :

- **Etudes tiers non rémunérables**
  Création/réalisation..... 221 339 € HT
- **Etudes société non rémunérables**
  Réalisation..... 25 279 € HT
- **Etudes tiers rémunérables** (géomètre, urbaniste, autres) 332 850 €HT

TOTAL **579 468 € HT**

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

⇨ En 2024, il a été enregistré 16 726 € HT en dépense d'études rémunérables correspondant pour 8 135 €HT à des dépenses de géomètre (découpage et bornage de l'ensemble des lots de la tranche 3) et 8 591 € HT à des dépenses sur le marché urbaniste (visa PC, avis sur AVP et PRO des tranches 3 et 4, reprise des plans de la tranche 5 et mise à jour du CPAUP).

Il n'est pas prévu de dépense supplémentaire sur les postes Etudes Tiers non Rémunérables (études tiers menées pour la constitution du dossier de Réalisation) et Etudes Société Non Rémunérables (Rémunération forfaitaire pour la constitution du dossier de Réalisation) jusqu'à la fin de l'opération.

⇨ Au 31/12/2024 : **411 171 € HT** sont réglés en dépenses d'études de ZAC.

⇨ Il reste à réaliser **168 297 € HT** sur ce poste correspondant aux études et suivi de l'urbaniste, du géomètre et des études diverses nécessaires sur la tranche 5.

⇨ En conclusion, le poste « Etudes » est sans évolution par rapport au dernier bilan approuvé soit un total de **579 468 € HT**.

2. ACQUISITIONS / MAITRISE FONCIERE

Le poste se compose ainsi :

- Acquisitions foncières auprès de la Commune ..... 60 675 €
- Acquisitions foncières auprès de Rennes Métropole..... 1 540 682 €
- Acquisitions foncières auprès de Propriétaires privés……..…79 159 €
- Frais d'éviction..... 111 391€
- Frais divers d'acquisition (notaires, éviction…) ..... 112 681 €

TOTAL ..... **1 904 588 €**

Il est rappelé que l'emprise du collège et de deux logements de fonction faisait partie d'une acquisition réalisée le 22/01/2018 auprès de RENNES METROPOLE sur une surface globale de 3ha04a57ca pour un montant de 251.300,30 € comprenant une indemnité principale (213 199 €) et des indemnités complémentaires de frais de géomètre, frais d'acte et frais de portage pour 38 101,30 €. L'emprise de 1ha53a 54ca a été cédée au Département à titre gratuit.

⇨ L'ensemble des acquisitions étaient réalisées au 31/12/2024

⇨ Au 31/12/2024, **1 849 111 €** sont réglés sur ce poste. Ce poste est sans évolution par rapport au dernier bilan.

Au 31/12/2024, l'ensemble des parcelles privées, communales et métropolitaines de la ZAC sont acquises. Les frais d'acquisition inscrits dans le reste à réaliser sont liées aux rétrocessions d'ouvrages à RENNES METROPOLE pour lesquelles les frais d'acte sont à la charge de l'opération.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

3. TRAVAUX

Les travaux pris en compte concernent la création de toutes les infrastructures de voiries, de réseaux et espaces verts nécessaires au projet.

- Mise en état des sols (diagnostic et fouille archéologique, déconstruction) ..... 248 231 € HT
- Travaux de voirie secondaire..... 2 627 583 € HT
- Travaux de réseaux..... 2 253 142 € HT
- Travaux d'aménagements paysagers ..... 782 010 € HT
- Travaux Entrée Ouest..... 717 642 € HT
- Travaux Collège (réseaux et voie nord) ..... 180 000 € HT
- Aléas travaux..... 292 614 € HT

TOTAL ..... 7 101 222 € HT

Le poste Entrée Ouest comprend les travaux Voirie Réseaux Divers réalisés pour l'aménagement du parvis du collège et de la gare routière ainsi que la reprise de la Rue de la Buterne. Ces travaux identifiés dans le Programme des Equipements Publics du dossier de réalisation de la ZAC sont financés à hauteur de 44 % par RENNES METROPOLE.

Le poste Travaux Collège correspond aux dépenses liées à l'équipement en réseaux de la parcelle évalué à 70 000 € et à la réalisation de la voie nord reliant la Rue de la Buterne aux deux logements de fonction évaluée à 110 000 €.

⇨ En 2024, 779 021 € HT de dépenses de travaux ont été réalisés principalement pour les travaux de voirie définitive de la tranche 2 et les travaux de terrassement de la tranche 3.

Au niveau calendrier, il faut mentionner un report des travaux réseaux de la tranche 3 sur 2025 en raison d'un retard de réponse de la part d'un concessionnaire (report de 4 mois) puis de mauvaises conditions climatiques.
La pose des candélabres de la tranche 2 initialement prévue en 2024 a également été repoussée sur 2025 dû à un retard de livraison du fournisseur.

⇨ Au 31/12/2024, **3 824 827 € HT** sont enregistrés sur ce poste.

⇨ Au 31/12/2024, ce poste est en augmentation par rapport au dernier bilan de 2 108 € soit un total de **7 101 222 €**.
Cette augmentation correspond à des travaux supplémentaires sur une armoire d'éclairage demandés au moment de la rétrocession.

A noter que le coût prévisionnel des travaux de la tranche 5 est celui estimé lors de l'AVP global de 2017.

⇨ Il reste à réaliser 3 276 395 € HT dont 2 923 781 €HT en travaux VRD, 60 000 €HT à verser à la remise du rapport de fouilles et 292 614 €HT en aléas Travaux.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

4. HONORAIRES TECHNIQUES /SUIVI EN PHASE OPERATIONNELLE

- Honoraires MOE VRD, OPC..... 480 000 € HT
- Honoraires OPC ..... 8 684 € HT
- Honoraires SPS..... 40 000 € HT
- Honoraires Autres..... 73 361 € HT

TOTAL ..... 602 045 € HT

⇨ En 2024, les dépenses de maîtrise d'œuvre se sont élevées à 42 567 € correspondant au travail mené pour la consultation travaux des tranches 3 et 4, au suivi des travaux des tranches 2 et 3 ainsi qu'aux visas sur les permis de construire.

Le marché correspondant à la mission OPC (Ordonnancement, Pilotage et Coordination) a été soldé. Cette mission avait pour objectif d'assurer les interfaces entre les travaux de finalisation de construction du collège, les travaux VRD de la ZAC pour la réalisation de l'entrée Ouest et les travaux d'extension du réseau d'assainissement réalisés par RENNES METROPOLE pour raccorder le collège.

Les dépenses SPS sur 2024 s'élèvent à 1 070 € correspondent au suivi du démarrage chantier de viabilisation des tranches 3 et 4.

Les dépenses du poste Honoraires Autres s'élèvent à 12 618 € et comprennent
-l'intervention d'Atout Clause (400 €) pour le suivi des heures d'insertion sur le chantier de la tranche 3,
-l'intervention du laboratoire CBTP (8 918 €) pour les essais réalisés sur le réseau d'assainissement de la tranche 1 en préparation de la rétrocession et sur la tranche 3 sur le réseau d'eau pluvial
-un diagnostic réalisé sur deux chênes à abattre lors des travaux de la tranche 3 et la constitution du dossier de demande de dérogation (3 300 €).

