Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

Bureau métropolitain du 5 décembre 2024

Décision

PSDA/DAUH/SAM
Rapporteur : Mme Besserve L.

B 2024-489 - Aménagement opérationnel - Cesson-Sévigné - Rennes - ZAC Atalante ViaSilva - Compte rendu financier au 31 décembre 2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉCISIONS

La séance est ouverte à 18h04.

La présidence de séance est assurée par M. Crocq A., Vice-Président.

Présents : Mme Andro R., M. Crocq A., Mme Besserve L., M. Theurier M., Mme Ducamin M., M. Dehaese O., Mme Pellerin I., M. Puil H., M. Hervé P., Mme Vincent S., Mme Zamord P., M. Hamon L., M. Thébault P., Mme Rousset E., M. Salmon P., Mme Schoumacker E., M. Huaumé Y., M. Legagneur J., M. Pollet M., M. Nadesan Y., M. Guéret S., M. Goater J., M. Du Mottay E., M. Prigent A., M. Le Bihan T., M. Depouez H., M. Rouault J., Mme Parmentier M., M. Labbé S., M. Yvanoff D..

Ont donné procuration : Mme Appéré N. à M. Crocq A., M. Sémeril S. à Mme Rousset E., M. Hervé M. à M. Dehaese O., M. Bonnin P. à M. Prigent A., M. Lefeuvre G. à M. Le Bihan T..

Absent/Excusé : M. Savignac J..

Le quorum s'élève à 19 et est atteint.

M. Dehaese O. est nommé secrétaire de séance.

Le Bureau constate que les dispositions législatives concernant la convocation en date du 29 novembre 2024 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à décision ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 17 octobre 2024 est lu et arrêté.

La séance est levée à 19h44.

***

Vu la délibération n° C 2024-017 du 1er février 2024 portant délégation de pouvoirs au Bureau.

EXPOSÉ

Par délibération n° C 11.084 du 31 mars 2011, l'opération d'aménagement ViaSilva Ouest a été classée d'intérêt communautaire. Par délibération n° C 11.160 du 26 mai 2011, un mandat d'études a été confié à Territoires Publics, concernant l'élaboration du dossier de création et de réalisation de l'opération ViaSilva Ouest. Le secteur du projet de la nouvelle opération inclut le site de la ZAC Les Champs Blancs. Par délibération n° C 15.473 du 19

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

novembre 2015, un premier bilan de la concertation, confirmant et actualisant les objectifs de la nouvelle opération, a été acté. Il a été par ailleurs décidé que la mise en œuvre de cette opération d'aménagement consisterait en une modification de la ZAC Les Champs Blancs. Par délibération n° C 17.048 en date du 2 mars 2017, le Conseil métropolitain a approuvé la modification du dossier de création de la ZAC Les Champs Blancs, ainsi que la nouvelle dénomination de l'opération à savoir la ZAC Atalante ViaSilva.

La ZAC Les Champs Blancs n'étant que partiellement réalisée, le dispositif qui a été retenu est celui d'une clôture de la concession initiale n° 99.1.005 relative à la réalisation de la ZAC des Champs Blancs (délibération n° 98.353 du 18 décembre 1998), en vue de la mise en œuvre d'une nouvelle concession adaptée aux caractéristiques d'Atalante ViaSilva.

Ainsi, un protocole de clôture de la concession d'aménagement n° 99.1.005 et de ses annexes a été approuvé par délibération n° C 17.082 en date du 30 mars 2017.

Par délibération n° C 17.083 du 30 mars 2017, les termes de la concession, confiant l'aménagement de la ZAC Atalante ViaSilva à la Société publique locale d'aménagement ViaSilva, ont été approuvés, jusqu'au 31 décembre 2037.

La concession d’aménagement n° 17C0292, confiant l’aménagement de la ZAC Atalante ViaSilva à la Société publique locale d'aménagement ViaSilva a été notifiée par la collectivité, à l'aménageur, le 18 avril 2017.

Le bilan de clôture de de la ZAC Les Champs Blancs, arrêté au 30 avril 2017, donnant quitus à l'aménageur pour les missions qui lui ont été confiées dans le cadre de la concession n° 99.1.005, a été approuvé par délibération n° C 18.025 du 25 janvier 2018.

Aux termes de l’article L 300-5 du Code de l’Urbanisme, le concessionnaire est tenu, chaque année, de soumettre à l’approbation de l’organe délibérant du concédant un compte-rendu financier comportant :

- un bilan prévisionnel actualisé des activités objet de la concession faisant apparaître l’état des réalisations et les opérations restant à réaliser, en dépenses et en recettes, et l’estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

Caractéristiques de l’opération :

Dans sa nouvelle configuration, l'opération s'étend sur 93 hectares environ, sur les communes de Cesson-Sévigné et de Rennes.

Son aménagement doit permettre la réalisation d’un programme prévisionnel global des constructions comprenant :

- 215 000 m² de surface de plancher de logements, soit 3 100 logements environ ;
- 356 000 m² de surface de plancher d'activités et d'équipements, incluant les droits à construire déjà cédés dans le cadre de la ZAC Les Champs Blancs ;
- 4 000 m² environ de surface de plancher pour l'accueil de commerces ;
- Soit un total de 575 000 m² de surface de plancher.

Il faut y ajouter 35 000 m² de surface de plancher d’ouvrages publics pour le pôle multimodal : station de métro et parc relais - gare bus.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

Le projet de programme des équipements publics de la ZAC comprend l'ensemble des ouvrages d'infrastructures et aménagements d'espaces publics nécessaires à la réalisation du programme des constructions de la ZAC.

Au 31 décembre 2023, le programme global des constructions a évolué par rapport au dossier de réalisation : il est de 587 577 m² de surface de plancher, en hausse de 12 577 m² de surface de plancher.

Par rapport au précédent bilan, il augmente de 27 569 m² de surface de plancher du fait des secteurs en renouvellement urbain privé, dont les permis de construire ou d'aménager sont plus denses que les faisabilités urbaines de l'époque du dossier de réalisation.

Ouvrages primaires

Les ouvrages primaires répondent à des besoins qui excèdent ceux résultant de la réalisation du programme des constructions de l'opération. Le choix de Rennes Métropole, pour ce qui concerne les ouvrages primaires de son domaine de compétence, est d'en assurer l'intégralité du financement et de la maîtrise d'ouvrage. Ainsi, le réaménagement du Boulevard des Alliés, dont une section est incluse dans le périmètre de l'opération, est une opération de voirie intégrée au projet de programme des équipements publics comme un ouvrage primaire, réalisé et financé par Rennes Métropole.

Par exception, deux ouvrages primaires, inclus dans le périmètre de la ZAC, et imbriqués avec des ouvrages propres de la ZAC, seront financés par la Métropole mais réalisés par l'aménageur. Il s'agit :

- de trois accès à la gare bus du pôle d'échange du terminus de la ligne b du métro, réservés aux bus en site propre ;
- de la section incluse dans la ZAC, de la liaison en site propre structurante Thorigné Fouillard – Atalante Beaulieu, inscrite au Schéma métropolitain des aménagements cyclables.

Ouvrages secondaires et tertiaires

Ils sont inscrits au programme des équipements publics de l'opération, financés par celle-ci, et dont la maîtrise d'ouvrage incombe à l'aménageur.

I. Compte rendu de l'activité en 2022

Le bilan financier de l'opération s'élève, en dépenses et en recettes, à 95 196 584 € HT.

1) Les dépenses

En 2023, les principales dépenses ont concerné les études, les travaux d’aménagement, la rémunération de l’aménageur, les honoraires techniques, les frais divers (impôts, frais divers et de communication). Elles s’élèvent à 3 492 524 € HT.

Études

En 2023, des études ont été réalisées pour un montant de 277 273 € HT :

Acquisitions

En 2023, 12 778 € HT ont été dépensés, correspondant à l'acquisition d'une parcelle auprès de la copropriété les Lanthanides, à des frais d'acquisition et à des indemnités d'éviction agricole.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

Travaux

En 2023, les dépenses de travaux s'élèvent à 2 247 723 € HT, au titre :

- de travaux de mise en état des sols (124 824 € HT) ;
- de travaux Maison des Proximités et Maison du Projet (907 491 € HT) ;
- de travaux VRD (907 472 € HT) ;
- de travaux HTA (146 899 € HT) ;
- de travaux d'aménagements paysagers (161 037 €).

Honoraires techniques

Le montant des honoraires techniques pour l'année 2023 s'élève à 189 504 € HT.

Rémunération de l'aménageur

La rémunération de l'aménageur pour l'année 2023 s'élève à 509 747 € HT.

Frais divers

Le montant des frais divers s'élève à 255 499 € HT pour l'année 2023. Ce montant correspond notamment aux impôts fonciers (25 747 € HT), aux frais divers (129 920 € HT) et aux actions de communication – concertation (93 809 € HT).

2) Les recettes

Le montant total des recettes réalisées au cours de l'année 2023 s'élève à 3 040 826 € HT.

Cessions

En 2023, 94 850 € HT ont été perçus au titre des cessions.

Participations

En 2023, 2 703 242 € HT ont été encaissés au titre du second appel de fond Legendre C2B, du premier appel de fond C4 Lamotte et du premier appel de fond C6c Launay.

Autres produits

18 694 € HT ont été perçus en 2023, correspondant aux redevances versée par les foodtrucks et les remboursements de travaux HTA par ENEDIS.

Pour rappel, la participation d'équilibre de Rennes Métropole pour cette opération s'élève à 5 696 748 € HT.

II. Bilan financier actualisé au 31 décembre 2023

1) Comparaison par rapport au précédent bilan

Le coût global de l'opération au 31 décembre 2023 s'élève à 95 196 584 € HT. Il est en baisse de 2 437 024 € par rapport au bilan financier approuvé au 31 décembre 2022 (de 97 633611 € HT).

Les recettes sont moins importantes suite à la mise à jour du plan guide et à la baisse des charges foncières pour le logement social. Ces recettes seront à adapter en fonction des ventilations du nouveau PLH contractualisé avec la commune de Cesson-Sévigné, pour le

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

CRAC 2024.

2) Actualisation du bilan (en € HT) et pourcentage d'avancement de l'opération au 31 décembre 2023

Dépenses en € HT			Recettes en € HT		
	Bilan global	% réalisé		Bilan global	% réalisé
Études	5 728 890 €	31,7 %	Cessions	69 895 648 €	49,5 %
Acquisitions foncières	7 106 178 €	65,5 %	Participations privées	17 968 426 €	18,2 %
Travaux	47 290 085 €	44,2 %	Participations publiques	6 232 448 €	0 %
Honoraires techniques	5 950 615 €	45,2 %	Produits financiers	394 756 €	100 %
Rémunérations	9 442 404 €	41,7 %	Autres produits	604 834 €	100 %
Frais divers	2 343 115 €	45,9 %	Subventions	100 472 €	100 %
Fonds de concours	6 498 201 €	7,8 %			
Frais financiers	2 826 010 €	0,8 %			
Aléas sur bilan	8 011 086 €	0 %			
TOTAL dépenses	**95 196 584 €**	**37,4 %**	**TOTAL recettes**	**95 196 584 €**	**42 %**

III. Prévisionnel des dépenses et des recettes

1) Cumul réalisé au 31 décembre 2023 et prévisions 2024 (€ HT)

	Cumul réalisé au 31/12/2023 en € HT	Prévision 2024 en € HT
Dépenses	35 619 205 €	2 361 966 €
Recettes	40 154 214 €	6 233 077 €
dont Participations publiques	0 €	0 €
dont Participations privées	4 420 244 €	2 195 077 €

2) Dépenses prévisionnelles

Les dépenses prévisionnelles pour 2024 s'élèvent à 2 361 966 € HT. Elles correspondent principalement à des études, à des frais d'acquisition, à des travaux d'aménagement, à des honoraires techniques ainsi qu'à la rémunération de l'aménageur.

3) Recettes prévisionnelles

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

En 2024, 6 233 077 HT de recettes sont prévues. Il s'agit de cessions et de participations privées.

IV. Avances et emprunts

	Cumul réalisé au 31/12/2023 en € HT	**Année 2023 en € HT**	**Prévision 2024 en € HT**
Versement avances par Rennes Métropole	5 978 674 €	0 €	0 €
Emprunts en €	0 €	0 €	0 €
Remboursement avances à Rennes Métropole	5 978 674 €	0 €	0 €

V. Trésorerie

	Année 2023 en €	**Cumul réalisé au 31/12/2023 en €**	**Prévision 2024 en €**	**Cumul prévisionnel au 31/12/2024 en €**
Trésorerie	- 307 181 €	7 269 052 €	3 137 066 €	10 406 118 €

***

Après en avoir délibéré, le Bureau décide :

A l'unanimité,

- d'approuver le compte rendu financier arrêté au 31 décembre 2023, présenté par la SPLA Via Silva, concernant la ZAC Atalante Via Silva.

Publiée conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-25, et L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales sur le site metropole.rennes.fr.

Le Secrétaire de séance,

Signé par : Olivier DEHAESE
Date : 09/12/2024
Qualité : Elu DEHAESE Olivier 6ème Vice-Président

Olivier Dehaese

Pour La Présidente et par délégation,
La Directrice Générale des Services

Signé par : Laurence QUINAUT
Date : 09/12/2024
Qualité : Directrice Générale des Services

Laurence QUINAUT

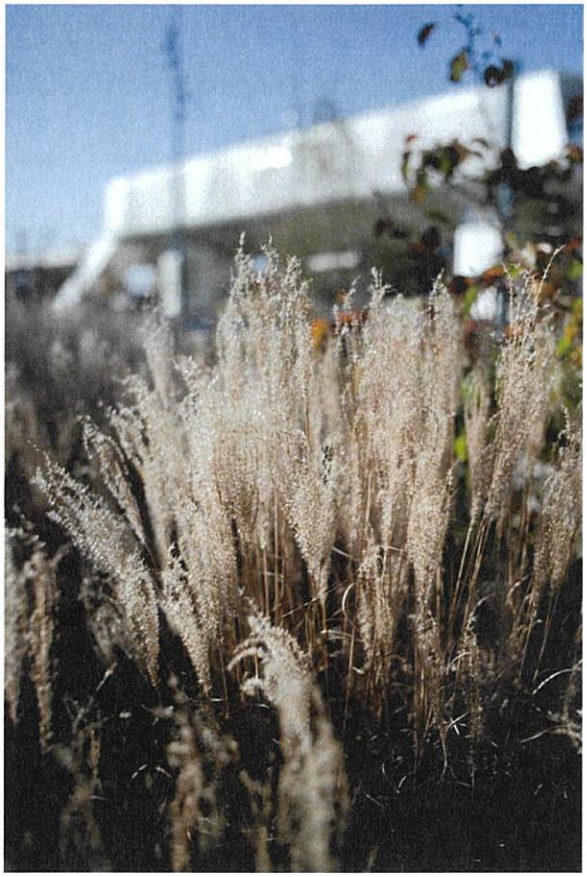
Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

VIASILVA SPLA

ATALANTE VIASILVA

ZAC ATALANTE VIASILVA
RENNES METROPOLE
COMMUNES de CESSON-SEVIGNE et RENNES

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE



@ Isabelle Vaillant et Yohann Lepage

BILAN FINANCIER

ACTUALISE AU 31 DECEMBRE 2023

SPLA VIASILVA
1 rue G. de Gaulle-Anthonioz
CS 50726
35207 RENNES CEDEX 2

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

1. RAPPEL ADMINISTRATIF 5
1.1 Procédures 5
1.2 Relations contractuelles avec la collectivité 6
2. AVANCEMENT PHYSIQUE 8
2.1 Projet urbain 8
2.2 Programme 12
2.3 Foncier 16
2.4 Etudes et honoraires 19
2.5 Travaux d'aménagement VRD et paysager de la ZAC 20
2.7 Commercialisation 23
2.8 Etat d'avancement des projets de constructions 27
2.9 Démarches d'innovation et d'accompagnement du projet 43
3. AVANCEMENT FINANCIER 50
3.1 Bilan global précédent et nouveau bilan au 31/12/2023 50
3.2 Les dépenses 50
3.2.1 Etudes 50
3.2.2 Acquisitions 51
3.2.3 Travaux 51
3.2.4 Honoraires techniques 52
3.2.5 Rémunérations 52
3.2.6 Frais divers 53
3.2.7 Fonds de concours 54
3.2.8 Frais financiers 54
3.2.9 Aléas 54
3.3 Les recettes 55
3.3.1 Cessions 55
3.3.2 Participations 60
3.3.3 Produits financiers 61

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

3.3.4 Autres Produits 61

3.3.5 Subventions 61

4. PLAN DE TRESORERIE ET DE FINANCEMENT 62

4.1 Financement : avances de trésorerie 62

4.2 Emprunt 62

4.3 Trésorerie 62

5. ANNEXES 63

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

PREAMBULE

Le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité concerne la concession d'aménagement de la **ZAC Atalante ViaSilva**, opération située sur les communes de Cesson-Sévigné et Rennes.

