Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le
ID : 056-215602061-20251222-10_7_103-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 DECEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mercredi 17 décembre à vingt heures, les membres du Conseil municipal, légalement et individuellement convoqués, se sont réunis sous la présidence de Madame Anne GALLO-KERLEAU, à la mairie Salle Jean LANGLO. Après avoir procédé à l'appel nominal et constaté que le quorum est atteint, Madame le Maire ouvre la séance.

Etaient présents :

- Mme Anne GALLO-KERLEAU, M. Thierry EVENO, Mme Morgane LE ROUX, M. Yannick CADIOU, Mme Nicole THERMET, M. André BELLEGUIC, Mme Marine JACOB, M. Jean-Marc TUSSEAU, Mme Julie MAGDELAINE LE TAILLY, M. Sébastien LE BRUN, M. Yannick SCANFF, Mme Sandrine PICARD JAECKERT, M. Hervé BROCHERIEU, Mme Eliane TALDIR, M. Didier MAURICE, M. Ronan DANIEL, M. Erwan GARO, Mme Stéphanie LE TALLEC, M. Yannick MUSSETA, M. Mickaël LE BOHEC, M. Gilbert LARREGAIN, M. Laurent MORIN, Mme Colette BULEON-GUILLE, M. Samuel POTIER DE COURCY

Absents excusés :

- Mme Noëlle FABRE MADEC a donné pouvoir à Mme Anne GALLO-KERLEAU
- Mme Sophie MAR a donné pouvoir à M. Jean-Marc TUSSEAU
- Mme Gaëlle PRIGENT a donné pouvoir à Mme Marine JACOB
- M. Henri DE FRANCESCHI a donné pouvoir à M. Thierry EVENO
- M. Cédric LOMBARD a donné pouvoir à M. Sébastien LE BRUN
- Mme Justine DESSEAUX a donné pouvoir à Mme Morgane LE ROUX
- Mme Yolaine THEFAINE a donné pouvoir à M. Gilbert LARREGAIN
- Mme Carole LE PRIELLEC a donné pouvoir à M. Mickaël LE BOHEC
- M. Mickaël STEPHAN

Date de convocation : 11 décembre 2025

Nombre de conseillers

- En exercice : **33**
  - Présents : 24
  - Votants : 32

Madame Morgane LE ROUX a été élue secrétaire de séance.

BORDEREAU N° 10
(2025/7/103) – ZAC DE BEAU SOLEIL : COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31.12.2024
RAPPORTEUR : JEAN-MARC TUSSEAU

La Ville de Saint-Avé met en œuvre les Objectifs de Développement Durable	OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES	Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables.

Par délibérations n° 2006/6/129 du 7 juillet 2006 et n° 2007/4/97 du 11 mai 2007, le conseil municipal a approuvé respectivement les dossiers de création et de réalisation de la ZAC de Beau Soleil.

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le
ID : 056-215602061-20251222-10_7_103-DE

Par délibération n° 2006/7/173 du 22 septembre 2006, il a été décidé de confier l'aménagement de cette opération, par voie de convention, à la société Espace Aménagement et Développement du Morbihan (EADM) pour une durée de 8 ans. Par avenant du 8 février 2013, la durée de la concession a été portée à 14 ans. Par avenant du 7 novembre 2016, la durée de la concession a été portée à 18 ans et les modalités d'imputation des charges de l'aménageur ont été modifiées.

Par délibération du 22 octobre 2020, la concession d'aménagement de la ZAC de Beau Soleil en cours d'exécution confiée à EADM a été cédée à Bretagne Sud Habitat (BSH), et Madame le Maire a été autorisée à signer l'avenant n°3 relatif au transfert du contrat de concession et de ses avenants.

Depuis le 1er janvier 2023, l'OPH Bretagne Sud Habitat est devenu « Morbihan Habitat ».

Un avenant a été conclu entre l'aménageur et la commune le 10 octobre 2023 visant à allonger la durée de la concession. Cette dernière a été portée à 21 années à compter de sa date de prise d'effet, soit jusqu'au 27 novembre 2027.

En application de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme et du contrat de concession signé le 9 novembre 2006 avec la Société d'Economie Mixte (EADM), le concessionnaire doit fournir chaque année le au Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), portant sur la réalisation des études, des acquisitions et cessions foncières ainsi que des travaux.