⇨ En 2024, **56 255 € HT** ont été enregistrés sur ce poste.

⇨ Ce poste est sans évolution par rapport au dernier bilan soit **602 045 €HT** au 31/12/2024.

⇨ Il reste à réaliser 235 110 € HT d'ici la fin de l'opération.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

5. REMUNERATIONS

Il s'agit de la rémunération de TERRITOIRES PUBLICS calculée selon les dispositions de la concession d'aménagement.

Cette rémunération ressort au total à 1 142 736 €HT.

⇨ Sur l'exercice 2024, 62 360 € HT de rémunération ont été imputés à l'opération.

⇨ Au 31/12/2024, **599 623 € HT** sont comptabilisés sur ce poste.

⇨ Ce poste est en augmentation de 858 € par rapport au précédent bilan.

Les évolutions dans ce poste s'expliquent par une légère augmentation du coût travaux et des recettes et surtout l'actualisation de la rémunération forfaitaire.

⇨ 543 113 € restent à réaliser d'ici la fin de l'opération.

6. FRAIS DIVERS

Ce poste comprend toutes les actions de communication et les frais divers nécessaires pendant toute la durée de réalisation de ZAC, ainsi que les impôts fonciers.

- Impôts .....32 012 €HT
- Frais divers ..... 145 000 € HT
- Communication ..... 34 928€ HT

TOTAL **211 940 € HT**

⇨ En 2024, les dépenses sur ce poste s'élèvent à 12 836 €HT.

Les dépenses en impôts fonciers sont de 862 € en 2024.

Les dépenses en frais divers d'un montant de 9 869 € correspondent essentiellement à l'intervention de Véolia Propreté (5 325 €) au niveau du parking provisoire créé à l'entrée de la ZAC et plusieurs interventions au sein de la ZAC suite à des dépôts sauvages mais aussi aux dépenses en éclairage publics qui se sont élevées à 2 451 € comprenant essentiellement celui de la tranche 1.

Le reste des dépenses, soit 2 093 €, correspondent principalement aux frais de reproduction de l'ensemble des dossiers acquéreurs et à la réalisation d'un constat avant travaux chez un riverains.

En 2024, les frais de communication s'élèvent à 2 105 € HT et correspondent notamment aux actions de communication liées à la commercialisation des terrains à bâtir (réalisation et pose d'un panneau en entrée de ZAC, impression de flyers et affiches, annonces sur différents supports). Des frais d'impression du petit guide réalisé sur la gestion des eaux pluviales dans la ZAC à destination des acquéreurs sont également comptabilisés dans ce poste.

⇨ Au 31/12/2024, le cumul des dépenses sur ce poste représente 64 024 €.

⇨ Il reste à réaliser 147 916 €HT d'ici la fin de l'opération.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE



Première page de la plaquette d'information réalisée fin 2023 et distribué en 2024

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

7. PARTICIPATIONS

- Participation aux Equipements Publics

La réalisation de la ZAC de « La Touche » aura des répercussions sur les équipements publics communaux nécessaires dans les domaines scolaires, culturels et sportifs notamment.

Comme convenu dans le cadre de la concession et du dossier de réalisation, le coût de la participation à la réalisation des équipements publics est estimé à 775 000 € HT dont le versement est envisagé en plusieurs temps, un premier de 300 000 € en 2022 et les suivants échelonnés dans le temps.
Pour rappel, le calcul de la participation se fait au prorata du nombre d'habitants de la ZAC, soit sur la ZAC de la Touche, une participation à hauteur de 20%.

En 2023, le premier versement de la participation a été fléché pour les travaux du Centre Technique Municipal, équipement de 800 m² environ situé au nord du collège, dans une partie identifiée en réserve foncière.

En 2025, il est prévu une participation de 32 564 € pour les travaux d'installation d'une yourte en extension de la maison des jeunes 21 Rue du Point du jour à laquelle s'ajoute une participation de 15 386 € portant sur les travaux d'espaces verts du centre-bourg réaménagé.

Le montant des participations s'élève donc à 47 950 € sur l'année 2025.

Le dernier versement ne fait pas encore l'objet d'un fléchage.

- Participation aux travaux d'assainissement

Dans le cadre du Programme des Equipements Publics du dossier de réalisation, une participation de l'opération aux travaux d'extension du réseau d'eau usées depuis le secteur du Nid jusqu'au collège a été identifié à hauteur de 20 % soit 24 000 € HT. Le versement de cette participation a été réalisé en 2021 pour un montant de 24 333 €HT avec application de la révision.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

8. FRAIS FINANCIERS

Ils sont consécutifs à :

- de la trésorerie négative (frais court terme),
- à la mise en place d'un emprunt pour garantir le financement de l'opération.

Une consultation auprès de plusieurs établissements bancaires a été lancée en 2021 pour la mise en place d'un emprunt de 3 000 000 €.

L'offre de la banque Populaire Grand Ouest a été retenue avec un taux fixe de à 0.410 % soit 54 321,07 € d'intérêt auxquelles s'ajoutent 1 500 € de frais de dossier.

Le remboursement des intérêts a débuté en 2022 et celui du capital en 2023.

⇨ Le montant des frais financiers réglés en 2024 est de 9 476 € correspondant aux frais financiers de l'emprunt.

⇨ Au 31/12/2024, le montant de ce poste s'élève à 116 221 € HT.

⇨ Ce poste est en augmentation de 38 273 € par rapport au dernier bilan compte-tenu des incertitudes financières liées aux travaux de la tranche 5 et du délai d'allongement observé de la commercialisation des logements.

9. ALEAS BILAN

⇨ Le poste Aléas bilan est sans évolution par rapport au dernier bilan soit **262 694€ HT**.

CONCLUSION

⇨ Au total le poste dépenses est en augmentation de 41 240 € par rapport au dernier bilan et s'élève à 12 881 407 € HT.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

ESTIMATION DES RECETTES

Au 31 décembre 2024, les recettes inscrites au bilan s'élèvent à **12 881 407 € HT**, correspondant principalement à des recettes de charges foncières et à des participations.

1. VENTE DE TERRAINS ET DROITS A CONSTRUIRE POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS

Niveau de charge foncière par typologie de logements et modes de financement	CESSIONS prévisionnelles (m² terrain[1] ou m² habitable[2]) en € HT/m² ou forfait[3]
Lots individuels « libres » : Accession non aidée	173 [1] Prix pratiqué sur les tranches 1 et 2 et conservé à titre prévisionnel sur la tranche 5 200 à 225 [1] Prix qui sera pratiqué sur les tranches 3 et 4 Prix retenu pour le prévisionnel des terrains de la tranche 5
Individuels Groupés : Maison + Jardin – Accession non aidée mais critères de ressource et statut primo accédant	165 [1] Prix pratiqué sur les tranches 1 et 2
Individuels Groupés : Accession aidée	18 000 [3]
Collectifs / Intermédiaire : Locatif social (PLUS), accession aidée	230 [2] Puis diminution de 20 €m²SHAB / an à compter de 2025 jusqu'à 190 €m²/SHAB
BRS1	230² Puis diminution de 20 €m²SHAB / an à compter de 2025 jusqu'à 190 €m²/SHAB
BRS 3	250²
Accession libre en collectif	250²

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

La répartition des recettes prévisionnelles selon le mode de financement des logements a évolué en raison du travail de densification réalisé sur les tranches 3, 4 et 5.