Il vise à présenter à Rennes Métropole une description de l'avancement de l'opération, sur le plan physique comme sur le plan financier, pour lui donner les moyens de suivre, en toute transparence, le déroulement de l'opération, et pour lui permettre de décider, le cas échéant, des mesures à prendre pour maîtriser l'évolution de l'opération.

Le présent rapport décrira l'ensemble **du réalisé de l'année 2023,** puis présentera les prévisions budgétaires des années suivantes de la ZAC Atalante ViaSilva.

Le programme est mis à jour suite à l'élaboration du plan guide et la signature des contrats (de ventes ou de participations). Pour le reste, seules les charges foncières de logements aidés du nouveau PLH sont prises en compte, les répartitions des logements par financement étant conservées de l'ancien PLH, en attendant la convention avec la commune.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

1. RAPPEL ADMINISTRATIF

1.1 Procédures

ZAC LES CHAMPS BLANCS

Dossiers ZAC les Champs Blancs :

Ouverture de la concertation par délibération du District	*30 avril 1999*
Approbation du bilan de la concertation par délibération du District	*14 avril 2000*
Approbation du dossier de création par délibération de Rennes Métropole	*12 Juillet 2001*
Approbation de la modification du PLU par délibération de Cesson-Sévigné, après avis favorable de Rennes Métropole	*30 janvier 2002*
Approbation du dossier de réalisation et le programme des équipements publics par délibération de Rennes Métropole, après avis favorable de Cesson-Sévigné	*25 avril 2002*
Approbation de la révision du PLU par délibération de Cesson-Sévigné, classant la ZAC en secteur UI	*13 octobre 2004*
Approbation de la modification du PLU par délibération de Cesson-Sévigné	*20 avril 2006*
Approbation de la modification du dossier de réalisation n°1 par Rennes Métropole, fixant le montant de la participation à 0€HT pour la construction de la station de métro de ligne b	*23 octobre 2014*

Déclaration d'Utilité Publique ZAC les Champs Blancs :

Arrêté de DUP et arrêté de cessibilité (pour la 1ère enquête parcellaire) au profit de la SEMAEB	*9 novembre 2004*
Arrêté modificatif de DUP au profit de la société d'aménagement Territoires	*13 novembre 2006*
Arrêté de prorogation de la DUP	*6 novembre 2009*

Dossier loi sur l'eau ZAC les Champs Blancs :

Arrêté d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau	*23 novembre 2009*

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

Dossiers ZAC Atalante ViaSilva

Approbation du bilan de la concertation préalable, du bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact, de la modification n°1 du dossier de création et de la nouvelle dénomination de la ZAC par Rennes Métropole (nouveau nom : ZAC Atalante ViaSilva)	*2 mars 2017*
Approbation du dossier de réalisation modificatif n°2 par Rennes Métropole approuvant le nouveau projet de ZAC	*22 juin 2017*
Approbation de la Mise en compatibilité du PLU de Cesson Sévigné par Rennes Métropole	*25 janvier 2018*
Approbation du PLU intercommunal par Rennes Métropole	*19 décembre 2019*
Approbation du dossier de réalisation modificatif n°3 par Rennes Métropole approuvant les modifications de financements du programme d'équipement public	*11 mai 2023*

Dossier Autorisation Unique ZAC Atalante ViaSilva :

Déclaration de projet pour l'autorisation environnementale unique	*13 décembre 2018*
Arrêté d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau	*18 janvier 2019*

Déclaration d'Utilité Publique ZAC Atalante ViaSilva :

Approbation du dossier DUP	*11 mars 2021*
Enquête publique conjointe DUP et enquête parcellaire	*10 mai au 12 juin 2023*
Déclaration de projet pour la déclaration d'utilité publique	*16 novembre 2023*
Arrêté d'Utilité Publique	*17 mai 2024*

1.2 Relations contractuelles avec la collectivité

Convention publique ZAC les Champs Blancs :

Approbation de concession d'aménagement par délibération du District au profit de la SEMAEB pour une durée de 10 ans	*18 décembre 1998*
Approbation de l'avenant n°1 par Rennes Métropole, donnant au contrat la forme d'une convention publique d'aménagement (CPA)	*21 octobre 2004*

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

et stipulant qu'aucune participation d'équilibre ne sera apportée au bilan de l'opération	
Approbation de l'avenant n°2 par Rennes Métropole, autorisant la cession de la concession d'aménagement de la ZAC des Champs Blancs de la SEMAEB à la SEM « Territoires ». Cette cession est effective depuis le 1er avril 2006. Quitus a été donné à la SEMAEB, concernant son compte-rendu d'activité pour la période du 1er janvier 2006 au 31 mars 2006, par délibération en date du 6 juillet 2006	*19 janvier 2006*
Approbation de l'avenant n°3 par Rennes Métropole, prorogeant la durée de la concession	*20 novembre 2008*
Approbation de l'avenant n°4 par Rennes Métropole, prorogeant la durée de la concession de 2 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2014	*22 septembre 2011*
Approbation de l'avenant n°5 par Rennes Métropole, substituant le cocontractant Territoires & Développement au profit de la SPLA ViaSilva.	*11 juillet 2013*
Approbation de l'avenant n°6 par Rennes Métropole, prorogeant la durée de la concession de 2 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2016.	*23 octobre 2014*
Approbation de l'avenant n°7 par Rennes Métropole, modifiant les modalités de versement de la rémunération de commercialisation.	*8 septembre 2016*
Approbation de l'avenant n°8 par Rennes Métropole, prolongeant la durée de la concession jusqu'à la signature d'une nouvelle concession et au plus tard le 30 juin 2017	*15 décembre 2016*
Approbation du protocole de clôture de la convention publique d'aménagement Les Champs Blancs par Rennes Métropole et de l'arrêté des comptes provisoires	*30 mars 2017*
Approbation de l'arrêté des comptes définitif au 30 avril 2017 par Rennes Métropole	*25 janvier 2018*

Concession ZAC Atalante ViaSilva :

Approbation de la concession Atalante ViaSilva par Rennes Métropole	*30 mars 2017*
Signature de la concession Atalante ViaSilva par Rennes Métropole	*06 avril 2017*
Notification de la concession Atalante ViaSilva par Rennes Métropole	*30 avril 2017*
Approbation de l'avenant n°1 de la concession, portant sur les modifications de financement de l'opération	*11 mai 2023*
Approbation de l'avenant n°2 de la concession, portant sur les modifications de la rémunération de l'aménageur	*21 décembre 2023*

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

2. AVANCEMENT PHYSIQUE

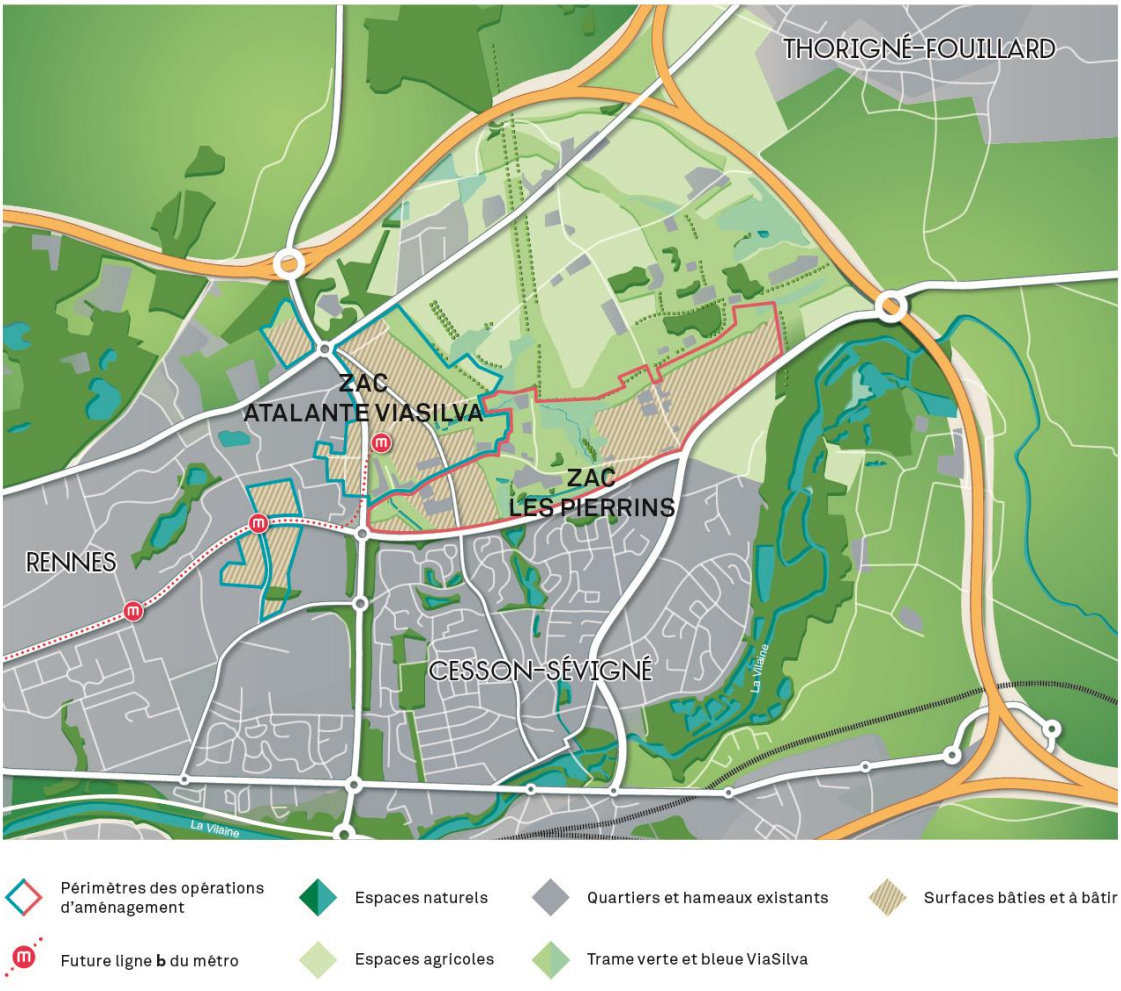
2.1 Projet urbain

➢ **Rappel**

Pour mémoire, Viasilva s'inscrit de manière progressive dans le respect et la continuité de Cesson-Sevigné et du nord-est de Rennes.

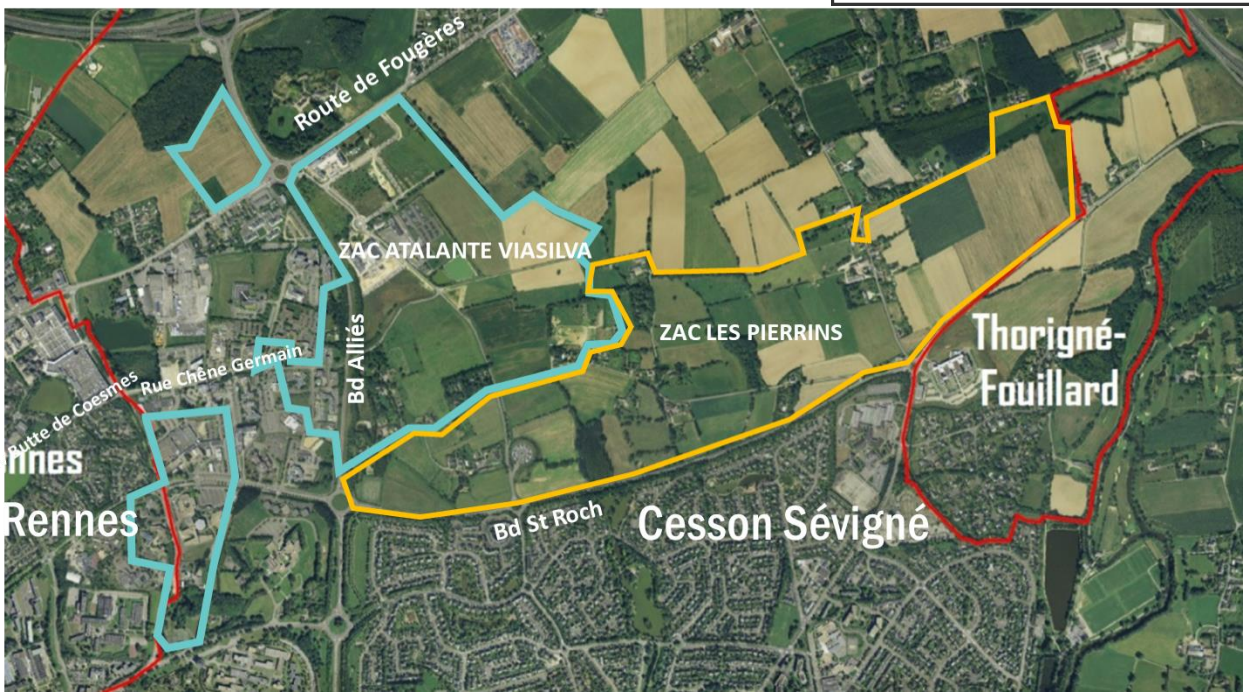
Les opérations d'aménagement des deux ZAC « Atalante ViaSilva » et « Les Pierrins » sont nées d'une réflexion d'ensemble qui associe :

- le développement de nouveaux quartiers harmonieusement reliés à l'existant.
- le renouvellement de secteurs d'Atalante autour des stations de métro.



