Envoyé en préfecture le 23/11/2026
Reçu en préfecture le 23/11/2026
Publié le
ID : 056-215602061-20261123-2026_124_DEL-DE

SAINT-AVÉ
SANT-TEVE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 19 NOVEMBRE 2026

L'an deux mille vingt-six, le jeudi 19 novembre à dix-neuf heures, les membres du Conseil municipal, légalement et individuellement convoqués, se sont réunis à la mairie Salle Jean LANGLO. Madame Anne GALLO-KERLEAU, Maire, ouvre la séance.

Etaient présents :

- Mme Anne GALLO-KERLEAU, M. Jean-Marc TUSSEAU, Mme Julie MAGDELAINE LE TAILLY, M. Yannick CADIOU, Mme Morgane LE ROUX, M. Sébastien LE BRUN, M. Hervé BROCHERIEU, Stéphanie LE TALLEC, M. Thierry EVENO, M. André BELLEGUIC, M. Yannick SCANFF, M. Ronan DANIEL, Mme Louisa HEDDADJ, Mme Mirelle SEILLER, M. Laurent LE MAUX, Mme Laure Anne BURBAN, M. Erwan CALLOCH, M. Julien FORTIN, Mme Alice BOURET, Mme Fanny SAFFRAY-MEDIGUE, Mme Colette BULEON-GUILLE, M. Tugdual GOALLO, M. Philippe CLERC, M. Tristan LE FLOC'H, Mme Karine REBEYRAT

Absents excusés :

- Mme Marie Claire TASTARD-JUBIN a donné pouvoir à M. Jean Marc TUSSEAU
- M. Christophe BELLON a donné pouvoir à Mme Julie MAGDELAINE LE TAILLY
- Mme Agnès LE CORRE a donné pouvoir à M. Yannick CADIOU
- Mme Sandrine PICARD JAECKERT a donné pouvoir à M. Sébastien LE BRUN
- Mme Justine DESSEAUX a donné pouvoir à M. Hervé BROCHERIEU
- M. Eliott MAILLARD a donné pouvoir à Mme Morgane LE ROUX
- Mme Hélène DESPREZ a donné pouvoir à M. Tugdual GOALLO
- M. Ronan LE SANT a donné pouvoir à Tristan LE FLOC'H

Date de convocation : 13 novembre 2026

Nombre de conseillers

- En exercice : **33**
  - Présents : 25
  - Votants : 33

Madame Alice BOURET a été élue secrétaire de séance.

BORDEREAU N°9
(2026/9/124) – ZAC DE BEAU SOLEIL : COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31.12.2025 ET AVENANT A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
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 23/11/2026
Reçu en préfecture le 23/11/2026
Publié le
ID : 056-215602061-20261123-2026_124_DEL-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 un 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 2025 s'équilibre en dépenses et en recettes à 19 516 287 € HT, soit une hausse de 15 181 € par comparaison au bilan arrêté au 31 décembre 2024.

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 31/12/2024 et le 31/12/2025.

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

Recettes en €	Rappel au 31/12/2024	31/12/2025	*Ecart au bilan précédent*
Participations	327 176	336 015	*+8 839*
Subventions	457 007	457 007	*0*
Cessions	18 275 668	18 282 009	*+ 6 341*
Autres produits	383 325	382 925	-400
Produits financiers	58 330	58 330	0
TOTAL RECETTES	**19 501 107**	**19 516 287**	**+15 181**

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

Les recettes ont évolué légèrement à la hausse depuis le bilan établi au 31/12/2024.

Le montant des participations a augmenté de 8 839 € en raison des versements de participations ou des prévisions de versement de participation de Morbihan Energies sur les dernières conventions signées avec Morbihan Habitat pour les travaux de renforcement des infrastructures électriques au niveau des carrefours des rues Andromède et Pierre Le Nouail.

Le poste « cessions » a également légèrement varié à la hausse (+6 341 €) en raison d'une recette supplémentaire enregistrée en 2026 suite à la signature d'un acte notarié rectificatif signé avec la société SUN 7 (projet CEFIM, ilot D4). Cet acte rectificatif fait suite à la modification de la surface de plancher de l'opération. Pour rappel, le prix de vente des lots est déterminé en fonction de la surface de plancher des constructions qui y seront réalisées. La surface de plancher du programme SUN 7 a augmenté de 24 m² après la signature de l'acte de cession du lot et a donné lieu à la délivrance d'un

Envoyé en préfecture le 23/11/2026
Reçu en préfecture le 23/11/2026
Publié le
ID : 056-215602061-20261123-2026_124_DEL-DE

permis de construire modificatif. Un nouvel acte notarié a donc été signé entre le promoteur et l'aménageur afin que la charge foncière cédée corresponde réellement à la surface créée.

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

Dépenses en €	Rappel au 31/12/2024	31/12/2025	*Ecart au bilan précédent*
Etudes	181 701	181 701	*0*
Acquisitions foncières	1 893 151	1 892 245	*-906*
Travaux	12 519 811	12 456 828	*-62 983*
Honoraires techniques	1 603 365	1 618 238	*+14 873*
Rémunération aménageur	1 672 919	1 677 844	*+4 925*
Frais financiers	865 328	868 898	*+3 570*
Frais divers et provisions pour aléas	764 829	820 533	*+55 704*
TOTAL DEPENSES	**19 501 104**	**19 516 287**	***+ 15 183***

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

Comme pour les recettes, on constate que les dépenses ont légèrement augmenté entre fin 2024 et fin 2025 (+15 183 €). Cette variation s'explique essentiellement par l'augmentation des dépenses du poste « frais divers et provisions pour aléas » et par la baisse des dépenses de « travaux ».