RECETTES LOGEMENT	**RECETTES totales prévisionnelles au 31/12/2024**	**Variation par rapport à 2023**
Cessions programmes non aidés ➢ *Terrain à bâtir* ➢ *Collectif / Intermédiaire*	**8 546 258 € HT** 6 871 058 € HT 746 992 € HT	-
Cession programmes régulés / BRS 3 ➢ *Terrain à bâtir Maison+Jardin et collectif régulé (PLS Institutionnel)* ➢ *BRS3*	**1 613 092 € HT** 891 842 €HT 721 250 € HT	-
Cessions programmes accession aidée/ BRS 1 ➢ *Maisons individuelles* ➢ *Collectif / Intermédiaire*	**795 028 € HT** 234 000 € HT 561 028 € HT	-
Cessions programmes locatifs sociaux	1 334 021 € HT	- 184 €
Cessions Equipement	1 € HT	-
TOTAL VENTES	**12 288 400 € HT**	- **184 €**

⇨ Ce poste est en diminution de 184 €HT par rapport au précédent bilan suite à l'ajustement d'une recette au moment de l'acte de vente.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

Etat d'avancement des cessions au 31/12/2024

Synthèse de la commercialisation par mode de financements	Logements cédés au 31/12/2024		Logements sous compromis au 31/12/2024		Logements restant à commercialiser au 31/12/2024	
	Nbre	% par type	Nbre	% par type	Nbre	% par type
Cessions lots individuels	57	49 %	1	-	59	50 %
Cession logements libres en collectifs / intermédiaires	18	42 %	0	-	25	58 %
Cessions Régulés	20	23 %	17	20 %	49	77 %
Cessions prog accession aidée Individuel et collectif	21	40 %	0	-	31	60 %
Cession prog locatifs sociaux	38	38 %	20	20 %	42	42 %
Total	**138**	**36 %**	**14**	**4 %**	**229**	**60 %**

Total charges foncières cédées au 31/12/2024 : **5 599 961 € HT**

2. CESSION EQUIPEMENT

Par acte notarié du 17 décembre 2018, TERRITOIRES PUBLICS a cédé à titre gratuit au Département une emprise de 1ha 53a 54ca pour la réalisation d'un collège de 800 places.

Pour mémoire, le prix de revient de l'emprise cédée (frais d'acquisition, de portage et frais notariés) s'élève à 129.434 € et le terrain a été estimé dans l'acte à 165 000 €.

Une emprise foncière de 5 851 m² située au nord du collège a été fléchée par la Collectivité pour installer son nouveau Centre Technique Municipal (CTM) dont le chantier a démarré en 2023. La cession de l'emprise s'est réalisée le 3 janvier 2024 à l'euro symbolique pour une valeur de terrain estimée à 48 387,77 €.

3. PARTICIPATIONS / SUBVENTION

Trois participations distinctes sont identifiées dans le bilan :

- Participation communale au coût des aménagements paysagers de l'entrée Ouest à hauteur de 44% conformément au Programme des Equipements Publics de la ZAC. Les travaux de l'entrée Ouest étant réceptionnés, cette participation a été ajustée et s'élève donc à 18 847 €. Ce montant, versé en 2024, a été précisé au dossier de réalisation modificatif N°1 et dans le Programme des Equipements publics.

- Participation de RENNES METROPOLE aux travaux de l'entrée Ouest conformément au Programme des Equipements publics pour un montant prévu est de 339 333 €. La deuxième et dernière échéance a eu lieu en 2021.

- Participation privée. Cette participation peut être demandée conformément à l'article L311-4 du Code de l'urbanisme pour des constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur et situé à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

Cette participation concerne les lots B67 et B68 portant sur deux maisons individuelles. La convention a été négociée courant 2022 dont le montant final, lié à la surface plancher développée, est estimé à 71 400 €HT. Une première somme de 10% a été versée en 2023 à

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

la signature de la convention puis 50% seront versé au dépôt du PC et le solde une fois le PC purgé de tout recours.

Une participation supplémentaire de 3. 532 € a été versée en 2022 par un particulier riverain de la ZAC pour le remboursement de travaux de raccordement au réseau d'assainissement collectif d'un riverain en limite de ZAC. Pour une intervention similaire mais réalisée en cours de chantier, un autre riverain versera également une participation en 2025 estimée à 1 080 €.

Par arrêté préfectoral du 12 avril 2024, le montant de la prise en charge des fouilles par le fonds national pour l'archéologie préventive a été fixé à 67 112 €. Le premier versement de 46 798 € s'est fait 2024. Le solde est lié à la remise du rapport final par l'INRAP prévu en 2025.

4. PRODUITS FINANCIERS

En 2024, le poste Produits Financier est en augmentation de 39 824 € soit un total au 31/12/2024 de 91 160 €. Cette augmentation correspond aux recettes dégagées par la rémunération de la trésorerie positive sur l'année.

5. PRODUITS DIVERS

En 2023, le poste Produits Divers est sans évolution par rapport au dernier bilan soit 605 €HT. Il n'y a eu aucun produit divers en 2024.

CONCLUSION

⇨ **Au total le poste recettes s'élève à 12 881 407 € soit une augmentation de 41 240 € par rapport au dernier bilan.**

TRESORERIE

1. LA TRESORERIE

La trésorerie au 31/12/2024 est positive de **579 315 €.** Une vigilance est néanmoins à avoir sur les années à venir au niveau des frais financiers compte-tenu du rythme ralenti au niveau de la commercialisation.

2. LES FINANCEMENTS

2.1. EMPRUNTS

En 2021, suite à une consultation, l'offre de prêt de la Banque Populaire grand Ouest a été retenue sous les conditions suivantes :

- Montant du prêt : 3 000 000 €,
- Différé de paiement : 2 ans,
- Durée du prêt : 8 ans,
- Taux d'intérêt fixe prévisionnel : 0.410 %,
- Périodicité : trimestrielle.

2.2. AVANCES

Aucune avance de la collectivité n'est envisagée sur l'opération.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

CONCLUSION

Le bilan dressé au 31 décembre 2024 connait peu d'évolution par rapport au dernier bilan.

Le retard sur les travaux de la tranche 3 a entrainé un report de la commercialisation des terrains à bâtir. Cette dernière, lancée sur le dernier trimestre 2024, souffre d'un gros ralentissement à l'instar de la tendance nationale. Sur l'année 2024, si plusieurs contacts ont été pris, aucun n'a abouti sur la signature d'un compromis.

Le choix ambitieux de la Collectivité, impulsé par l'aménageur, de proposer uniquement des terrains non libres de constructeur sur la tranche 3 devra être requestionné en 2025 pour permettre de maintenir des ambitions écologiques fortes tout en préservant la trésorerie et le bon déroulement de l'opération.

On peut noter, sur l'année 2024, des produits financiers à hauteur de 39 824 €.

Enfin, la concession d'aménagement indique une date d'expiration du contrat au 31/12/2029. Au regard du rythme plus faible de la commercialisation observé en 2024, une prolongation du contrat serait à envisager par voie d'avenant.