L'aménagement de ce secteur intègre la desserte en transports en commun comme élément structurant pour développer la mixité des fonctions et la densité. La mise en œuvre progressive permettra d'offrir un cadre de vie adapté à l'évolution des besoins.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE



Les quatre objectifs de « Atalante ViaSilva » (nouvelle dénomination de la ZAC Les Champs Blancs) sont les suivants :

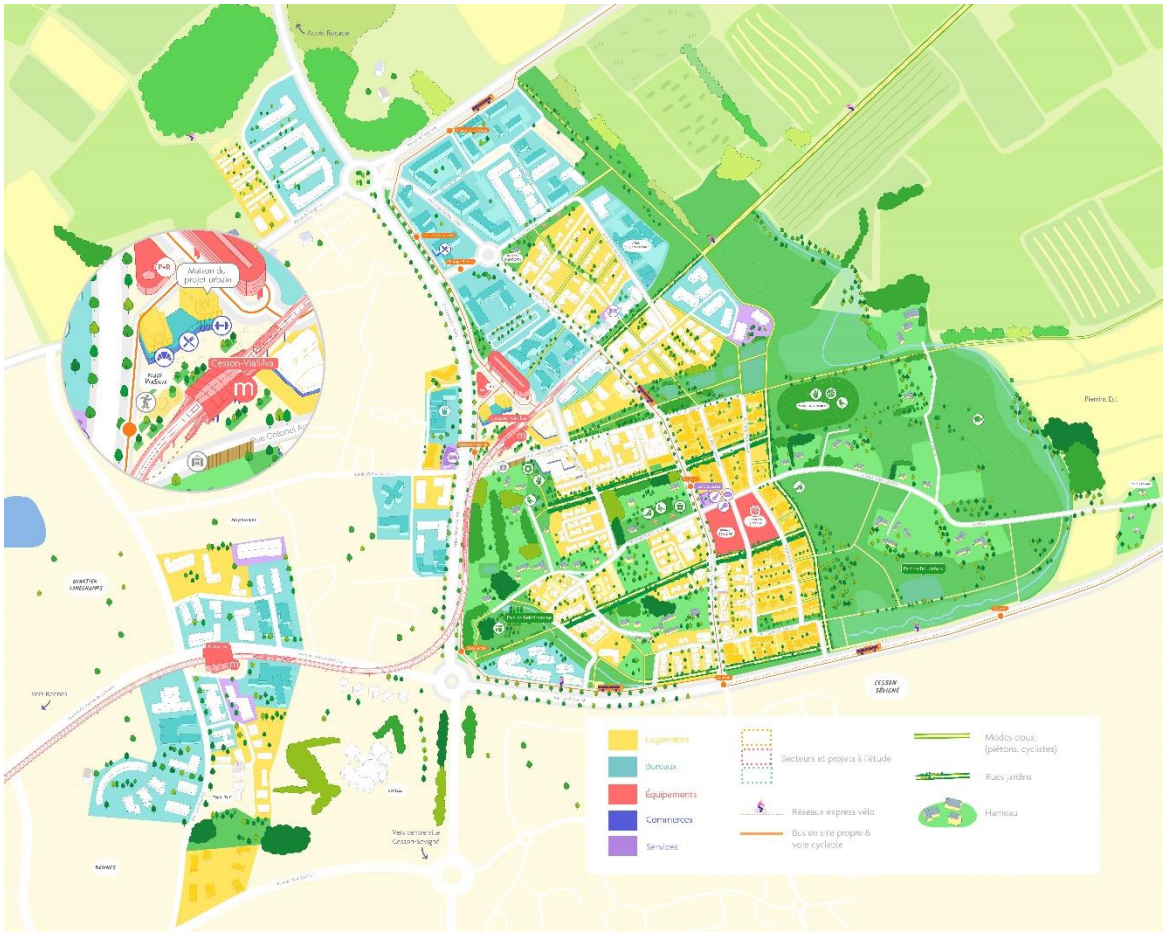
- Poursuivre le développement économique du site technopolitain « Beaulieu – Saint Sulpice – Champs Blancs ».
- Inscrire la desserte à venir du secteur par la ligne b du métro dans un projet d'ensemble en termes de mobilité et déplacements.
- Mettre en œuvre le projet urbain de « ViaSilva » : une ville « mixte » et des proximités.
- Inscrire cette opération dans une démarche spécifique de développement durable.

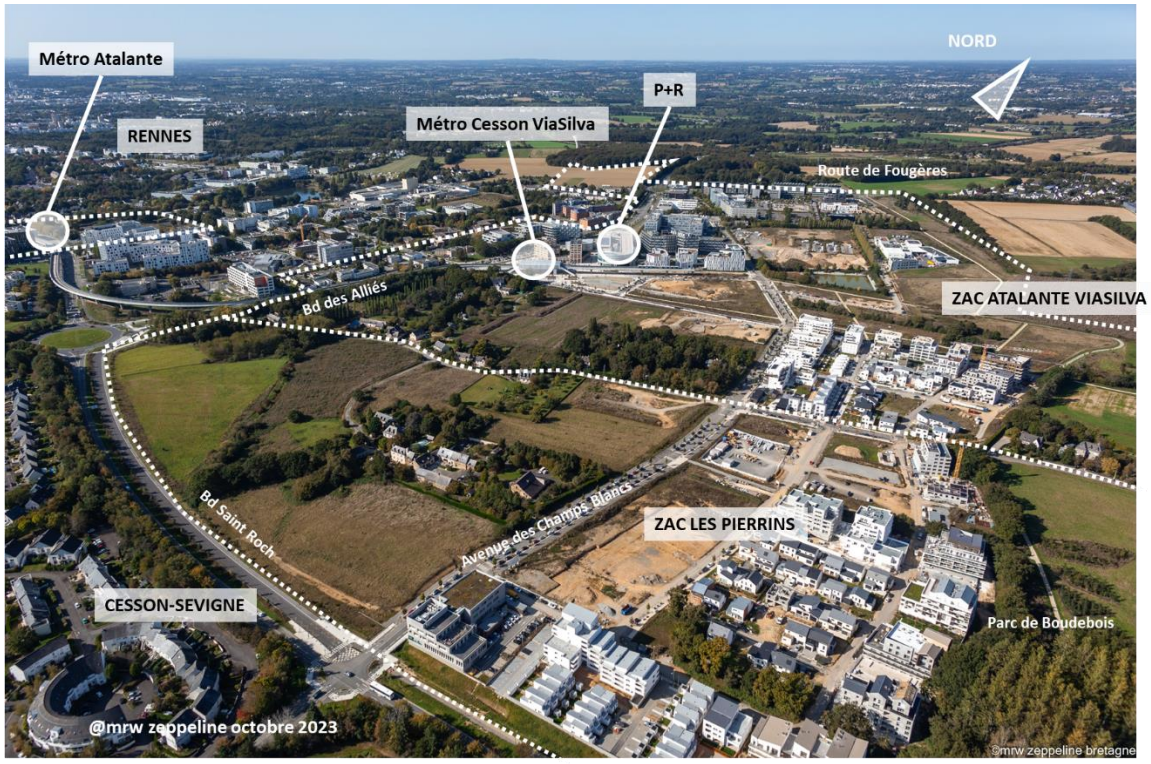
Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

- **Enjeux opérationnels**

Toutes les études, les acquisitions, les travaux et les cessions ont pour objectif de faire naître les premiers quartiers de ViaSilva.

La carte suivante illustre la ZAC Atalante ViaSilva et la partie ouest de la ZAC les Pierrins.





Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

Le plan ci-après présente **la mise à jour du plan masse** suite aux études urbaines validant un nouveau plan guide.

Etudes urbaines Accord cadre 2

Décembre 2021
Renouvellement accord cadre de MOEU avec D&A / ARTELIA / ALTO STEP / etc...

Mars 2022
Séminaire d'engagement des études urbaines

Novembre 2022
Forum de la construction bas carbone

Décembre 2022
Validation du plan guide et des orientations du projet

2023
Mise à jour du plan masse + engagement des études AVP / CPAUPE/ mise à jour OAP etc....

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

2.2 Programme

Pour mémoire, le programme du dossier de réalisation de la ZAC est de 575 000 m² SP.

Dans le CRAC 2021, il était présenté un total estimé à 516 824 m² SP et dans le CRAC 2022, le total estimé était de 560 008 m² SP.

En revanche, **dans le CRAC 2023, le nombre de m² SP augmente de 27 569 m² SP et présente un total de 587 577 m²SP**.

Si les m²SP ont légèrement diminués sur les terrains cessibles après la mise à jour du plan Guide (surtout les secteurs Bradel, Beltrame, Patis Tatelin), l'augmentation totale est due **aux secteurs en renouvellement urbain privé**, dont les permis de construire ou d'aménager sont plus denses que les faisabilités urbaines de l'époque du dossier de réalisation.

	m² SP TOTALE rappel CRAC 2022	**m² SP TOTAL CRAC 2023**	*écart*
m² SP terrains cessibles	***335 502***	**328 954**	*-6 548*
SECTEUR CHAMPS BLANCS	*121 157*	120 908	*-249*
SECTEUR CENTRALITE	*71 896*	77 814	*5 918*
SECTEUR VILLA ROMAINE (B5)	*26 494*	26 360	*-134*
SECTEUR BRADEL	*111 955*	39 756	*-72 199*
SECTEUR BELTRAME		29 077	*29 077*
SECTEUR PATIS TATELIN		35 039	*35 039*
SECTEUR ATALANTE	*4 000*		*-4 000*
m² SP renouvellement urbain privé	***224 506***	**258 623**	*34 117*
SECTEUR CENTRALITE	*36 518*	36 518	*0*
SECTEUR ATALANTE	*151 117*	185 234	*34 117*
SECTEUR LANDES DE VAUX	*36 754*	36 754	*0*
SECTEUR HAMEAUX	*117*	117	*0*
TOTAL	***560 008***	**587 577**	*27 569*
	rappel DR	***575 000***	

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

Une autre façon de présenter l'évolution est celle de faire la répartition entre :

- **terrains cédés** ou restant à céder par l'aménageur : la diminution est bien sur les terrains restants à commercialiser (mis à jour avec le plan guide : secteurs Bradel, Beltrame, Patis Tatelin) ;
- et **terrains en conventions de participations** où l'augmentation est importante pour les conventions signées.

m² SP	*m² SP TOTALE rappel CRAC 2022*	**m² SP TOTAL CRAC 2023**	*écart*
TOTAL TERRAINS CESSIBLES	*335 502*	**328 954**	*-6 548*
TERRAINS VENDUS	*176 236*	176 416	*180*
TERRAINS SOUS COMPROMIS	*14 746*	14 851	*105*
TERRAINS RESERVES OU ATTRIBUES	*35 735*	36 617	*882*
TERRAINS RESTE A COMMERCIALISER	*108 785*	100 540	*-8 245*
TERRAINS AUTRES		530	*530*
TOTAL RENOUVELLEMENT URBAIN PRIVE	*224 506*	**258 623**	*34 117*
RENOUVELLEMENT URBAIN PRIVE : conventions signées	*85 447*	110 272	*24 825*
RENOUVELLEMENT URBAIN PRIVE : conventions à signer	*91 469*	100 761	*9 292*
RENOUVELLEMENT URBAIN PRIVE : reste	*47 590*	47 590	*0*
TOTAL	*560 008*	**587 577**	*27 569*

Quand on regarde par **type de programme** :

- sur les terrains cessibles, la programmation en m² SP d'activités a peu évolué mais celle des logements a légèrement baissé
- sur les terrains en renouvellement urbain privé, la programmation en m² SP d'activités a augmenté, et les logements ont été remplacés par des résidences services.

	m² SP TOTALE rappel CRAC 2022	**m² SP TOTAL CRAC 2023**	*écart*
m² SP terrains cessibles	***335 502***	**328 954**	*-6 548*
m² SP activités	*225 966*	226 591	*625*
dont m² SP Bureaux	*187 090*	208 713	*21 623*
dont m² SP PME	*32 978*	11 378	*-21 600*
dont m² SP services	*5 898*	6 500	*602*
m² SP commerces	*4 245*	5 072	*827*
m² SP résidence services	*5 664*	5 664	*0*
m² SP logements	*99 627*	91 627	*-8 000*
m² SP renouvellement urbain privé	***224 506***	**258 623**	*34 117*
m² SP activités	*114 921*	163 408	*48 487*
dont m² SP Bureaux	*108 683*	154 631	*45 948*
dont m² SP PME	*0*	0	*0*
dont m² SP services	*6 238*	8 777	*2 539*
m² SP commerces	*1 860*	860	*-1 000*
m² SP résidence services	*14 629*	28 559	*13 930*
m² SP logements	*93 096*	65 796	*-27 300*
TOTAL ZAC	***560 008***	**587 577**	*27 569*

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

Ainsi, puisqu'un certain **nombre de logements** a été remplacé par des résidences services ou étudiantes, le nombre total de logements familiaux de la ZAC a diminué de - 641 pour être à 2 268 logements au lieu de 2 909 logements.

En revanche, le nombre de résidence a augmenté de + 281 pour être à 892 petits logements résidences au lieu de 611.

nb logements sans résidence	*Nb logts rappel CRAC 2022*	**nb logts CRAC 2023**	*écart*
nb logts terrains cessibles	***1 516***	**1 295**	*-221*
Libre 45%	*708*	611	*-97*
Régulé ou BRS3 15%	*214*	188	*-26*
Accession sociale ou BRS1 15%	*224*	186	*-38*
Loc. social 25%	*370*	310	*-60*
nb logts renouvellement urbain privé	***1 393***	**973**	*-420*
Libre 45%	*627*	438	*-189*
Régulé ou BRS3 15%	*210*	147	*-63*
Accession sociale ou BRS1 15%	*208*	145	*-63*
Loc. social 25%	*348*	243	*-105*
TOTAL ZAC	***2 909***	**2 268**	*-641*

nb résidence	*Nb logts rappel CRAC 2022*	**nb logts CRAC 2023**	
nb résidences terrains cessibles	***216***	**216**	*0*
nb résidences renouvellement urbain privé	***395***	**676**	*281*
TOTAL ZAC	***611***	**892**	*281*

En ce qui concerne la **répartition par produits logements**, il est convenu que dans le CRAC 2023, la répartition des logements par financements de l'ancien PLH est conservée à l'échelle de la ZAC, et sera mise à jour lorsque la commune aura signé la convention sur la base du nouveau PLH.

En conclusion :

- **le programme a surtout évolué à la hausse avec l'augmentation de densité pour les projets en renouvellement urbain privé ;**
- **le nombre de logements a baissé, notamment sur la partie du reste à commercialiser ;**
- **l'augmentation du nombre de résidences services et étudiants est une alerte car ce sont des éléments qui n'ont pas été comptabilisés dans la répartition du PLH (il n'y a eu que des résidences privées libres) et la proportion de ces résidences doivent être prises en compte pour les prochains programmes.**

ZAC ATALANTE VIASILVA		m² SP									NB logements													
mise à jour 22-04-24	Mise à jour Plan Guide mais proportion ancien PLH			dont				dont	dont	dont					Libre 45%			Régulé ou BRS3 15%		Accession sociale ou BRS1 15%		Loc. social 25%
LOTS	OPERATEURS	m² SP TOTALE rappel CRAC 2022	m² SP TOTAL	m² SP activités	dont m² SP Bureaux	dont m² SP PME	dont m² SP services	m² SP commerces	m² SP résidence services	m² SP logements	Total résidences rappel CRAC 2022	Total logts rappel CRAC 2022	Total résidences	Total logements	logements collectifs	maisons groupées promoteurs	logements individuels lots libres	logements collectifs	logements collectifs	logements collectifs BRS	maisons BRS	logements collectifs
TOTAL TERRAINS CESSIBLES		*335 502*	**328 954**	**226 591**	**208 713**	**11 378**	**6 500**	**5 072**	**5 664**	**91 627**	*216*	*1 516*	**216**	**1 295**	**512**	**84**	**15**	**86**	**102**	**139**	**47**	**310**
		CRAC 2022	*335 502*	*225 966*	*187 090*	*32 978*	*5 898*	*4 245*	*5 664*	*99 627*		*total avec résidences*		**1 511**								
		écart m²SP	*-6 548*	***625***	*21 623*	*-21 600*	*602*	***827***	***0***	***-8 000***		*CRAC 2022*	*216*	*1 516*	*626*		*82*	*214*		*160*	*64*	*370*
												écart	*0*	*-221*	*logements sans résidence*					*65*	*m²SHAB/logts*	
												PLH SPLA		***100,0***	***47,2***			***14,5***		***14,4***		***23,9***
											PLH nouveaux secteurs AC2			***100,0***	***45,1***			***14,9***		***14,9***		***25,0***

		m² SP									NB logements													
				dont				dont		dont					Libre 45%			Régulé ou BRS3 15%		Accession sociale ou BRS1 15%		Loc. social 25%
LOTS	OPERATEURS	m² SP TOTALE rappel CRAC 2022	m² SP TOTALE	m² SP activités	dont m² SP Bureaux	dont m² SP PME	dont m² SP services	m² SP commerces	m² SP résidence services	m² SP logements	Total logts rappel CRAC 2022	Total logts rappel CRAC 2022	Total résidences	Total logements	collect (*)	indiv (*) voir LOTS	indiv (*) voir LOTS	collect	collect	collect	indiv	collect
TOTAL RENOUVELLEMENT URBAIN PRIVE		*224 506*	**258 623**	**163 408**	**154 631**	**0**	**8 777**	**860**	**28 559**	**65 796**	***395***	***1 393***	**676**	**973**	**385**	**52**	**1**	**147**	**0**	**145**	**0**	**243**
		CRAC 2022	*224 506*	*114 921*	*108 683*	*0*	*6 238*	*1 860*	*14 629*	*93 096*		*CRAC 2022*	*395*	*1 393*	*574*	*53*		*210*		*208*	*0*	*348*
									TOTAL logements sans résidences				**973**									
									TOTAL logements avec résidences				**1 649**									
		écart	*34 117*	*m² SP*								*écart*	*281*	*-420*	*logements sans résidence*							
												PLH privés		***100,0***	***45,0***			***15,1***		***14,9***		***25,0***
TOTAL ZAC		*560 008*	**587 577**	389 999	*363 344*	*11 378*	*15 277*	5 932	34 223	157 423	*611*	*2 909*	**892**	**2 268**	**897**	**136**	**16**	**233**	**102**	**284**	**47**	**553**
								TOTAL logements sans résidences					**2 268**									
								TOTAL logements avec résidences					**3 160**									
		écart	*27 569*	*m² SP*								*écart*		*-641*	*logements sans résidence*							
												PLH total	***logts***	***100,0***	***46,3***			***14,8***		***14,6***		***24,4***