A la date de rédaction du CRAC, le programme de la ZAC, d'une superficie de 41 hectares, prévoit la réalisation de 1 142 logements (hors secteur activités) dont 323 locatifs sociaux (26%) et 109 logements en location accession (9%), en deux tranches de travaux.

Sur le plan financier, le bilan prévisionnel de l'aménageur, connu à la date du 31 décembre 2024 s'équilibre en dépenses et en recettes à 19 501 106 € HT, soit une hausse de 20 084 € par comparaison au bilan arrêté au 31 décembre 2023.

Ce bilan intègre à la fois les réalisations et la projection en dépenses et recettes jusqu'à la fin de l'opération. Il évolue nécessairement, chaque année, en fonction de l'avancement de l'opération.

Les tableaux ci-après indiquent les différentes évolutions du bilan prévisionnel figurant au CRAC entre le 31/12/2023 et le 31/12/2024.

- Les recettes prévisionnelles* du bilan aménageur sont ventilées comme suit, en € H.T. :

Recettes en €	Rappel au 31/12/2023	31/12/2024	*Ecart au bilan précédent*
Participations	304 354	327 176	*+22 822*
Subventions	457 007	457 007	*0*
Cessions	18 278 006	18 275 668	*-2 338*
Autres produits	383 325	382 925	-400
Produits financiers	58 330	58 330	0
TOTAL RECETTES	**19 481 022**	**19 501 107**	**+20 085**

** les chiffres sont arrondis à l'euro.*

Les recettes ont évolué légèrement à la hausse depuis le bilan établi au 31/12/2023.

Le montant des participations a augmenté de 22 822 € en raison :

- de la participation faite par la commune à l'aménageur (22 000 €) correspondant aux travaux réalisés par l'aménageur dans la ZAC pour mettre en œuvre le projet voté en 2022 au titre du budget participatif de la mairie (projet de terrain de jeux et d'un boulodrome à Beau Soleil),
- Et d'une participation de 822 € de Morbihan Energies liée aux travaux de renforcement des infrastructures électriques au niveau des carrefours des rues Andromède et Pierre Le Nouail.

Le poste « cessions » a varié à la baisse (-2 338 €) en raison d'évolutions mineures liées aux recettes de cessions. En effet, le bilan projeté des recettes de cession peut connaître de légères évolutions en fonction des projets effectivement retenus car les projections se fondent sur des capacitaires en m² de surface de plancher et les lots promoteurs sont projetés sur un montant de cession variant entre 270

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le
ID : 056-215602061-20251222-10_7_103-DE

DECISION

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme,

VU la délibération n° 2006/6/129 du 7 juillet 2006 approuvant le dossier de création de la ZAC de Beau Soleil,

VU la délibération n°2006/7/173 en date du 22 septembre 2006, le conseil municipal a décidé de confier l'aménagement et l'équipement de l'éco quartier de Beau Soleil à la société d'économie mixte EADM selon les stipulations d'une convention de concession d'aménagement répondant aux conditions définies aux article L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme,

VU la délibération n° 2007/4/97 du 11 mai 2007 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de Beau Soleil,

VU le contrat de concession conclu entre la commune de Saint-Avé et la société EADM le 9 novembre 2006,

VU l'avenant n°1 signé le 8 février 2013, prorogeant la concession d'aménagement de 4 années soit jusqu'au 28 septembre 2020 et modifiant les modalités d'imputation de la rémunération du concessionnaire,

VU l'avenant n°2 signé le 7 novembre 2016, prorogeant la concession d'aménagement de 4 années supplémentaires soit jusqu'au 27 novembre 2024 et modifiant les modalités d'imputation de la rémunération du concessionnaire,

VU l'avenant n°3 signé le 18 novembre 2020, approuvant le transfert de la concession d'aménagement de la société d'économie mixte EADM à l'OPH « Bretagne Sud Habitat » devenu au 1er janvier 2023 « Morbihan Habitat »,

VU l'avenant n°4 signé le 10 octobre 2023 prorogeant la concession d'aménagement de 3 années soit jusqu'au 27 septembre 2027,

VU le compte-rendu financier au 31 décembre 2024 présenté par Morbihan Habitat en application du contrat de concession portant sur la ZAC de Beau Soleil signé le 9 novembre 2006, adressé le 23 septembre 2025,

Le conseil municipal,

Sur proposition de la commission « Urbanisme, travaux, cadre de vie »,

Après en avoir délibéré, **25 votes POUR, 7 ABSTENTIONS** (Mme THEFAINE, M. LE BOHEC, Mme LE PRIELLEC, M. LARREGAIN, M. MORIN, Mme BULEON-GUILLE, M. POTIER DE COURCY)

Article unique : **APPROUVE** le compte rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2024, tel que présenté par Morbihan Habitat et annexé à la présente.

Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations,
Fait à Saint-Avé, le 18 décembre 2025

Le Maire,	Le secrétaire de séance,
Anne GALLO-KERLEAU	Morgane LE ROUX

VILLE DE SAINT-AVE 56890

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le
ID : 056-215602061-20251222-10_7_103-DE

et 300 € HT par m² de surface de plancher. Lors des consultations, puis des attributions de droits à construire, ces paramètres peuvent évoluer (surface de plancher du projet, ou prix proposé au m²) si bien que le montant réel des recettes peut être légèrement différent des projections initiales.

Enfin, le poste « autres produits » a diminué de 400 € en raison de la restitution d'un chèque de caution qui avait été versé par un porteur de projet au titre de de la provision pour dégradations.

- Les dépenses prévisionnelles* du bilan aménageur sont ventilées comme suit, en € HT :

Dépenses en €	Rappel au 31/12/2023	31/12/2024	*Ecart au bilan précédent*
Etudes	204 014	181701	*-22 313*
Acquisitions foncières	1 890 158	1 893 151	*+ 2 993*
Travaux	12 574 722	12 519 812	*-54 910*
Honoraires techniques	1 603 365	1 603 365	*0*
Rémunération aménageur	1 669 406	1 672 919	*+3 513*
Frais financiers	892 222	865 328	*-26 894*
Divers	647 135	764 830	*+117 695*
TOTAL DEPENSES	**19 481 022**	**19 501 106**	***+ 20 084***

** les chiffres sont arrondis à l'euro.*

Comme pour les recettes, on constate que les dépenses ont légèrement augmenté entre fin 2023 et fin 2024 (+20 084 €).

Cette variation s'explique essentiellement par l'augmentation des dépenses du poste « divers » qui englobent les provisions pour aléas, les frais de communication et de publicité.
Sur ce poste « divers », on note une augmentation sensible des dépenses (+117 695 €). En effet, sur le bilan au 31/12/2024, les provisions inscrites sur certaines lignes de travaux d'aménagements paysagés ont été provisoirement rebasculées sur cette ligne « aléas/frais divers autres » en attendant d'être mobilisées pour l'attribution d'un nouveau marché de maîtrise d'œuvre, celui du paysagiste ID-VERDE ayant été clôturé.

Par ailleurs, il convient de noter que la rémunération de l'aménageur présente une légère hausse par rapport au bilan précédent (+3 513 €). Cette rémunération est calculée par rapport à des taux appliqués aux dépenses et aux recettes. Le montant des dépenses ayant augmenté, la rémunération de l'aménageur a donc légèrement augmenté en conséquence.

Le poste « acquisitions foncières » comprend les acquisitions, les frais de notaire et les impôts fonciers. L'allongement du calendrier de mise en commercialisation des lots (compte tenu notamment du contexte économique actuel) impacte les impôts fonciers, ce poste pèse un peu plus sur le bilan de l'opération (+2 993 €).

A l'inverse, on note une diminution des dépenses d'études (-22 313 €) liée à l'étude de restauration de l'équilibre écologique de la parcelle située dans la partie « activités » de la ZAC, dont la dépense a été finalement imputée sur le poste « honoraires techniques ».

On constate également une baisse des dépenses du poste « travaux » (-54 910 €) qui s'explique par des engagements de marchés et de prévisionnels de travaux (notamment liés aux interventions de Morbihan Energies), moins élevés que prévu. Les sommes soustraites ont été reversées au chapitre « Divers/provisions pour aléas ».

Enfin, le poste « frais financiers » a lui aussi connu une baisse depuis fin 2023 (-26 894 €). Ces frais intègrent les frais bancaires et le remboursement des intérêts sur les prêts contractés par l'aménageur. Ce poste diminue en raison des recettes financières importantes sur l'année 2024 et du remboursement des prêts réalisés par l'aménageur.

Il est proposé au conseil municipal d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2024, tel qu'il est annexé à la présente délibération.