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

ANNEXES

1 – Bilan actualisé de l'opération et plan prévisionnel de trésorerie

2 – Tableau des maitrises foncières

3 – Tableau des cessions foncières

4 – Fiche de rémunération de l'aménageur

5 – Etat des acomptes acquéreurs

6 –Convention de participation des constructeurs en ZAC pour les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur

7 – Données rétrospectives

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

TERRITOIRES PUBLICS

ZAC DE LA TOUCHE / LAILLE

BILAN ACTUALISE AU 31/12/2024
PLAN PREVISIONNEL DE TRESORERIE AU 31/12/2024

	Bilan			Réalisé			Reste à réaliser					
DEPENSES HT	bilan approuvé au 31/12/2023	Nouveau bilan au 31/12/2024	Ecart	Total au 31/12/2023	2024	Total au 31/12/2024	2025	2026	2027	2028	2029 et au-delà	Total reste à réaliser
Etudes	579 468	579 468	0	394 445	16 726	411 171	35 000	40 000	33 297	30 000	30 000	168 297
Etudes tiers non rémunérables	221 339	221 339	0	221 339	0	221 339	0	0	0	0	0	0
Etudes société non rémunérables	25 279	25 279	0	25 279	0	25 279	0	0	0	0	0	0
Etudes tiers rémunérables	332 850	332 850	0	147 827	16 726	164 553	35 000	40 000	33 297	30 000	30 000	168 297
Acquisition	1 904 588	1 904 588	0	1 848 792	319	1 849 111	10 000	10 000	10 000	12 000	13 477	55 477
Acquisitions Foncières Commune	60 675	60 675	0	60 675	0	60 675	0	0	0	0	0	0
Acquisitions foncières RM	1 540 682	1 540 682	0	1 540 682	0	1 540 682	0	0	0	0	0	0
Acquisitions Foncières Privées	79 159	79 159	0	79 159	0	79 159	0	0	0	0	0	0
Eviction	111 391	111 391	0	111 391	0	111 391	0	0	0	0	0	0
Frais divers d'acquisition	112 681	112 681	0	56 885	319	57 204	10 000	10 000	10 000	12 000	13 477	55 477
Travaux	7 099 113	7 101 222	2 108	3 045 805	779 021	3 824 827	967 677	1 160 204	508 000	311 000	329 514	3 276 395
Mise en état des sols	248 231	248 231	0	188 231	0	188 231	60 000	0	0	0	0	60 000
Mise en état des sols	39 767	39 767	0	39 767	0	39 767	0	0	0	0	0	0
Diagnostic et Fouilles archéologiques	208 464	208 464	0	148 464	0	148 464	60 000	0	0	0	0	60 000
Travaux	6 558 268	6 560 377	2 108	2 857 574	779 021	3 636 596	887 677	1 115 204	463 000	241 000	216 900	2 923 781
Travaux de voiries secondaires	2 627 583	2 627 583	0	926 464	373 092	1 299 556	481 210	357 917	232 000	130 000	126 900	1 328 027
Travaux de réseaux	2 253 142	2 253 142	0	989 855	320 758	1 310 613	150 242	551 287	151 000	50 000	40 000	942 529
Travaux d'aménagement paysager	782 010	782 010	0	93 805	83 063	176 868	208 142	206 000	80 000	61 000	50 000	605 142
Travaux Entrée Ouest	715 534	717 642	2 108	715 534	2 108	717 642	0	0	0	0	0	0
Travaux Collège (réseaux et voie nord)	180 000	180 000	0	131 917	0	131 917	48 083	0	0	0	0	48 083
Aléas sur travaux	292 614	292 614	0	0	0	0	20 000	45 000	45 000	70 000	112 614	292 614
Honoraires techniques	602 046	602 045	0	310 681	56 255	366 935	57 240	49 240	56 760	46 972	24 898	235 110
Honoraires MOE VRD	480 000	480 000	0	281 623	42 567	324 189	40 000	30 000	40 000	31 937	13 874	155 811
Honoraires OPC - Interface collège	8 684	8 684	0	8 684	0	8 684	0	0	0	0	0	0
Honoraires SPS	40 000	40 000	0	6 655	1 070	7 725	7 240	7 240	6 760	6 035	5 000	32 275
Honoraires Autres	73 361	73 361	0	13 719	12 618	26 337	10 000	12 000	10 000	9 000	6 024	47 024
Rémunérations	1 141 878	1 142 736	858	537 263	62 360	599 623	97 895	118 692	120 515	35 565	170 446	543 113
Rémunération conduite de travaux	229 361	229 424	63	99 021	26 998	126 019	28 807	36 283	16 943	10 739	10 632	103 405
Rémunération management de projet	211 771	211 813	42	113 199	18 730	131 929	21 110	24 889	20 402	7 179	6 304	79 884
Rémunération Commercialisation	627 686	627 757	71	293 984	11 949	305 933	43 978	53 520	79 170	13 646	131 510	321 824
Rémunération coordination des MOA	13 850	13 850	0	13 850	0	13 850	0	0	0	0	0	0
Rémunérations au forfait	41 209	41 892	683	17 209	4 683	21 892	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	20 000
Rémunération de clôture	18 000	18 000	0	0	0	0	0	0	0	0	18 000	18 000
Frais divers	211 940	211 940	0	51 188	12 836	64 024	29 000	30 000	30 000	29 000	29 916	147 916
Impôts	36 000	32 012	-3 988	8 150	862	9 012	5 000	5 000	5 000	4 000	4 000	23 000
Frais divers	145 000	145 000	0	34 098	9 869	43 967	20 000	20 000	20 000	20 000	21 033	101 033
Frais de communication	30 940	34 928	3 988	8 940	2 105	11 045	4 000	5 000	5 000	5 000	4 883	23 883
Participations	799 333	799 333	0	324 333	0	324 333	47 950	0	427 050	0	0	475 000
Participation équipements publics	775 000	775 000	0	300 000	0	300 000	47 950	0	427 050	0	0	475 000
Participation aux travaux d'assainissement	24 333	24 333	0	24 333	0	24 333	0	0	0	0	0	0
Frais financiers	239 107	277 380	38 273	106 745	9 476	116 221	17 729	35 974	34 213	45 717	27 525	161 158
Frais financiers court terme	183 286	221 559	38 273	81 427	0	81 427	10 000	30 000	30 000	43 273	26 859	140 132
Frais financiers emprunts	55 821	55 821	0	25 319	9 476	34 795	7 729	5 974	4 213	2 444	666	21 026
Aléas sur bilan	262 694	262 694	0	0	0	0	0	61 394	60 000	70 000	71 300	262 694
Aléas sur bilan	262 694	262 694	0	0	0	0	0	61 394	60 000	70 000	71 300	262 694
DEPENSES HT	**12 840 167**	**12 881 407**	**41 240**	**6 619 253**	**936 992**	**7 556 245**	**1 262 491**	**1 505 504**	**1 279 835**	**580 254**	**697 076**	**5 325 160**
TVA sur dépenses	1 763 482	1 632 512	-130 970	696 301	170 667	866 968	217 783	255 889	125 611	83 394	82 866	765 544
TVA reversée	465 797	747 307	281 510	399 035	-126 000	273 035	-13 179	-41 810	131 789	-28 809	426 282	474 272
TVA à reverser	-19 492	-42 575	-23 083	0	0	0	-42 575	0	0	0	0	-42 575
DEPENSES TTC	**15 049 953**	**15 218 650**	**168 697**	**7 714 589**	**981 659**	**8 696 248**	**1 424 520**	**1 719 582**	**1 537 235**	**634 839**	**1 206 224**	**6 522 400**