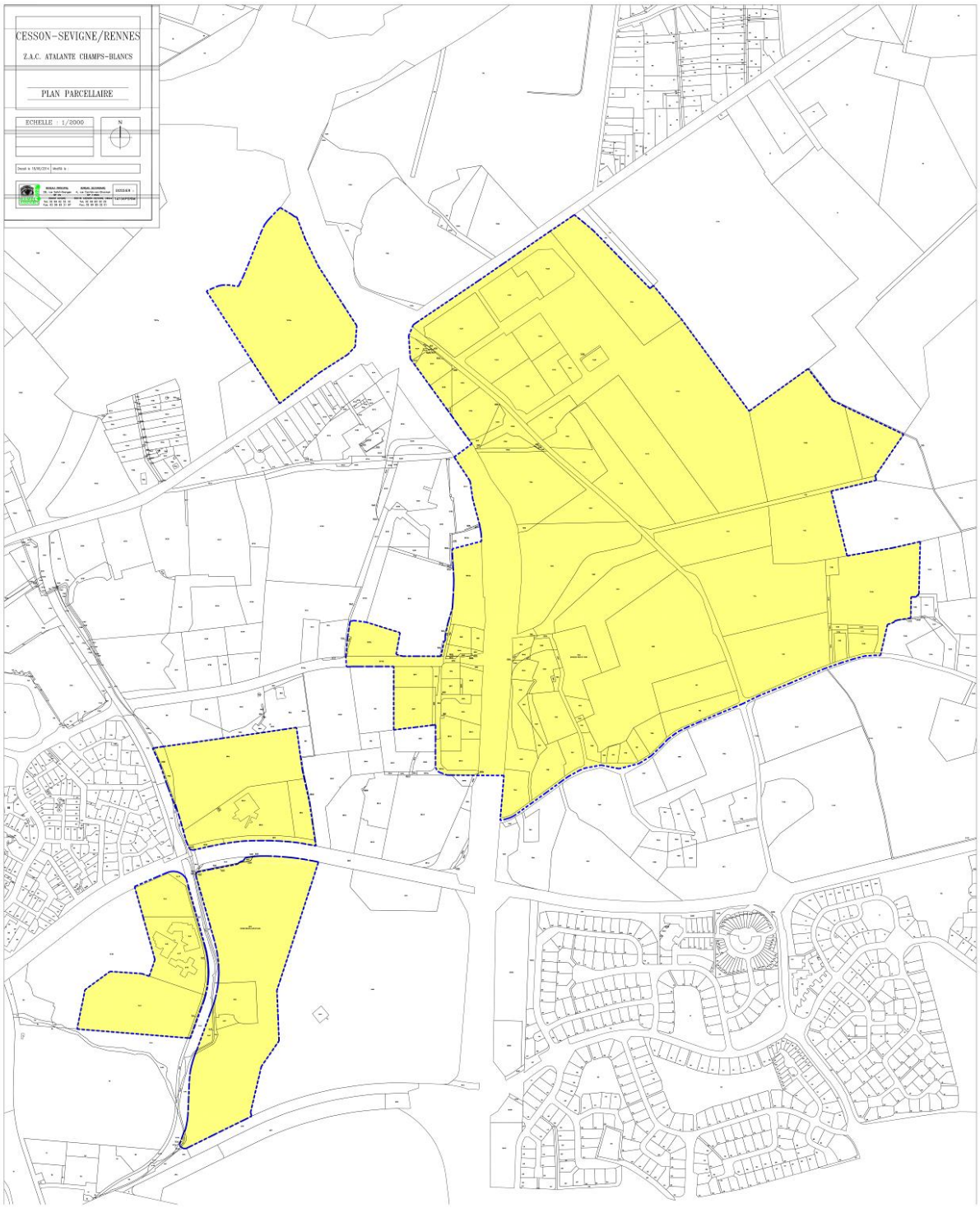
Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

2.3 Foncier

Le périmètre de la ZAC est le suivant :

- **Surface de la ZAC : 93 hectares**



Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

- **Etat des acquisitions au 31/12/23.**

Le CRAC 2022 présentait un total de surface à acquérir de **570 259 m²** (après correction de calcul).

En 2023, un acte d'échange a été signé avec la copropriété des Lanthanides, permettant ainsi à la SPLA de racheter le fond de parcelle de l'îlot C7, pour le revendre à la SNC Keller (afin que les limites soient celles des clôtures en place). Dans l'échange, les Lanthanides ont racheté les parcelles qui correspondaient à leurs stationnements, qui n'avaient pas fait l'objet de régularisation foncière par Rennes Métropole. L'acte d'échange a été prévu sans soulte. Cette acquisition n'était pas prévue dans le total des surfaces à acquérir au 31/12/2022.

Date	Vendeur	Adresse	Mode d'acquisition	Références cadastrales	Superficie en m² de terrain	Montant HT toutes indemnités comprises	Montant TTC
25/09/2023	SDC LANTHANIDES	1 SQUARE RUE CHENE GERMAIN	amiable	BC267	140	1 400,00	1 680,00
				TOTAL GENERAL	**140**	**1 400,00 €**	**1 540,00 €**

Le total des surfaces à acquérir pour le projet reste à **570 399 m²** :

Etat des propriétaires au 31/12/23 :

			surface m² CRAC 2023	*Rappel surface m² CRAC 2022*	**écart**
TOTAL SPLA			**491 804**	*491 664*	*140*
TOTAL PUBLIQUES			**4 040**	*4 040*	*0*
TOTAL PRIVES			**74 555**	*74 555*	*0*
			570 399	*570 259*	*140*

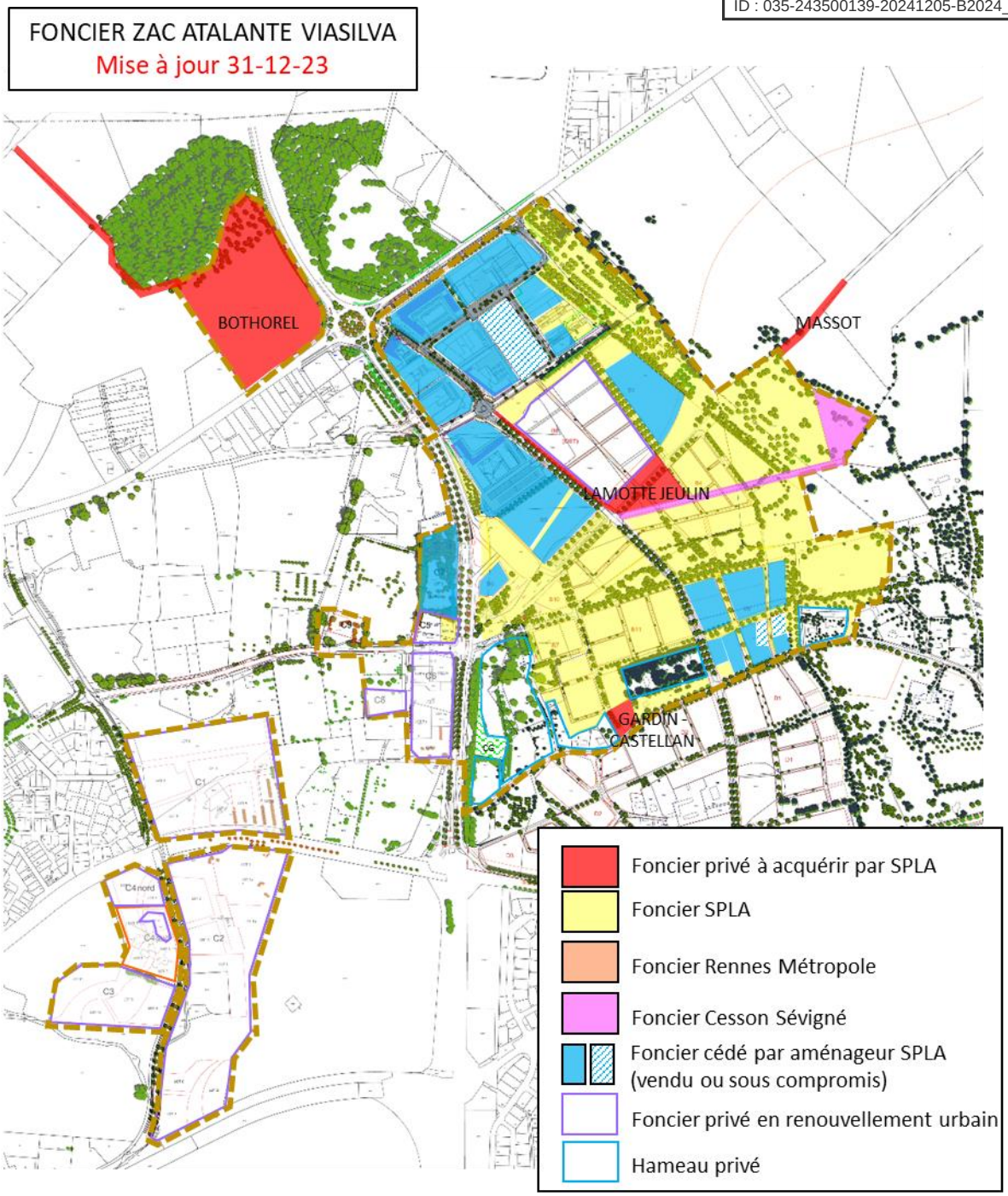
Etat des acquisitions faites au 31/12/23 :

Section	**Identifiant de la Parcelle**	**Comptes de propriété**	**surface m²**
RENNES METROPOLE			**148 427**
CESSON SEVIGNE			**1 132**
DEPARTEMENT			**2 077**
ETAT			**19 952**
PRIVES			**320 216**
TOTAL ACQUISITIONS FAITES			**491 804**
RENNES METROPOLE			**0**
CESSON SEVIGNE			**4 040**
PRIVES			***74 555***
TOTAL ACQUISITIONS A FAIRE			**78 595**
TOTAL ACQUISITIONS			**570 399**

Au 31/12/2023, les surfaces acquises par la SPLA sont de **491 804 m²**. Il reste 78 595 m² à acquérir.

Le **dossier de DUP** a été déposé en préfecture en 2022, l'enquête publique conjointe avec l'enquête parcellaire a été menée en mai et juin 2023. L'arrêté de DUP a été obtenu le 14 mars 2024.
Par prudence, une enquête parcellaire complémentaire et simplifiée sera organisée en 2024, suite à des informations obtenues en cours d'enquête sur des changements dans la liste des propriétaires concernés.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE



Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

2.4 Etudes et honoraires

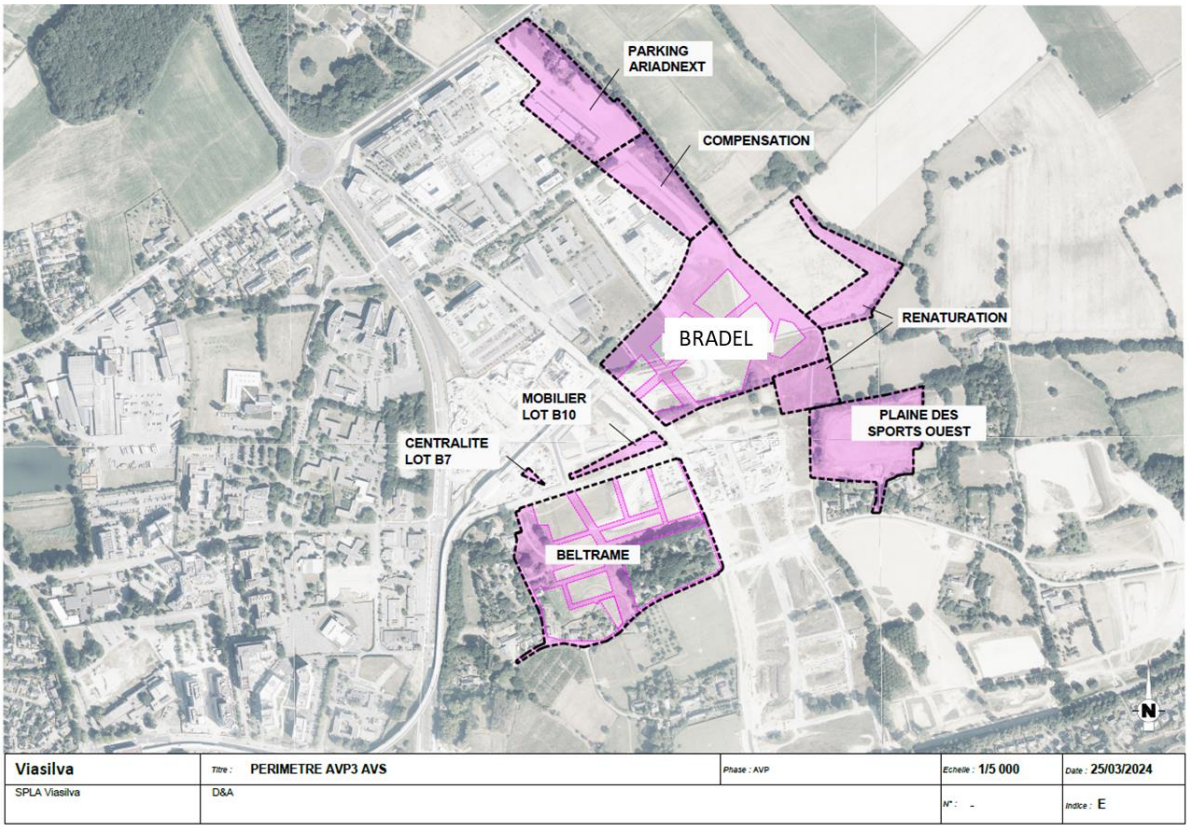
- **Etudes CPAUPE avec les représentants des filières, suite au Forum Bas Carbone**

En 2023, dans la continuité du forum Bas Carbone (démarche La Fabrique Viasilva, tournée vers les professionnels), un travail collaboratif s'est mis en place pour la rédaction du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères et Environnementales (CPAUPE) — le cahier des charges qui établira les règles du jeu pour les futurs bâtiments et habitations. Ce travail est piloté par la SPLA et l'équipe de maitrise d'œuvre urbaine et associe étroitement les filières de la construction bas carbone à travers des groupes de travail (Rennes Métropole, BATYLAB, FIBOIS, la Fédération Bretonne des Filières Biosourcés (FB²), etc…). L'objectif est de rédiger un CPAUPE qui respecte le référentiel Bas Carbone adopté par Rennes Métropole, et préconise « le bon matériau au bon endroit » pour rendre opérationnel la mobilisation des filières.

- **Etudes techniques et honoraires**

Le lancement de l'AVP sur les nouveaux secteurs marque l'année 2023 :

Périmètre AVP d'Atalante ViaSilva



Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

L'année 2023 se caractérise également par des **honoraires de suivi de chantier** pour :

- le secteur de la centralité, avec les travaux définitifs
- le secteur B5 avec les travaux définitifs.