Les dépenses « frais divers et provisions pour aléas » englobent également les frais de communication et de publicité. Sur ce poste, on note une augmentation des provisions pour aléas (+55 704 €). Cette somme concerne principalement des dépenses non engagées sur le poste travaux qui ont été basculées en provision pour aléas.

Par ailleurs, il convient de noter que la rémunération de l'aménageur présente une légère hausse par rapport au bilan précédent (+4 925 €). Ce poste comprend les rémunérations de Morbihan Habitat pour ses missions de maîtrise d'ouvrage, de commercialisation et de suivi comptable et financier. 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 « honoraires techniques » a également légèrement augmenté par rapport au bilan précédent (+14 873 €). Ce poste inclut les dépenses de maîtrise d'œuvre urbaine (études de faisabilité, suivi architectural...), de maîtrise d'œuvre paysagère (conception-réalisation des espaces publics), les honoraires de géomètres, les études géotechniques (G1), etc. Ce poste ne présente qu'une légère augmentation entre 2024 et 2025 au regard des évolutions suivantes :

- Inscription d'une ligne budgétaire pour l'étude engagée en 2026 visant à augmenter le nombre de stationnements rue de l'univers,
- Augmentation de la provision pour les frais de maîtrise d'œuvre sur les années à venir, due à l'allongement de la durée de la concession,
- Ajustement à la baisse des estimations de calcul de révisions (qui étaient surévaluées sur les bilans précédents).

Enfin, le poste « frais financiers » a lui aussi connu une légère augmentation depuis fin 2024 (+3 570 €). Ces frais intègrent les frais bancaires et le remboursement des intérêts sur les prêts contractés par l'aménageur.

A l'inverse, on constate une baisse des dépenses du poste « travaux » (-62 983 €) 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 principalement été reversées au chapitre « Frais divers et provisions pour aléas ».

La dernière baisse concerne le poste « Acquisitions foncières » qui comprend les acquisitions, les frais de notaire et les impôts fonciers. La légère baisse constatée au bilan au 31/12/2025 (-906 €) correspond à la ligne des impôts fonciers pour les lots restant à commercialiser. En effet, la provision inscrite au bilan en 2025 n'a pas été entièrement consommée.

Envoyé en préfecture le 23/11/2026
Reçu en préfecture le 23/11/2026
Publié le
ID : 056-215602061-20261123-2026_124_DEL-DE

Il est proposé au conseil municipal d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2025, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Par ailleurs, la concession d'aménagement de la ZAC arrive à son terme au 27 novembre 2027 et la réalisation de l'opération n'est pas encore achevée. Des terrains à bâtir pour des projets collectifs doivent encore être commercialisés et les derniers aménagements d'espaces publics doivent être réalisés.

Aussi, conformément aux éléments indiqués dans le Compte rendu d'activités au 31/12/2025, il est proposé au conseil municipal d'allonger la durée de la concession à 26 ans, soit une durée supplémentaire de 5 ans. Le projet d'avenant n° 5, joint à la présente délibération, reprend cette modification.

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 2025 présenté par Morbihan Habitat en application du contrat de concession portant sur la ZAC de Beau Soleil signé le 9 novembre 2006, adressé en mairie le 31 août 2026,

VU le projet d'avenant n° 5 au contrat de concession d'aménagement prorogeant la concession d'aménagement de 5 années soit jusqu'au 27 novembre 2032,

CONSIDERANT l'intérêt de prolonger la durée de la concession d'aménagement compte tenu des commercialisations de terrains et des aménagements d'espaces publics restant à réaliser dans la ZAC,

Le conseil municipal,

Sur proposition de la commission « Urbanisme, travaux, cadre de vie, transitions, mobilités et tranquillité publique »,

Après avoir délibéré, **30 POUR, 3 ABSTENTIONS** (M. CLERC, M. LE FLOC'H, M. LE SANT)

Article 1 : APPROUVE le compte rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2025, tel que présenté par Morbihan Habitat et annexé à la présente.

Envoyé en préfecture le 23/11/2026
Reçu en préfecture le 23/11/2026
Publié le
ID : 056-215602061-20261123-2026_124_DEL-DE

Article 2 : APPROUVE le projet d'avenant n° 5 au contrat de concession d'aménagement prorogeant la concession d'aménagement de 5 années soit jusqu'au 27 novembre 2032.

Article 3 : AUTORISE Madame le Maire, ou son représentant, à signer ledit avenant au contrat de concession d'aménagement.

Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations,
Fait à Saint-Avé, le 20 novembre 2026

Le Maire,	Le secrétaire de séance,
Anne GALLO-KERLEAU	Alice BOURET

VILLE DE SAINT-AVE 56890

Envoyé en préfecture le 23/11/2026
Reçu en préfecture le 23/11/2026
Publié le
ID : 056-215602061-20261123-2026_124_DEL-DE