	Bilan			Réalisé			Reste à réaliser					
RECETTES HT	bilan approuvé au 31/12/2023	Nouveau bilan au 31/12/2024	Ecart	Total au 31/12/2023	2024	Total au 31/12/2024	2025	2026	2027	2028	2029 et au-delà	Total reste à réaliser
Loyers et charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ventes	12 288 584	12 288 400	-184	5 421 665	178 296	5 599 961	1 160 930	1 039 643	1 583 400	272 925	2 631 540	6 688 438
Cessions programmes libres	8 546 258	8 546 258	0	3 940 770	0	3 940 770	574 980	1 039 643	765 000	272 925	1 952 940	4 605 488
Cessions programmes régulés	891 842	891 842	0	709 442	0	709 442	0	0	182 400	0	0	182 400
Cession BRS 3	721 250	721 250	0	0	0	0	151 250	0	270 000	0	300 000	721 250
Cessions programmes aidés	795 028	795 028	0	360 328	0	360 328	89 700	0	138 000	0	207 000	434 700
Cessions programmes locatifs sociaux	1 334 205	1 334 021	-184	411 125	178 296	589 421	345 000	0	228 000	0	171 600	744 600
Cessions Equipement	1	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0
Participations / Subventions	499 643	501 243	1 600	350 005	65 585	415 590	54 904	30 749	0	0	0	85 653
Participation communale (Espace vert)	18 787	18 787	0	0	18 787	18 787	0	0	0	0	0	0
Participation Rennes Métropole	339 333	339 333	0	339 333	0	339 333	0	0	0	0	0	0
Participation Privées	74 412	76 012	1 600	10 672	0	10 672	34 591	30 749	0	0	0	65 340
Subvention FNAP	67 111	67 111	0	0	46 798	46 798	20 313	0	0	0	0	20 313
Produits financiers	51 336	91 160	39 824	51 336	39 824	91 160	0	0	0	0	0	0
Produits divers	605	605	0	605	0	605	0	0	0	0	0	0
RECETTES	**12 840 167**	**12 881 407**	**41 240**	**5 823 611**	**283 705**	**6 107 316**	**1 215 834**	**1 070 392**	**1 583 400**	**272 925**	**2 631 540**	**6 774 091**
TVA sur recettes	2 209 786	2 337 244	127 458	1 075 841	21 587	1 097 428	204 604	214 078	257 400	54 585	509 148	1 239 816
RECETTES TTC	**15 049 953**	**15 218 650**	**168 697**	**6 899 452**	**305 292**	**7 204 744**	**1 420 438**	**1 284 470**	**1 840 800**	**327 510**	**3 140 688**	**8 013 907**

	Bilan			Réalisé			Reste à réaliser					
TRESORERIE	bilan approuvé au 31/12/2023	Nouveau bilan au 31/12/2024	Ecart	Total au 31/12/2023	2024	Total au 31/12/2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total reste à réaliser
Dépenses HT	12 840 167	12 881 407	41 240	6 619 253	936 992	7 556 245	1 262 491	1 505 504	1 279 835	580 254	697 076	5 325 160
TVA sur dépenses	1 763 482	1 632 512	-130 970	696 301	170 667	866 968	217 783	255 889	125 611	83 394	82 866	765 544
TVA reversée	465 797	747 307	281 510	399 035	-126 000	273 035	-13 179	-41 810	131 789	-28 809	426 282	474 272
TVA à reverser	-19 492	-42 575	-23 083	0	0	0	-42 575	0	0	0	0	-42 575
Amortissement emprunt	3 000 000	3 000 000	0	529 423	425 495	954 918	427 242	428 996	430 758	432 527	325 559	2 045 082
Remboursements avances collectivité	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Consignation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Titres financiers immobilisés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Provisions notaires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Retenues de garantie sur travaux	0	0	0	18 343	-2 483	15 860	-15 860	0	0	0	0	-15 860
Dépôt de garantie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes à payer	0	0	0	-109 652	84 526	-25 126	25 126	0	0	0	0	25 126
Total décaissement	18 049 954	18 218 651	168 697	8 152 703	1 489 197	9 641 900	1 861 028	2 148 578	1 967 993	1 067 366	1 531 783	8 576 748
Recettes HT	12 840 167	12 881 407	41 240	5 823 611	283 705	6 107 316	1 215 834	1 070 392	1 583 400	272 925	2 631 540	6 774 091
TVA sur recettes	2 209 786	2 337 244	127 458	1 075 841	21 587	1 097 428	204 604	214 078	257 400	54 585	509 148	1 239 816
Mobilisation emprunt	3 000 000	3 000 000	0	3 000 000	0	3 000 000	0	0	0	0	0	0
Versements avances collectivité	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Déconsignation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépôt de garantie versé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes reçus sur cessions	0	0	0	51 322	4 973	56 295	-56 295	0	0	0	0	-56 295
Créances à encaisser	0	0	0	-51 331	11 507	-39 824	39 824	0	0	0	0	39 824
Total encaissement	18 049 954	18 218 651	168 697	9 899 443	321 771	10 221 215	1 403 967	1 284 470	1 840 800	327 510	3 140 688	7 997 436
TRESORERIE PERIODE	**0**	**0**	**0**	**1 746 740**	**-1 167 426**	**579 315**	**-457 061**	**-864 108**	**-127 193**	**-739 856**	**1 608 904**	**-579 315**
TRESORERIE CUMUL	**0**	**0**	**0**	**1 746 740**		**579 315**	**122 254**	**-741 854**	**-869 047**	**-1 608 904**	**0**	**0**

Annexe 2

ZAC DE LA TOUCHE - LAILLE
Acquisitions

Date	Vendeur	Adresse	Mode d'acquisition	Références cadastrales	Superficie en m² de terrain	Montant toutes indemnités comprises
12/01/2018	Rennes Métropole	La Touche	Amiable	AC615, AC636	570 m²	4 309,00 €
22/01/2018	Rennes Métropole	Clos de la porte Pré du Pâtis Le Haut Pâtis	Amiable	B330, B331, B329, B791	30 457 m²	251 500,00 €
26/03/2019	Rennes Métropole	La Touche	Amiable	AC604, AC608, AC632, AC633, AC634, AC635, AC637, AC638, AC639, AC640, B323	35 129 m²	617 524,17 €
29/04/2019	M. et Mme LE LEUCH	8 rue su stade	Amiable	AC650	35 129 m²	65 100,00 €
08/06/2020	Rennes Métropole	Les Appris Rue du Haut Pâtis	Amiable	AC64, AC647, AC144, AC267, AC609	41 936 m²	298 558,56 €
26/06/2020	Commune de LAILLE	Champ du Chêne Rue du Haut Pâtis Les Aprris	Amiable	AC658, AC660, AC663	3 670 m²	60 675,00 €
01/10/2020	Mme Eulalie Marie DERENNES née GUIGNETTE	15 Rue du Haut Pâtis	Amiable	AC707	195 m²	9 750,00 €
29/03/2022	RENNES METROPOLE	CHEMIN PRES LE CHAMP DE FOIR PATURE DE LA COUDRAY LE LANDRET PATURE DU HAUT PATIS PATURE DU HAUT PATIS	Amiable	AC58, B324, B325, B326, B327, B328	51 944 m²	373 098,09 €
				TOTAL GENERAL	**199 030 m²**	**1 680 51[illegible]02 €**