Autres études techniques :

- **Mission OPC Urbain :** la mission d'OPC urbain confiée à Artelia sur la ZAC Atalante ViaSilva (et la ZAC Les Pierrins) s'est poursuivie, pour gérer les différentes interfaces avec les chantiers des constructeurs.
- **Missions CSPS :** SOCOTEC a la mission de suivi CSPS des chantiers VRD lorsqu'il y a co-activité.
- **Missions renforcées pour la sécurité :** une mission de prévention des risques a été ponctuellement confiée à Socotec, et une mission de veille et de sécurité des espaces en circulation a été confiée à ASB, pour que la co-activité des chantiers VRD, de constructions avec les riverains se passent le mieux possible.

2.5 Travaux d'aménagement VRD et paysager de la ZAC

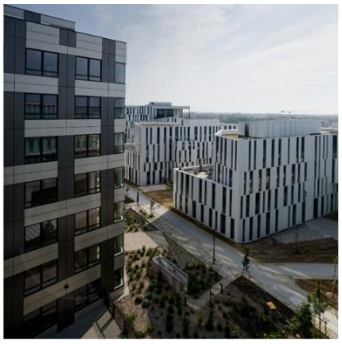
➢ **SECTEUR Place VIASILVA : Travaux VRD de la ZAC**

Les **travaux d'aménagement définitifs de la centralité** ont continué pour terminer la place et réaliser le reste de la rue Beltrame partie Est.

Certains ouvrages ont été réceptionnés (éclairage public, caméras, et bien sûr réseaux en fonctionnement). Les réceptions complètes des aménagements de surfaces sont prévues début 2024, en prévision de la remise d'ouvrage en 2024. Un complément de contrat d'entretien des végétaux a été revu. La place a fait l'objet d'une prise en charge par la commune de Cesson-Sévigné en matière de gestion des corbeilles.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

@Yohann Lepage 2023



@Yohann Lepage 2023

@Yohann Lepage 2023

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

- **SECTEUR B5 : Travaux VRD de la ZAC**

Les travaux d'aménagement définitif des voies dans l'îlot B5 ont continué, pour permettre l'accueil des nouveaux habitants dans un environnement plus adapté, même si les chantiers continuent.

@SPLA

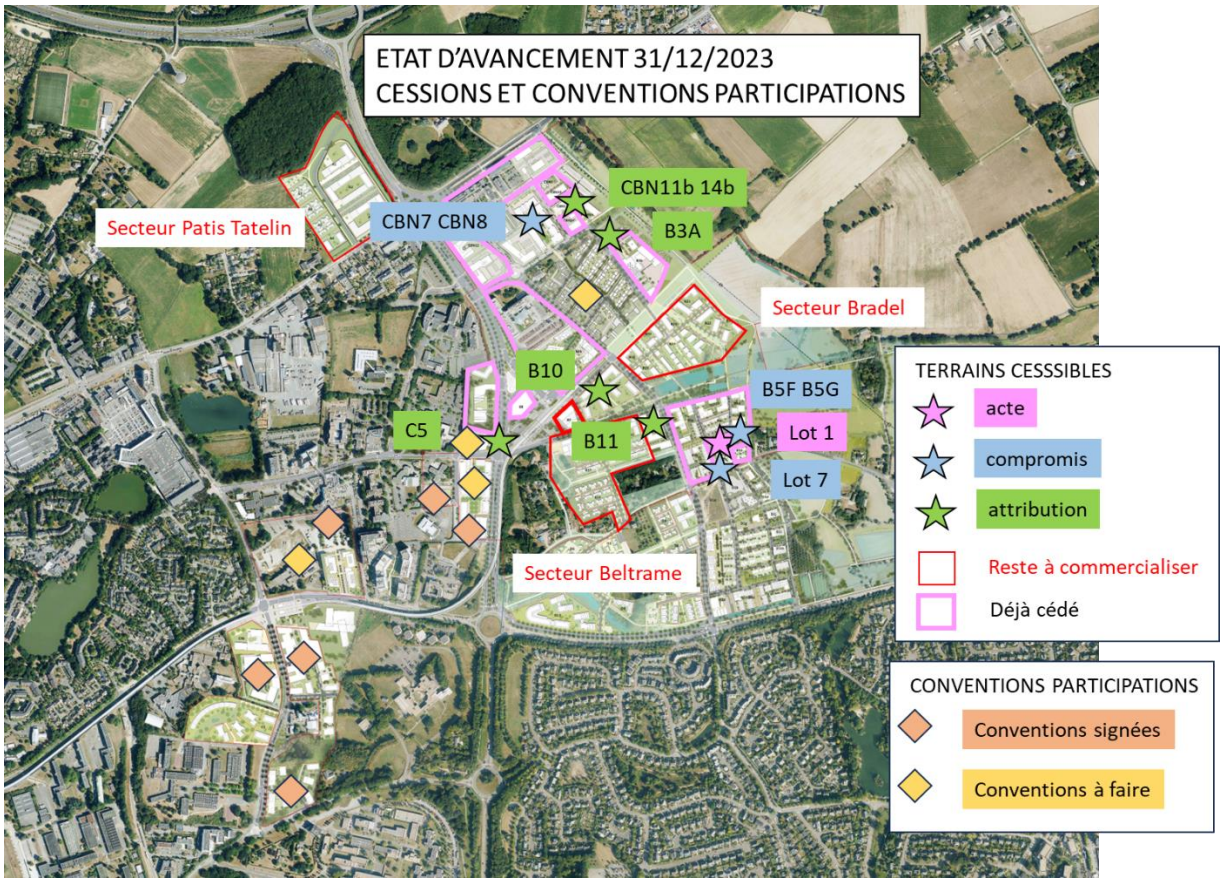
@Yohann Lepage 2023

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

2.7 Commercialisation

➢ **Etat de la commercialisation au 31/12/2023**

Chaque année la commercialisation permet de préciser les m² SP cédés par l'aménageur.



✓ **Actes de vente**

En 2023, deux ventes ont eu lieu : un lot libre et l'acte d'échange foncier avec la copropriété les Lanthanides :

Acquéreur	Références cadastrales	Superficie terrain en m²	Montant HT	Montant TTC
Lot 1 GHAFOURY	YC330	267	93 450,00 €	112 140,00 €
SDC LANTHANIDES	BC54 BC55 BC263 BB201 BB215	547	1 400,00 €	1 680,00 €
	TOTAL GENERAL	**814**	**94 850,00 €**	**113 820,00 €**

Au **31/12/2023**, **176 416 m² SP** ont été commercialisés par la SPLA VIASILVA sur les 328 954 m²SP de terrains cessibles. Cela correspond à 53,6% des surfaces de planchers à commercialiser en cessions de charges foncières (terrains cédés par l'aménageur).

✓ **Compromis de vente**

En 2023, un compromis a été signé avec Réalités pour une programmation de bureaux et services sur les deux lots CBN7 et CBN8. Deux nouveaux compromis de vente ont été signés (après annulation des précédents) avec la COOP Construction, pour les lots B5G et B5F, avec des nouvelles surfaces pour deux nouveaux permis. Un compromis de lot libre a également été signé.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

L'état des compromis en cours au 31/12/23 est le suivant :

LEGENDE
terrain cédé ou convention participation signée
terrain sous compromis ou convention de participation à signer
terrain en cours de commercialisation (attribué)
terrain reste à commercialiser
modification par rapport au CRAC précédent

ZAC ATALANTE VIASILVA		m² SP								
mise à jour 22-04-24	Mise à jour Plan Guide mais proportion ancien PLH			dont				dont	dont	dont
LOTS	OPERATEURS	*m² SP TOTALE rappel CRAC 2022*	m² SP TOTAL	m² SP activités	*dont m² SP Bureaux*	*dont m² SP PME*	*dont m² SP services*	m² SP commerces	m² SP résidence services	m² SP logements
TERRAINS SOUS COMPROMIS		*14 696*	**14 851**	**13 460**	**13 460**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 391**
B5F modifié	COOP DE CONSTRUCTION	*617*	**617**	0						617
B5G modifié	COOP DE CONSTRUCTION	*778*	**644**	0						644
CBN7 - CBN8 modifié	REALITES	*13 171*	**13 460**	13 460	13 460					
B5E/H lots libres	Lot 7	*130*	**130**	0						130

- ✓ **Attributions**

Plusieurs terrains sont en cours de commercialisation ou attribués :

- CBN11bis et 14bis : à préciser pour le groupe Safran
- B3A pour MV Group et la construction de bureaux et de complément de l'école digitale 301.
- L'îlot B10 (en consultation en 2023) ;
- L'îlot B11 attribué à Neotoa et la COOP Construction pour le projet ViaTerra avec programme modifié ;
- La partie de l'îlot C5 attribuée à Vicartem pour la construction de l'hôtel.

ZAC ATALANTE VIASILVA		m² SP								
mise à jour 22-04-24	Mise à jour Plan Guide mais proportion ancien PLH			dont				dont	dont	dont
LOTS	OPERATEURS	*m² SP TOTALE rappel CRAC 2022*	m² SP TOTAL	m² SP activités	*dont m² SP Bureaux*	*dont m² SP PME*	*dont m² SP services*	m² SP commerces	m² SP résidence services	m² SP logements
TERRAINS RESERVES OU ATTRIBUES		*35 605*	**36 617**	**21 063**	**16 783**	**0**	**4 280**	**0**	**0**	**15 554**
CBN11bis - 14bis	extension Syrlinks groupe SAFRAN	*6 000*	**6 000**	6 000	*6 000*					
B3A modifié	MV group école 301	*3 400*	**2 862**	2 862	*2 862*					
B10 modifié	en consultation	*14 225*	**15 493**	7 921	*7 921*					7 572
B11 modifié	NEOTOA COOP CONSTRUCTION	*7 700*	**7 982**	0						7 982
C5	VICARTEM HOTEL 100 chambres	*4 280*	**4 280**	4 280			*4 280*			

- ✓ **Reste à commercialiser**

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

Il reste à commercialiser 100 540 m²SP, répartis en 48 953 m²SP de bureaux et services, 3 527m²SP de commerces et 48 060 m²Sp de logements.

La programmation de chaque lot a été mise à jour avec le plan guide, permettant d'estimer le reste à commercialiser.

	ZAC ATALANTE VIASILVA		m² SP								
	mise à jour 22-04-24	Mise à jour Plan Guide mais proportion ancien PLH			dont				dont	dont	dont
	LOTS	OPERATEURS	*m² SP TOTALE rappel CRAC 2022*	m² SP TOTAL	m² SP activités	*dont m² SP Bureaux*	*dont m² SP PME*	*dont m² SP services*	m² SP commerces	m² SP résidence services	m² SP logements
	TERRAINS RESTE A COMMERCIALISER		*104 255*	100 540	48 953	47 451	0	1 502	3 527	0	48 060
CENTRALITE	B7			4 650	3 485	*3 485*			1 165		
BELTRAME	B12			4 152	0				373		3 779
	B13			7 415	0				1 584		5 831
	B14			3 060	0						3 060
	B15			4 908	0				405		4 503
	B16			940	0				0		940
	B17			620	0				0		620
BRADEL	B18			5 099	0	*0*		*0*			5 099
	B19			4 282	0	*0*		*0*			4 282
	B20			3 220	0	*0*		*0*			3 220
	B21			9 514	9 514	*9 514*		*0*			0
	B22			5 786	5 786	*5 786*		*0*			0
	B23-equipement			1 502	1 502	*0*		*1 502*			0
	B24			7 995	0	*0*		*0*			7 995
	B25			2 358	0	*0*		*0*			2 358
PATIS TATELIN	A1			7 623	7 623	*7 623*		*0*			
	A2			11 611	11 611	*11 611*		*0*			
	A3			9 432	9 432	*9 432*		*0*			
	A4			3 733	0	*0*		*0*			3 733
	A5			880	0	*0*		*0*			880
	A6			880	0	*0*		*0*			880
	A7			880	0	*0*		*0*			880

- **<u>Etat au 31/12/2023 des participations privées</u>**

Chapitre relatif aux conventions de participation aux équipements publics, pour les constructeurs n'ayant pas acheté leurs terrains à l'aménageur (article L311-4 du code de l'urbanisme)

En 2023, aucune convention n'a été signée. Le volume de m²SP faisant l'objet de conventions signées est 110 272 m²SP.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

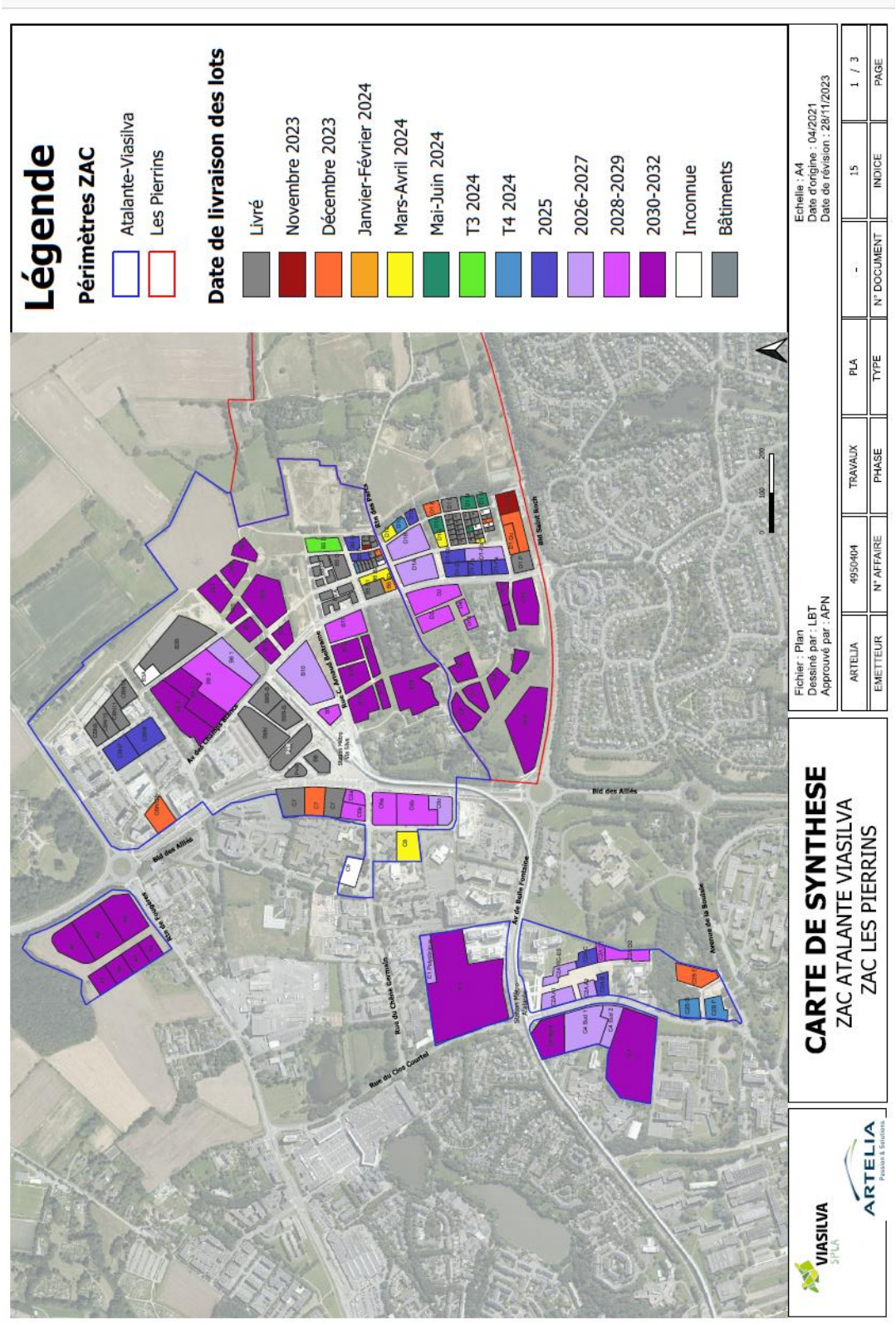
LOTS	OPERATEURS	*m² SP TOTALE rappel CRAC 2022*	**m² SP TOTALE**	dont				dont		dont
				m² SP activités	***dont m² SP Bureaux***	***dont m² SP PME***	***dont m² SP services***	**m² SP commerces**	**m² SP résidence services**	**m² SP logements**
RENOUVELLEMENT URBAIN PRIVE : conventions signées		*91 642*	**110 272**	**76 690**	**70 460**	**0**	**6 230**	**860**	**8 562**	**24 160**
C1	LAMOTTE BUREAUX OXFORD BERKLEY		**18 638**	18 638	*18 638*					
C8	SCI CHENE GERMAIN	*7 332*	**7 332**	7 332	*7 332*					
YB83	GARDIN - DE CASTELLAN	*117*	**117**	0						117
C2B	LEGENDRE	*12 356*	**12 356**	43			*43*			12 313
C2A	LEGENDRE	*35 095*	**35 095**	16 705	*16 705*			860	5 800	11 730
C4 sud	LAMOTTE	*23 306*	**23 306**	23 306	*23 306*					
C1	LAMOTTE POLYCLINIQUE	*6 195*	**6 187**	6 187			*6 187*			
C6c	LAUNAY	*7 241*	**7 241**	4 479	*4 479*				2 762	
RENOUVELLEMENT URBAIN PRIVE : conventions à signer		*85 274*	**100 761**	**54 403**	**51 856**	**0**	**2 547**	**0**	**19 997**	**26 361**
B6	LAMOTTE JEULIN	*36 754*	**36 754**	10 393	*7 846*		*2 547*			26 361
C5	LAMOTTE	*3 520*	**3 520**	0					3 520	
C1	GIBOIRE LAMOTTE ARC permis aménager	*45 000*	**60 487**	44 010	*44 010*				16 477	
RENOUVELLEMENT URBAIN PRIVE : reste		*47 590*	**47 590**	**32 315**	**32 315**	**0**	**0**	**0**	**0**	**15 275**
C3		*21 850*	**21 850**	10 800	*10 800*					11 050
C4 nord (CCI)		*7 315*	**7 315**	7 315	*7 315*					
C6a et C6b		*18 425*	**18 425**	14 200	*14 200*					4 225
TOTAL RENOUVELLEMENT URBAIN PRIVE		*224 506*	**258 623**	**163 408**	**154 631**	**0**	**8 777**	**860**	**28 559**	**65 796**
		CRAC 2022	*224 506*	*114 921*	*108 683*	*0*	*6 238*	*1 860*	*14 629*	*93 096*

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

2.8 Etat d'avancement des projets de construction

La cartographie suivante permet d'avoir une vision des différentes dates de livraison des projets en cours.

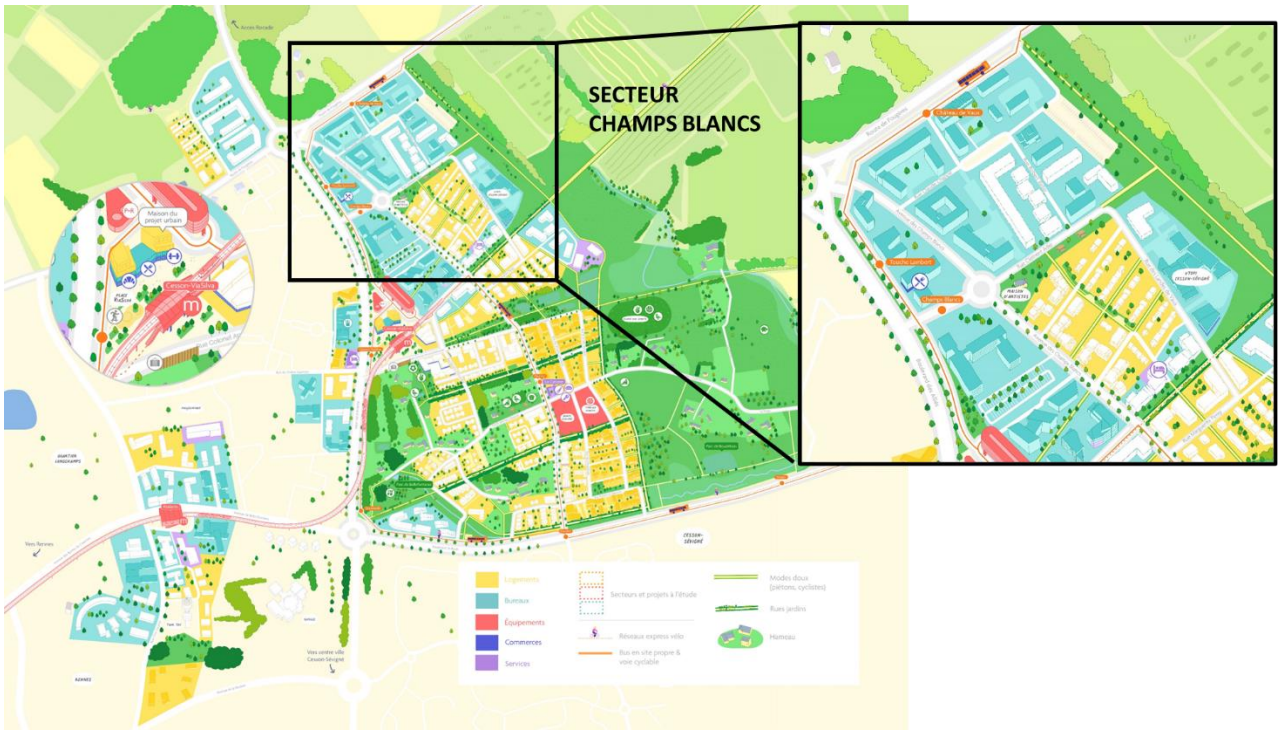
ARTELIA – mission OPCU – mise à jour novembre 2023



Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

➢ SECTEUR CHAMPS BLANCS

❖ Terrains cédés par l'aménageur



@ Deux degrés

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

- ✓ Le chantier de **Cyberplace** (CBN12b **–** architecte Alphonso Femia) **de NGE** a été livré, permettant d'accueillir notamment un étage réservé à Rennes Métropole pour une pépinière d'entreprises spécialisées en Cyberdéfense. A noter qu'un des niveaux de sous-sol accueille les stationnements définitifs de B Com.

- ✓ Le permis de construire du projet **CURIOSITY,** porté par Réalités sur les lots CBN7 CBN8, a été déposé, pour 13 460 m² SP de bureaux, accueillant des entreprises, des espaces de coworking, une crèche, des espaces de sport et de restauration.

@DREAM – BRA.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

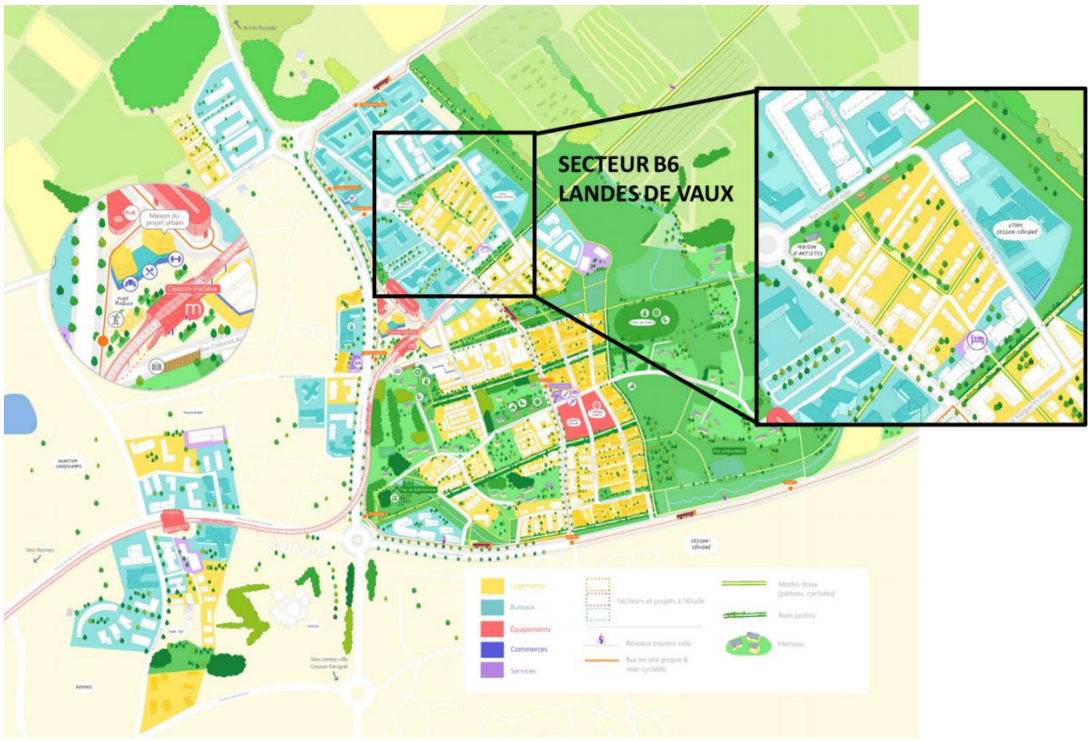
- ✓ Le projet **B3A**.

MV Groupe va développer une école digitale (**école 301**) et des bureaux sur le lot B3A, pour 2 862 m²SP. Les études ont été menées en 2023, pour une signature de compromis et un permis déposé en 2024.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

➢ SECTEUR LANDES DE VAUX

❖ Renouvellement urbain privé

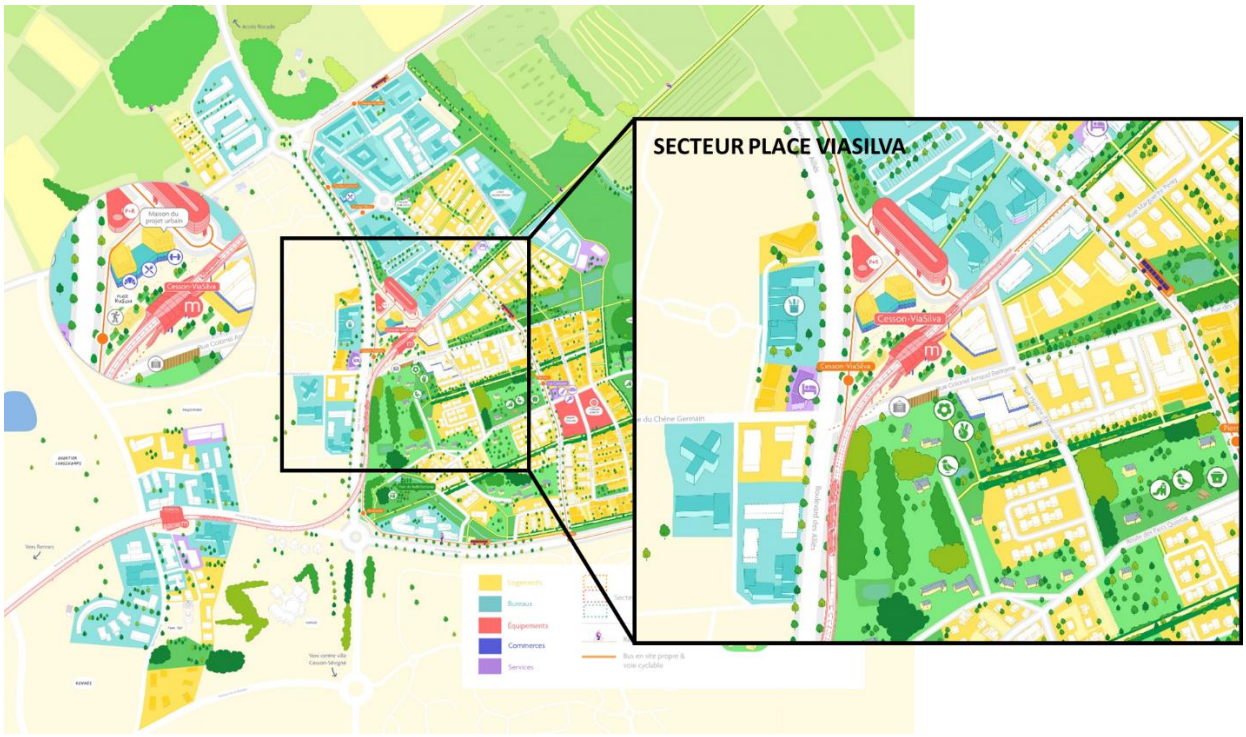


Les promoteurs **Lamotte et Jeulin** ont acquis le foncier d'OET, nommé **îlot B6.** L'équipe **Sud Architecture** a été retenue pour réaliser le projet d'aménagement.
Une **première tranche est en cours d'étude**, pour développer un hôtel et des bureaux : objectif dépôt de permis et signature de convention de participation en 2024.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

➢ **SECTEUR PLACE VIASILVA**

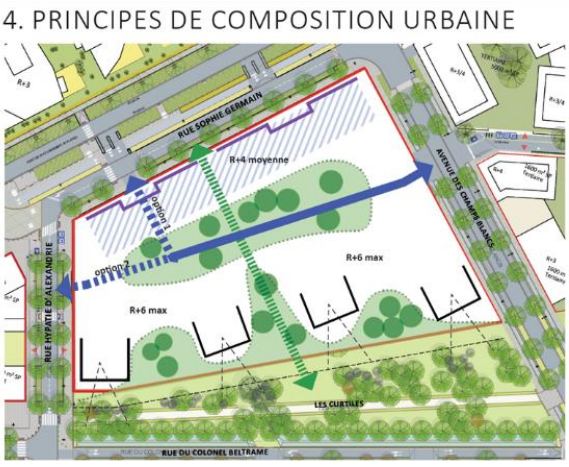
❖ **Terrains cédés par l'aménageur**



✓ **Consultation Ilot B10**

La consultation de l'îlot B10 a eu lieu en 2023, avec d'abord 5 candidats, puis 3 pour déposer une offre.

ILOT B10b



AU NORD
- **Tertiaire** : 6500 m² SDP

Prévoir la réversibilité des bâtiments avec épaisseurs de 15-16m de large et hauteurs de 3,2m de dalle à dalle.

AU SUD
- **Logements** : 7425 m² SDP ce qui représente une fourchette de 103 à 114 logements (entre 65m² et 72m² de SDP moyenne par logement)

PRODUITS DE LOGEMENT

Les différents produits sont repartis de la façon suivante afin de respecter l'équilibre du PLH :

Logements Libres 45%
Produits régulés : 15 %
Locatif social : 25 %
Accession sociale : 15 %

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

Le choix a été fait en 2024 pour le projet du groupement QUALITE DE VIE PROMOTION / MEDIA ANNONCES/ ESPACIL / 2PORTZAMPARC / ELAN / AQMA.

- ✓ **Le programme Movies a été livré, les écoles ont pu emménager pour la rentrée 2023.**

Pour mémoire, le projet **Movies** (architectes Hérault Arnaud et Tétrac) comprend :

- Un bâtiment destiné aux deux écoles : Creatives Seeds et la Licorne rouge,
- Un bâtiment destiné aux bureaux de Broadpeak
- Un bâtiment destiné à une résidence étudiante et actifs

@Yohann Lepage et L'Œil au Carré et MRW Zeppelin

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

❖ **Secteur en renouvellement urbain privé**

✓ **Ilot C8 : promoteur SCI Chêne Germain**

Les bureaux sont livrés et occupés.

✓ **Ilot C6c : promoteur LAUNAY**

Le groupe Launay a obtenu son permis de construire en 2022 pour son siège ainsi qu'une résidence étudiante et jeunes actifs. La commercialisation est en cours mais retardée donc les travaux sont décalés en 2024 ou 2025.