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

Annexe 3

ZAC DE LA TOUCHE - LAILLE
CESSIONS

Date	Acquéreur	Références cadastrales	Superficie terrain en m²	Montant HT	TVA	Montant TTC
30/12/2019	KEREDES Lot A2 à A6 Maisons en accession aidée	AC668, AC669, AC670, AC671, AC672	1120 m²	90 000,00 €	9 000,00 €	99 000,00 €
30/12/2019	KEREDES Lot A23 à A26 Maisons en accession aidée	B810, B811, B812, B813	807 m²	72 000,00 €	7 200,00 €	79 200,00 €
14/02/2020	DAVID Michel et Claudine	AC0674	285	49 305,00 €	9 861,00 €	59 166,00 €
14/02/2020	FAUX Isaline	AC0675 AC0679 AC0680	355	56 917,00 €	11 383,40 €	68 300,40 €
04/03/2020	LEMERCIER Philippe et Stéphanie	B0818	372	64 356,00 €	12 871,20 €	77 227,20 €
03/06/2020	MATTEÏ Martin et AUBIN Hélène	B0824	461	79 753,00 €	15 950,60 €	95 703,60 €
10/06/2020	LOUESSARD Hervé et GRALL Véronique	B0821	399	69 027,00 €	13 805,40 €	82 832,40 €
08/07/2020	BREHE Yves et Carmen	B0816	392	67 816,00 €	13 563,20 €	81 379,20 €
23/07/2020	DODARD Dimitri et EVENO Ophélia	B0822	475	82 175,00 €	16 435,00 €	98 610,00 €
24/07/2020	GROSSIN Cécile	B0825	482	83 386,00 €	16 677,20 €	100 063,20 €
28/08/2020	GUILLON Arnaud et Rachel	B0817	415	71 795,00 €	14 359,00 €	86 154,00 €
05/10/2020	CHAUVIN Catherine	B0805	199	32 835,00 €	6 567,00 €	39 402,00 €
05/10/2020	PILET Valérie	B0807	200	33 000,00 €	6 600,00 €	39 600,00 €
09/10/2020	HAAS Ludovic et Nelly	B0806	200	33 000,00 €	6 600,00 €	39 600,00 €
21/10/2020	LE PAPE Philippe et Corine	B0808	201	33 165,00 €	6 633,00 €	39 798,00 €
03/11/2020	PENIGUEL Franck et Christèle	AC0676 AC0677 AC0678	370	59 512,00 €	11 902,40 €	71 414,40 €
04/11/2020	GLOTHE Sébastien et Nadège	B0820	361	62 453,00 €	12 490,60 €	74 943,60 €

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

Annexe 3

ZAC DE LA TOUCHE - LAILLE
CESSIONS

23/11/2020	BOYON Matthieu et BLANCHET Anne	B0823	402	69 546,00 €	13 909,20 €	83 455,20 €
23/11/2020	ANGOT Laurent et Lydie	B0819	367	63 491,00 €	12 698,20 €	76 189,20 €
22/12/2020	ESPACIL HABITAT	B0814	1 138	203 274,00 €	40 654,80 €	223 601,40 €
23/12/2020	ESPACIL HABITAT	AC0673	1 164	207 851,00 €	41 570,20 €	228 636,10 €
04/06/2021	BOUHOURD Gaël & GALLÉ Karell	AC733	318 m²	55 014,00 €	11 002,80 €	66 016,80 €
18/06/2021	LUCAS David & Jessie	AC758	267 m²	46 191,00 €	9 238,20 €	50 810,10 €
30/06/2021	HUET Mickaël & Stéphanie	AC739	328 m²	56 744,00 €	11 348,80 €	68 092,80 €
08/07/2021	CROLAIS Anthony & BUTON Delphine	AC768	332 m²	57 436,00 €	11 487,20 €	63 179,60 €
15/07/2021	SCCV HF VERGHER PARTAGE	AC 704	1 991 m²	159 587,76 €	31 917,55 €	191 505,31 €
19/07/2021	PENIGUEL Franck et Christèle	AC754	397 m²	68 681,00 €	13 736,20 €	75 549,10 €
23/07/2021	EIRAS CARREIRA Maria Dolores	AC755	397 m²	68 681,00 €	13 736,20 €	75 549,10 €
28/07/2021	LOZACHMEUR Karine	AC743	395 m²	68 335,00 €	13 667,00 €	82 002,00 €
30/07/2021	SECIB	AC756 AC752 AC749 AC750 AC751	979 m²	350 731,30 €	50 313,51 €	401 044,81 €
03/09/2021	LELOUP Simon	B835 / AC723	453 m²	78 369,00 €	15 673,80 €	94 042,80 €
06/09/2021	LANGLAIS Giovanni & BOUSSEAU Camille	AC736	211 m²	34 815,00 €	6 963,00 €	41 778,00 €
07/09/2021	LE MOAL Brandon & THOBIE Jessica	B832 / AC726	209 m²	34 485,00 €	6 897,00 €	41 382,00 €
08/09/2021	ROBERT Geoffrey & LOUVEL Victoria	AC745	349 m²	60 377,00 €	12 075,40 €	66 414,70 €
08/09/2021	KAYA Serdal & Aygul	AC762-787	305 m²	52 765,00 €	10 553,00 €	58 041,50 €
08/09/2021	GERVAIS Antoine	AC715-767-792	208 m²	34 320,00 €	6 864,00 €	37 752,00 €
09/09/2021	DIOP Léopold & Syriane THOMAS	AC730	200 m²	33 000,00 €	6 600,00 €	39 600,00 €
09/09/2021	VINET Ghislain & LAMBERT Morgane	AC732	202 m²	33 330,00 €	6 666,00 €	39 996,00 €
13/09/2021	BLOT Alexis & POILVÉ Margaux	AC763-785	208 m²	34 320,00 €	6 864,00 €	37 752,00 €