✓ **Ilot C5 : promoteurs Lamotte et Vicartem**

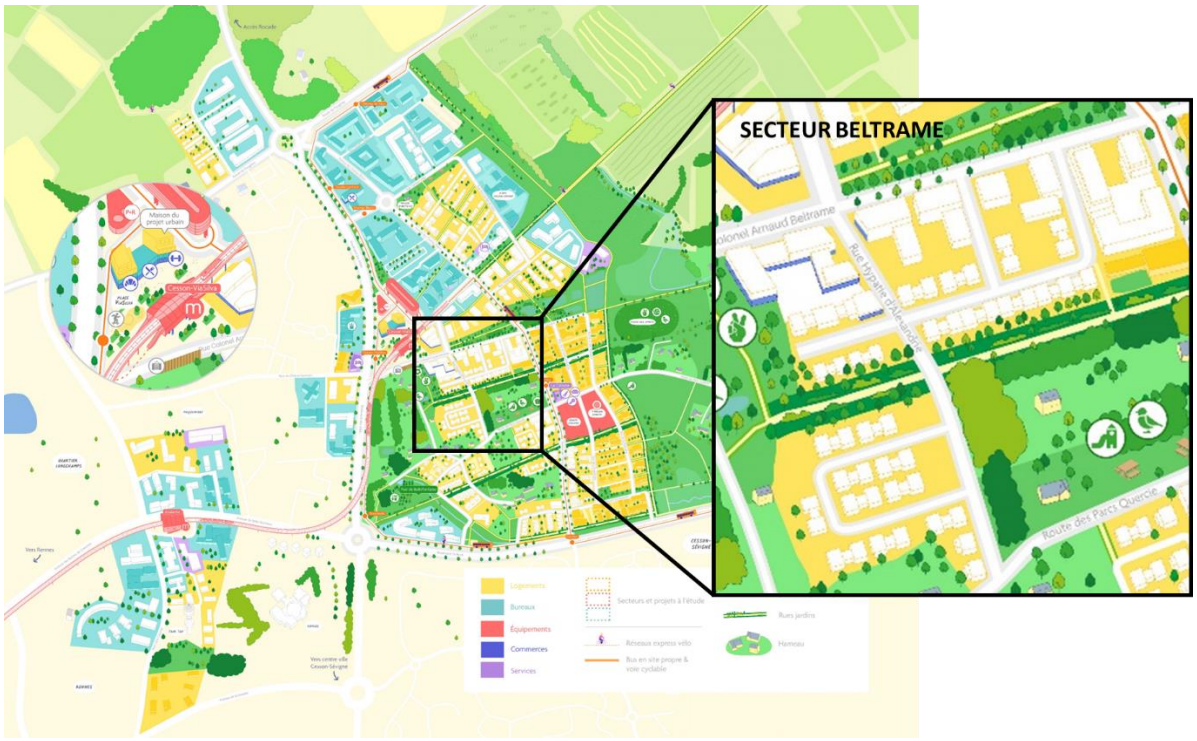
Le site de l'actuel bâtiment Spatium a été vendu à Lamotte par les propriétaires privés. Il correspond à une partie de l'îlot C5, l'autre partie étant un foncier appartenant à la SPLA.

Le projet est en cours de reprise d'études, avec Lamotte et Vicartem, pour développer un hôtel (100 chambres) et une résidence jeunes actifs (128 logements). Le permis de construire est envisagé en 2024.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

➢ SECTEUR BELTRAME

❖ Terrains cédés par l'aménageur

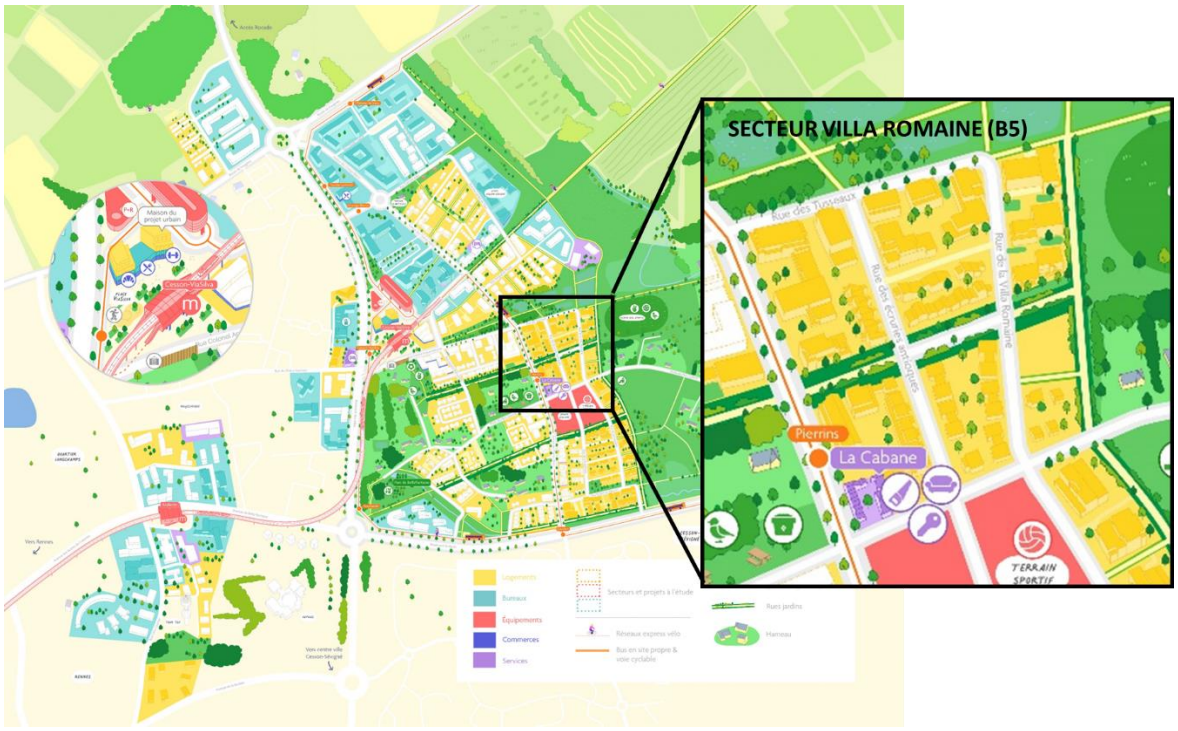


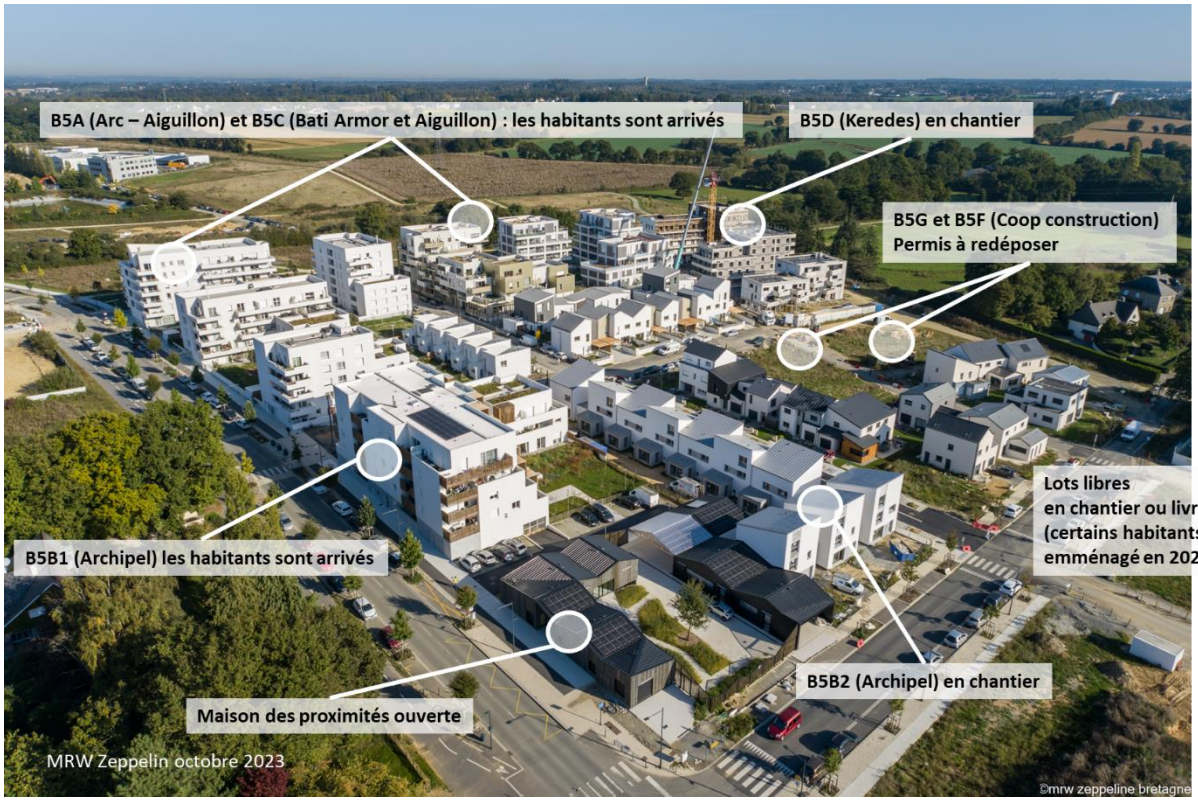
✓ Ilot B11 : projet ViaTerra

Le dialogue compétitif n'ayant pas donné satisfaction, cette procédure a été abandonnée.
Face aux difficultés financières, un travail a été mené avec la Coop de Construction et Neotoa en 2023, pour trouver une programmation technique et financière permettant de répondre au PLH, aux ambitions environnementales et bas carbone, à l'expérimentation en terre crue porteuse. Le choix d'architectes pour reprendre le projet est envisagé en 2024.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

➢ SECTEUR VILLA ROMAINE (B5)





- ✓ Les habitants sont arrivés pour les programmes **Arc / Aiguillon** (B5A en locatif social, libre et régulé)**, Bati Armor / Aiguillon** (B5C en locatif social et libre), **Archipel (**B5B1 en locatif social),
- ✓ Le chantier de **Keredes** (B5D en locatif social, BRS accession sociale et libre avec du participatif) s'est poursuivi, ainsi que celui d'**Archipel** (B5B2 en BRS accession sociale).
- ✓ La **Maison des proximités** a été livrée et nommée La Cabane (inauguration en janvier 2024).
- ✓ Des **lots libres** ont été livrés, d'autres ont démarré leur chantier.
- ✓ Les projets **B5F et B5G de Coop construction ont été repris et les permis déposés.**

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

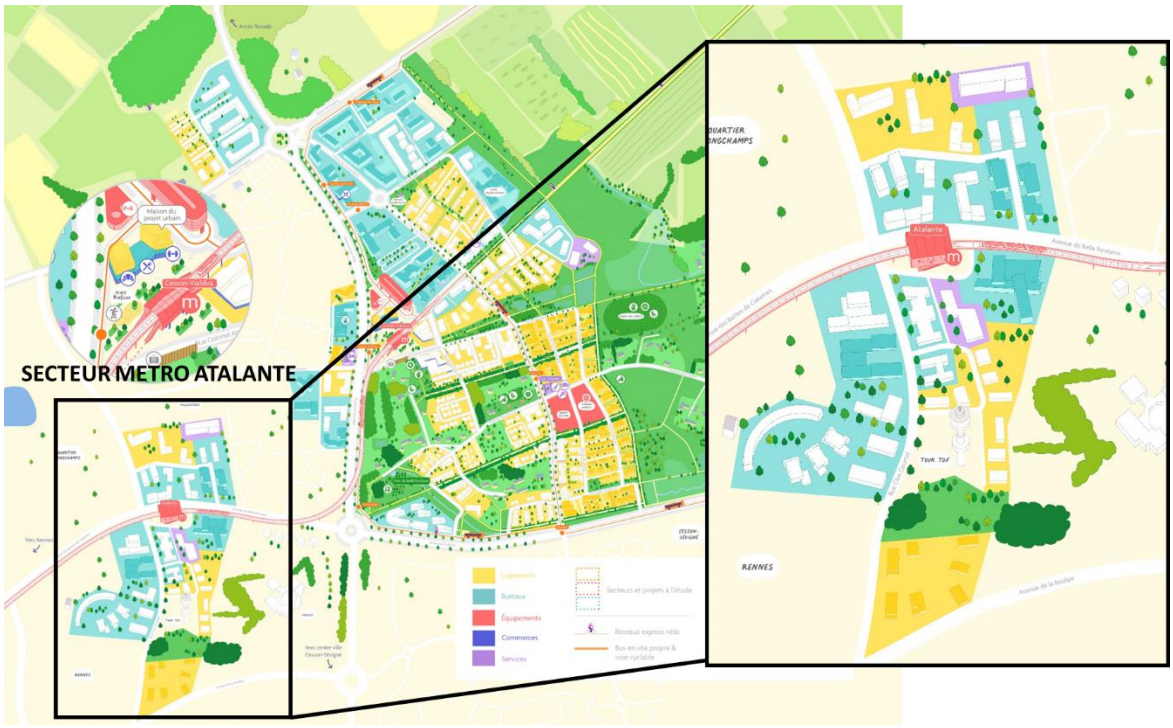
@Yohann Lepage

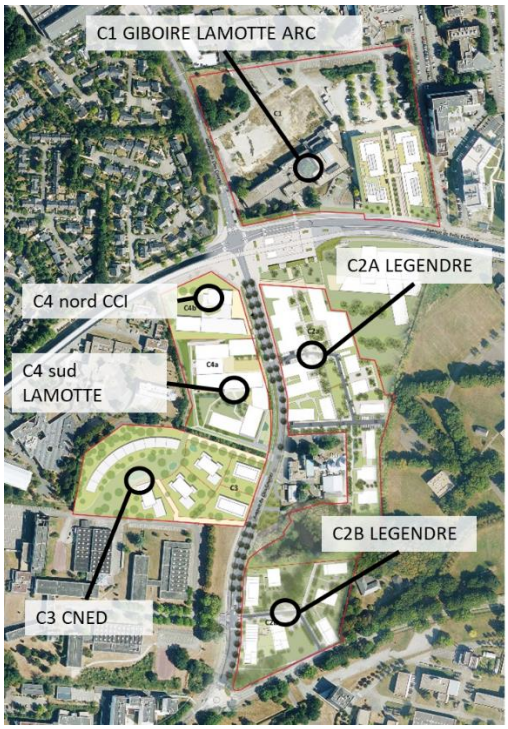
@Moon architecture

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

➢ SECTEUR METRO ATALANTE

❖ Secteur en renouvellement urbain privé





@MRW Zeppeline

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

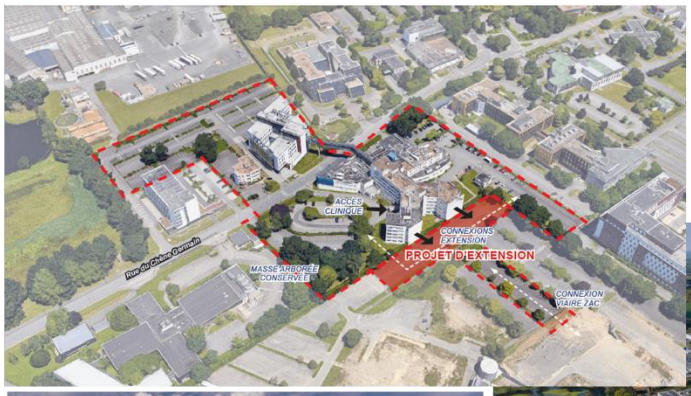
✓ **Ilot C1 : promoteurs Giboire / Groupe Arc / Lamotte**

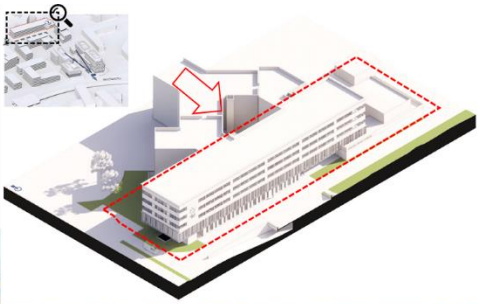
- **Permis d'aménager îlot C1**

Les études pour le permis d'aménager sont en cours, l'objectif est de le déposer en 2024.

- **Permis de construire de l'extension de la polyclinique**

Le permis de construire pour l'extension de la polyclinique a été obtenu, sur le nord de l'îlot C1. Le démarrage du chantier est envisagé en 2024.