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

Annexe 3

ZAC DE LA TOUCHE - LAILLE
CESSIONS

14/09/2021	PONTY Arthur & COUASNON Gwenola	AC716-766-793	208 m²	34 320,00 €	6 864,00 €	37 752,00 €
15/09/2021	PHILIPPE Pierre & PINHEIRO Chloé	AC731	201 m²	33 165,00 €	6 633,00 €	39 798,00 €
20/09/2021	DESILLE Morgann	AC769	312 m²	53 976,00 €	10 795,20 €	59 373,60 €
21/09/2021	HARRIS Steven & SIMON Caroline	AC718-764-786-795	208 m²	34 320,00 €	6 864,00 €	37 752,00 €
30/09/2021	DELEPINE Jean-François et Estelle	AC740	406 m²	70 238,00 €	14 047,60 €	77 261,80 €
11/10/2021	IMARRE Thomas & Sofia	B833 / AC725	354 m²	61 242,00 €	12 248,40 €	73 490,40 €
15/10/2021	GALBIN Claudine	AC757	286 m²	49 478,00 €	9 895,60 €	54 425,80 €
25/10/2021	RENOUARD Brice	AC770	428 m²	74 044,00 €	14 808,80 €	81 448,40 €
26/10/2021	BUREL Sylvie	AC717-765-794	208 m²	34 320,00 €	6 864,00 €	37 752,00 €
27/10/2021	KONÉ Awa & ORSOLA Aurélien	AC729	199 m²	32 835,00 €	6 567,00 €	39 402,00 €
27/10/2021	KALWEIT Marco & Cynthia	AC761	268 m²	46 364,00 €	9 272,80 €	51 000,40 €
08/11/2021	BOUTI Abdelrahim & Fatima	AC753	383 m²	66 259,00 €	13 251,80 €	72 884,90 €
10/11/2021	MOUGIN Jérémy & MOLINIÉ Laurine	AC727	196 m²	32 340,00 €	6 468,00 €	38 808,00 €
30/11/2021	AUDROIN Sébastien & SUOS Soryan	AC728	198 m²	32 670,00 €	6 534,00 €	39 204,00 €
30/11/2021	MURILLO VELEZ Luis Fernando & GARNIER Gaëlle	AC738	211 m²	35 416,67 €	7 083,33 €	42 500,00 €
30/11/2021	VERRON Charlyne	AC737	211 m²	34 815,00 €	6 963,00 €	41 778,00 €
30/11/2021	BONJOUR Denis	B834 / AC724	437 m²	75 601,00 €	15 120,20 €	90 721,20 €
30/11/2021	DURAND Emmanuel & GENECQUE Aline	AC742	295 m²	51 035,00 €	10 207,00 €	56 138,50 €
30/11/2021	MOUDRIKAH Mehdi & POSNIC Camille	AC788-790	323 m²	55 879,00 €	11 175,80 €	61 466,90 €
12/10/2021	TRECOBAT	B809	318 m²	66 016,80 €	13 203,36 €	79 220,16 €
06/12/2021	ROYER Thomas	AC735	211 m²	34 815,00 €	6 963,00 €	41 778,00 €

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

Annexe 3

ZAC DE LA TOUCHE - LAILLE
CESSIONS

12/04/2022	Monsieur et Madame LEBOUCHER Christophe et Karen	B0815	491 m²	84 943,00 €	16 988,60 €	101 931,60 €
20/07/2022	Madame CANTIN veuve CHAREYRON	AC734	207 m²	34 155,00 €	6 831,00 €	40 986,00 €
23/09/2022	Monsieur FAUCHOUX & Madame THUAUX	AC797	452 m²	78 196,00 €	15 639,20 €	93 835,20 €
27/10/2022	Monsieur RATY & Madame HOURIGAT	AC771 AC780 AC800	377 m²	65 221,00 €	13 044,20 €	78 265,20 €
20/04/2022	Monsieur et Madame BAUDAIS Christophe & Claudie	AC741	323 m²	55 879,00 €	11 175,80 €	67 054,80 €
28/02/2022	Monsieur et Madame MAHAMAT Yacoub & Kanza Abbo	B837 / AC720	334 m²	57 782,00 €	11 556,40 €	69 338,40 €
10/01/2022	Monsieur et Madame ABAMOUR Hassan	AC721	335 m²	57 955,00 €	11 591,00 €	69 546,00 €
20/07/2022	Monsieur et Madame LE COSTOVEC Pol-Aurélien & SENNAC Audrey	AC722	419 m²	72 487,00 €	14 497,40 €	86 984,40 €
28/01/2022	Monsieur et Madame MAINETTI Régis & STRACQUADANIO Laurence	AC744	362 m²	62 626,00 €	12 525,20 €	75 151,20 €
26/04/2022	Monsieur et Madame SALI Sezgin Ismail & SALI Gyusyum Habil	AC746	357 m²	61 761,00 €	12 352,20 €	74 113,20 €
25/02/2022	Monsieur ALTEMEL Cenan	AC747	379 m²	65 567,00 €	13 113,40 €	78 680,40 €
27/01/2022	Monsieur et Madame GERMAIN André & Jocelyne	AC759	397 m²	68 681,00 €	13 736,20 €	82 417,20 €
27/01/2022	SCI CG PROMOTION représentée par Madame SCAZZOLA GERMAIN Christelle	AC760	402 m²	69 546,00 €	13 909,20 €	83 455,20 €
04/04/2022	Monsieur et Madame GUILLAUME Myriam & Gaëtan	AC772-783-789	267 m²	46 191,00 €	9 238,20 €	55 429,20 €
06/07/2022	SCCV DELILA CELIK	AC0778	350 m²	60 550,00 €	12 110,00 €	72 660,00 €
15/09/2022	Monsieur JACQUOT et Madame FANTOU Maxime et Maud	AC0709	325 m²	56 225,00 €	11 245,00 €	67 470,00 €

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

Annexe 3

ZAC DE LA TOUCHE - LAILLE
CESSIONS

18/03/2022	Messieurs MARION-CERCLET Kévin et Sébastien	AC0713 AC0782	445 m²	76 985,00 €	15 397,00 €	92 382,00 €
15/12/2022	Monsieur et Madame AGALLAH Hakan El Layla	AC0712 AC0798	453 m²	78 369,00 €	15 673,80 €	94 042,80 €
25/05/2022	Monsieur et Madame DESHOUX et MEAR Nicolas et Marie	AC0775	314 m²	54 322,00 €	10 864,40 €	65 186,40 €
25/02/2022	Monsieur et Madame AIT BEN AMER Mustapha El Anica	AC0777	408 m²	70 584,00 €	14 116,80 €	84 700,80 €
03/02/2023	Madame BRAULT Pauline	AC710 / AC779	338 m²	58 474,00 €	11 694,80 €	70 168,80 €
26/05/2023	Monsieur FONTAINE Mickaël	AC774	323 m²	55 879,00 €	11 175,80 €	67 054,80 €
03/07/2023	Monsieur et Madame KOUSSA Fouzi et Linda	B836 / AC719	311 m²	53 803,00 €	10 760,60 €	64 563,60 €
21/07/2023	Monsieur GUERIN Soaig	AC708	315 m²	54 495,00 €	10 899,00 €	65 394,00 €
Sous-total au 31/12/2023			**27 364 m²**	**5 421 664,53 €**	**1 048 300,16 €**	**6 329 551,78 €**
03/01/2024	COMMUNE DE LAILLE	B853	5851 m²	0	0	0
17/01/2024	RENNES METROPOLE	B795 / B797 / B799 / B802	325 m²	0,00 €	0,00 €	0,00 €
19/12/2024	ARCHIPEL HABITAT	AC828/ AC830 / AC 837	1786 m²	178 296,00 €	17 829,60 €	196 125,60 €
Sous-Total 2024			**7962 m²**	**178 296,00 €**	**17 829,60 €**	**196 125,60 €**
TOTAL GENERAL			**35 326 m²**	**5 599 961 €**	**1 066 130 €**	**6 525 677 €**

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

ANNEXE AU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
ACTUALISE AU 31 DECEMBRE 2024
ZAC DE LA TOUCHE
CALCUL DE LA REMUNERATION
DE TERRITOIRES PUBLICS

				En K€
Montant de la rémunération CRACL				**62,4**

Rémunérations sur management de projet :			HT
Depenses soumises à rémunération non réglées au 31/12/2023			*84,0*
Etudes			16,7
Etudes non rémunérables			0,0
Acquisitions rémunérables et indemnités			0,0
Frais d'acquisitions			0,3
Provisions notaires			0,0
Travaux			779,0
Avances sur travaux			-2,1
Retenues de garanties			0,0
Honoraires techniques			56,3
Frais divers			12,8
Fonds de concours			0,0
Depenses soumises à rémunération non réglées au 31/12/2024			*-10,5*
	Taux	2,0%	**18,7**

Rémunérations sur conduite d'opération :			HT
Depenses soumises à rémunération non réglées au 31/12/2023			*77,2*
Travaux			779,0
Avances sur travaux			-2,1
Retenues de garanties			0,0
Honoraires techniques			56,3
Depenses soumises à rémunération non réglées au 31/12/2024			*-10,5*
	Taux	3,0%	**27,0**

Rémunérations sur recettes :			
Recettes soumises à rémunération non réglées au 31/12/2023			0,0
Loyers			0,0
Remboursement de dépenses			0,0
Participations			0,0
A déduire : participations collectivité			0,0
Recettes diverses			0,0
Recettes soumises à rémunération non réglées au 31/12/2024			0,0
	5,0%		**0,0**

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

ANNEXE AU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
ACTUALISE AU 31 DECEMBRE 2024
ZAC DE LA TOUCHE
CALCUL DE LA REMUNERATION
DE TERRITOIRES PUBLICS

	Cessions		
19/12/2024	Archipel Habitat - Lot C9		
	178 296,00 € x 5%		8,9
	A déduire : rem perçue à l'acompte		-4,1
			4,8
	Acomptes		
13/06/2024	Cap Accession - lot C28		
	240 950,00 x 50 % x 5 % =		6,0
16/07/2024	Archipel Habitat - 3 logements		
	46 000,00 € x 50 % x 5 % =		1,2
			7,2
		Total rem s/recettes	**11,9**

Rémunérations forfaitaires :

Coordination avec la Maîtrise d'ouvrage du collège : 13 000 €
Solde 50 % à la déclaration d'achèvement perçu en 2021

Forfait communication, concertation et CRACL : 4 000 €
Révisable indice Syntec :

Indice de base :	*Connu au 01/11/2017*	*263,2*	4,7
Base indice révision :	*sept-24*	*308,1*	
			4,7

Montant de la rémunération calculée année 2024 **62,4**

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

ANNEXE AU COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE
ACTUALISE AU 31 DECEMBRE 2024
Détail des acomptes acquéreurs reçus
ZAC DE LA TOUCHE
Commune de LAILLE

	En euros
	TTC
Détail des acomptes acquéreurs - CRACL 2024	**56 295,00 €**

Lots libres :

Néant

NEOTOA
Lot C33
Acompte reçu *le* *11/12/2023* 27 600,00 €

CAP ACCESSION
Lot C28
Acompte reçu *le* *13/06/2024* 24 095,00 €

ARCHIPEL HABITAT
3 logements
Acompte reçu *le* *16/07/2024* 4 600,00 €

56 295,00 €

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE

6 – Convention de participation des constructeurs en ZAC
pour les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur

ZAC DE LA TOUCHE - LAILLE

BILAN ACTUALISE AU 31/12/2024
CALCUL CONVENTION DE PARTICIPATION COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Surfaces foncières ZAC :	**17**	Ha
Programme prévisionnel des constructions dont collège :	**45 000**	m² SP
Surfaces foncières aménagées Dossier de réalisation :	**140 000**	m²
Surfaces cessibles Dossier de réalisation :	**79 000**	m²
Surfaces dédiées aux espaces publics Dossier de réalisation :	**28 610**	m²

CALCUL DE L'ASSIETTE	**Montants en € HT**
Frais d'études :	**579 468 €**
Maîtrise foncière au prorata des espaces publics :	**389 216 €**
(coûts des acquisition hors apports de la Collectivité x (surfaces d'espaces publics/surfaces aménagées ZAC))	
Travaux d'aménagement :	**7 101 222 €**
Honoraires techniques :	**602 045 €**
Frais généraux :	**1 108 886 €**
- Dont rémunération sur acquisitions au pro rata des espaces publics	0 €
- Dont rémunération de gestion de l'investissement	421 237 €
- Dont rémunération de gestion de recettes	627 757 €
- Dont rémunération au forfait	41 892 €
- Dont rémunération de clôture	18 000 €
Frais divers :	**211 940 €**
Frais financiers au prorata des dépenses ci-dessus :	**198 218 €**
(frais financiers x (total des dépenses ci-dessus/total bilan hors aléas))	
TOTAL DE L'ASSIETTE (BASE DEPENSES) :	**10 190 996 €**
Déduction des participations / subventions	**425 231 €**
- Dont participation affectée Commune de Laillé	18 787 €
- Dont participation Rennes Métropole	339 333 €
- Dont subvention FNAP	67 111 €
TOTAL DE L'ASSIETTE (APRES DEDUCTION DES PARTICIPATIONS) :	**9 765 765 €**
CALCUL DE LA PARTICIPATION en €/m² DE SURFACE PLANCHER :	**217 €**

ZAC DE LA TOUCHE - CRACL au 31 décembre 2024 - Annexe

Données rétrospectives

Programme	Concession - 13/11/2017	Réalisation - 14/01/2019	Dossier de réalisation modificatif 1 - 04/09/2023	CRACL - 31/12/2023	CRACL - 31/12/2024
Logements	325-350	337	381	398	400
Total nombre de lots	**325-350**	**337**	**381**	**398**	**400**
Logements (sdp, en m²)	*non mentionné*	38 000	38 000	38 000	38 000
Collège et logements de fonction (sdp, en m²)			7 000	7 000	7 000
Centre Technique Municipal (sdp, en m²)				1 200	1 200
Total surface de plancher en m²	**0**	**38 000**	**45 000**	**46 200**	**46 200**

Eléments financiers (en €)	Concession - 13/11/2017	Réalisation - 14/01/2019	Dossier de réalisation modificatif 1 - 04/09/2023	CRACL - 31/12/2023	CRACL - 31/12/2024
Fonds de concours					
Equipements publics	775 000	775 000	775 000	775 000	775 000
Travaux d'assainissement		24 000	24 000	24 333	24 333
Total Fonds de concours	**775 000**	**799 000**	**799 000**	**799 333**	**799 333**
Participation					
Aménagement paysagers entrée ouest	0	26 000	26 000	18 787	18 787
Total participation en recettes du concédant	**0**	**26 000**	**26 000**	**18 787**	**18 787**
Travaux entrée ouest	100 000	339 333	339 333	339 333	339 333
Total participation en recettes de Rennes Métropole	**100 000**	**339 333**	**339 333**	**339 333**	**339 333**
Total participation en recettes	**100 000**	**365 333**	**365 333**	**358 120**	**358 120**
Total bilan					
Bilan de l'opération	12 145 000	12 670 527	12 467 366	12 840 167	12 881 407
Part du foncier sur total bilan	17%	16%	15%	15%	15%
Part des travaux sur total bilan	50%	51%	53%	55%	55%

Envoyé en préfecture le 11/09/2025
Reçu en préfecture le 11/09/2025
Publié le
ID : 035-213501398-20250908-0108092025-DE