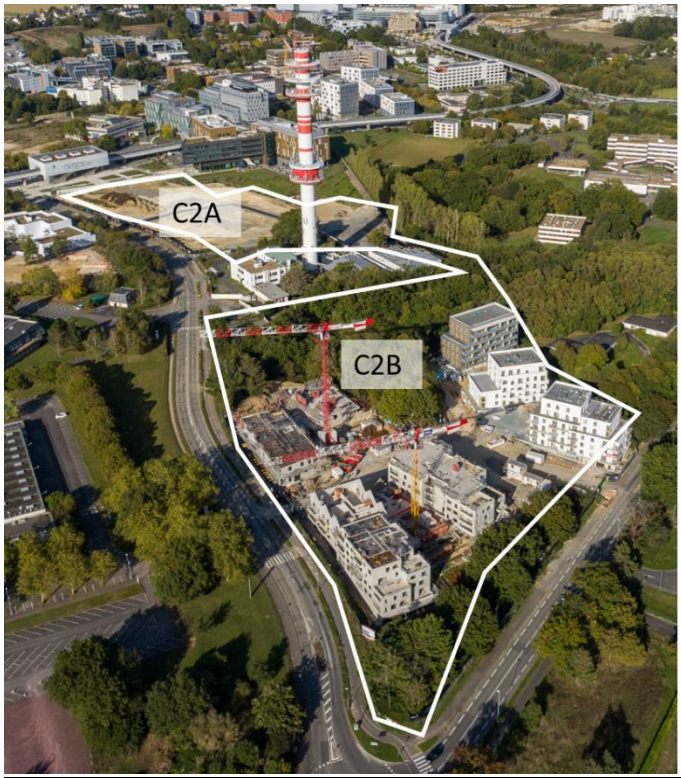


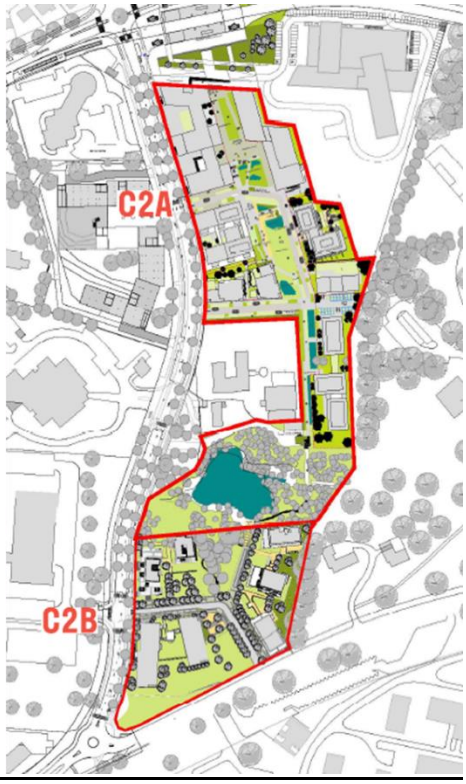


Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

✓ **Ilot C2 : promoteur Legendre**

Le groupe Legendre a acheté auprès de Orange le foncier qui se développe le long de la rue Clos Courtel. Il a reconstruit les bureaux de Orange sur une partie du foncier, puis a développé un projet urbain, après mise en compétition de 3 équipes urbanistes – paysagistes – maîtres d'œuvre VRD.





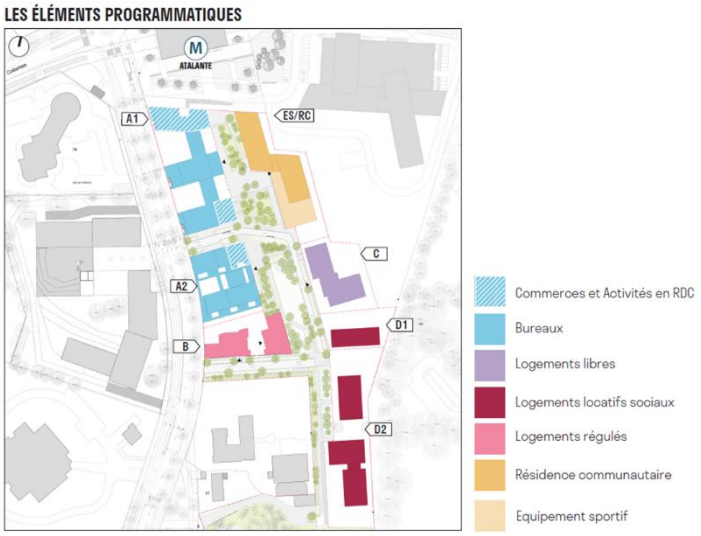
- <u>Partie sud Ilot C2B</u>

Le groupe Legendre a déposé un permis d'aménager sur la partie sud de l'îlot (C2B), et les permis de construire pour le groupe Legendre et Espacil ont été obtenus. Les chantiers ont démarré et les livraisons sont prévues entre 2023 et 2024.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

- Partie nord Ilot C2A

Le groupe Legendre a engagé les études pour déposer un autre permis d'aménager sur la partie nord de l'îlot (C2A) en 2022, les premiers permis de construire par le groupe Legendre ont été obtenus en 2023 (pour des logements).

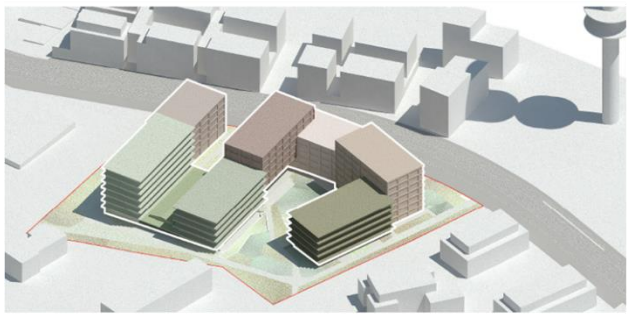


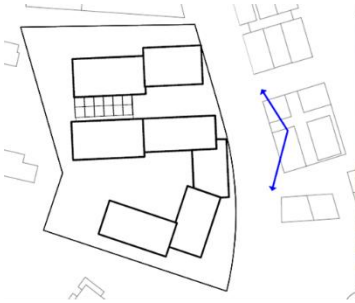
PLAN DE MASSE

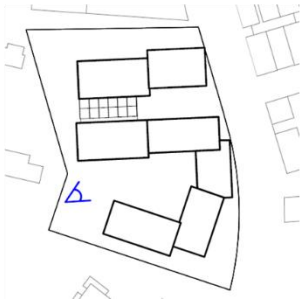
Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

✓ **Ilot C4sud (ex DRIRE et ex pépinières RM) : promoteur Lamotte**

L'îlot C4, confié à Lamotte, est un terrain qui accueille les anciens bâtiments des pépinières d'entreprise de Rennes Métropole, et l'ancien bâtiment DRIRE. Les workshops en 2020 et 2021 ont permis d'aboutir à un permis de construire, déposé en 2021 mais qui était incomplet, donc un nouveau dépôt a été réalisé en 2022 et le permis a été obtenu.
Les travaux de démolition ont été engagés fin 2023. Les travaux de construction sont retardés, du fait d'une commercialisation difficile.







Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

2.9 Démarches d'innovation et d'accompagnement du projet

- **Le comité de suivi scientifique**

La cinquième réunion du comité de suivi scientifique s'est déroulée **en mai 2023.**

L'objet de ce comité de suivi scientifique était le suivant :

Travaux environnementaux réalisés en 2023 :

- Gestion des espaces
- Curage et créations de mares en octobre 2023

Engagement des actions inscrites au plan de gestion favorable à la biodiversité sur une surface de 61 ha (mesure d'accompagnement de la dérogation des espèces protégées obtenue – art.6 de l'AP du 18 janvier 2019) :

- Cadre réglementaire
- Périmètre
- Gestion des compétences
- Gestion de la fréquentation : enjeux milieux naturels – enjeux liés aux anomalies des sols
- Proposition des différents modes de gestion des espaces (fauche, pâturage…) en lien avec la commune de Cesson Sévigné
- Suivis scientifiques
- Propositions des aménagements pour l'accessibilité

Suivis scientifiques menés en 2023

- Avifaune : les 3 espèces suivies sont présentes. Il manque toutefois des habitats de friches, buissons, haies basses, ronciers
- Reptiles : pas de protocole spécifique en 2023
- Grand capricorne : pas de protocole spécifique en 2023
- Amphibiens : toutes les espèces caractérisées en 2019 sont présentes (6 taxons) + présence du Triton marbré. Mares atterries : curage nécessaire (VIAP 12)
- Agrion de mercure : pas de protocole spécifique en 2023
- Chiroptères : pas de protocole spécifique en 2023
- Ecureuil roux : diminution de la population constatée en 2023
- Suivi des niveaux de nappe – 8 piézomètres pas de suivi en 2023
- Suivi de la qualité physico-chimique des cours d'eau pas de suivi en 2023

En synthèse un maintien de l'ensemble des espèces visées aux arrêtés préfectoraux avec une **vigilance particulière sur la mise en œuvre de friches** dans les années à venir afin de favoriser le maintien et le développement des espèces (Reptiles et Avifaune)

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

Photographe MRW Zeppelin - 2023

- **La fertilisation des terres**

Depuis 2019, le principe de fertilisation des terres excavées par les promoteurs de B5 est en coours. Après un premier processus de fertilisation pas assez performant, une nouvelle campagne d'apports de compost a été réalisée, avec l'assistance de Sols Paysages.
L'enjeu est de créer un apport de terre végétale (favorable à la pelouse, pas à la culture potagère) pour les opérations immobilières qui en manqueraient (suite à la dépollution des sols par exemple), et pour les travaux d'espace vert public.

- **Mise à disposition des Maisons acquises par la SPLA**

Trois maisons (propriété SPLA) sont mises à disposition d'associations :

- Une maison au 36 route de Fougères est mise à disposition de l'association St Benoit Labre pour l'accueil de logements d'insertion, jusqu'au 31 décembre 2025
- Une maison, au lieu-dit 8 « la Gaudaie », est mise à disposition de l'association AIVS pour l'accueil de logements d'insertion, jusqu'au 31 décembre 2023. Le CCAS de la commune souhaite récupérer cette maison pour en faire un logement d'urgence.
- Une maison au 1002 avenue des Champs Blancs, achetée à la famille Herviault en 2022, est mise à disposition des Ailes de Caius pour créer une maison d'artistes, jusqu'au 26 août 2026.

- **La Maison des proximités, dit « La Cabane »**

Le permis de construire de la Maison des proximités a été obtenu en 2021 et le chantier a démarré en 2022. La livraison a été faite à l'automne 2023,

Un bungalow provisoire a été construit et installé sur le terrain situé en face de la future Maison des proximités en attendant la mise en service de l'équipement. Il a été nommé « la cabane des proximités » et a tenu lieu de bureau et de permanence pour le concierge.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

Compte tenu de son appropriation, le nom « La Cabane » est resté car les habitants s'y étaient habitués. Ainsi, l'équipement La Maison des proximités, devenue **La Cabane,** a été inaugurée en janvier 2024.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

Un contrat de prestation de conciergerie a été signé début 2022 (après consultation) entre **l'ASL Maison des proximités,** administrée provisoirement par la SPLA VIASILVA, et **Les Conciergeries rennaises pour les services de conciergerie, associées à Efficience,** pour assurer la prestation de Conciergerie de quartier jusqu'au 31 décembre 2023, avec un accueil dans le bungalow provisoire. Le montant de cette prestation est pris en charge par la concession.

A la **mise en service** du bâtiment au 1er janvier 2024, un **contrat de prêt à usage** a été signé entre la SPLA VIASILVA, propriétaire, et l'ASL, pour qu'une prestation de conciergerie et de gestion des encombrants, ainsi qu'une exploitation du bâtiment, soit réalisée pendant 48 mois (soit jusqu'au 31 décembre 2027). Les engagements de ce contrat de prêt à usage ont été repris entre l'ASL et Les Conciergeries rennaises associée à Efficience, dans le cadre du **contrat de prestation de service**, pour les mêmes usages et la même durée.
Ainsi, lorsque l'assemblée générale de l'ASL de juillet 2024 posera les bases d'une administration définitive de l'ASL par les habitants (et non plus la présidence provisoire de la SPLA), les contrats seront déjà signés et en vigueur, et permettront à l'équipement de fonctionner jusqu'à fin 2027.

La SPLA a pris en charge la prestation de conciergerie pour 8 mois supplémentaire en 2024, jusqu'à l'assemblée générale, permettant à chacun de connaître le lieu. A partir de septembre 2024, ce sont les adhérents (membres de droits de l'ASL, ou adhérents extérieurs), qui financeront les missions de conciergerie. La location de la salle est possible pour les extérieurs.

- **<u>La Maison du projet dans le bâtiment B8</u>**

Les travaux ont été réceptionnés en octobre 2023, et la **Maison du projet** inaugurée.
Il est rappelé que ce local, prévu dans le rez de chaussée du bâtiment B8, remplace les locaux loués par la SPLA VIASILVA dans la Maison de la Technopole.
Les aménagements intérieurs de ce local sont inclus dans le bilan de la concession ZAC Atalante ViaSilva, et la SPLA VIASILVA a signé le contrat de location.

- **<u>La Fabrique ViaSilva</u>**

Au printemps 2023 a eu lieu le lancement d'un nouveau cycle de concertation *« La Fabrique ViaSilva : La nature en bas de chez vous ».* L'idée ? Co-concevoir avec les habitants / usagers les aménagements pour un quartier :

- Jardiné & partagé (les espaces productifs)
- Ludique & sportif (les espaces de sports et de jeux)

3 séances ont eu lieu pour le sujet Quartier ludique & sportif (Samedi 18 mars, Mercredi 5 avril, Mercredi 24 mai) avec pour thèmes suivants : Aires de jeux, terrain multisports, street workout, parcours santé, le mobilier urbain, signalétique.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

2 séances ont eu lieu pour le sujet Quartier Jardiné & partagé (Samedi 10 juin, Mercredi 5 juillet) avec pour thèmes suivants : Jardins familiaux et collectifs, carrés potagers, vergers, aires de compostage, arbustes à petits fruits.

Les ateliers ont rassemblé près d'une trentaine de participants sur les 5 ateliers, âgés de 7 à 70 ans.

Un partenariat avec l'ESAT Utopi, structure d'insertion située dans le quartier, a été engagé pour une présentation de leurs activités et la réalisation du mobilier urbain issu de cette concertation.

Une vidéo de communication de la Fabrique ViaSilva a été tournée au printemps 2023 et diffusée début 2024 : [La Fabrique ViaSilva 2023 - La nature en bas de chez vous ! (youtube.com)]

@Isabelle Vaillant 2023

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

LES RESULTATS :

- **<u>La Médiation</u>**

Le **bilan 2023** est le suivant :

1. **Rencontres avec les habitants** :

- Les riverains ont été rencontrés lors de réunions d'information sur les travaux, à l'Espace Citoyen Cesson-Sévigné (15 décembre, 31 janvier, 1er mars, 11 avril, 12 décembre) ; moyenne de 30 personnes par réunion.
- Un temps « d'aller vers » a été organisé, avec la Conciergerie, lors de cafés-rencontre dans les halls d'immeuble en partenariat avec Archipel Habitat pour la résidence Quérina et Aiguillon Construction pour la résidence Néovia et Calma (17 janvier, 24 janvier, 8, 9 et 16 février, 18 avril 2023).
- Des permanences ont été mises en place, dans un premier temps dans le bungalow partagé avec le Concierge, puis dans la **Maison du projet** les jeudis de 13h à 15h et de 17h à 19h (accueil individuels & groupes).

2. **Gestion urbaine de proximité :** la médiatrice a piloté le prestataire Veolia pour le nettoyage urbain, elle a organisé les temps d'écoute des remontées de terrain, et a engagé le partenariat avec la Conciergerie de quartier et les services déchets de Rennes Métropole.

3. **Communication** : différentes actions de communication ont été réalisées : communication travaux (newsletter ou mailing, boitage), actualités sur le Site internet, Newsletter (général, Fabrique ViaSilva, infos travaux), Groupe Facebook « La vie de quartier à ViaSilva » (133 membres), Page Instagram : 193 followers, préparation du nouvel exemplaire de la Gazette qui sortira en janvier 2024, un dossier de presse, une nouvelle carte illustrée réalisée par l'agence Deux Degrés.

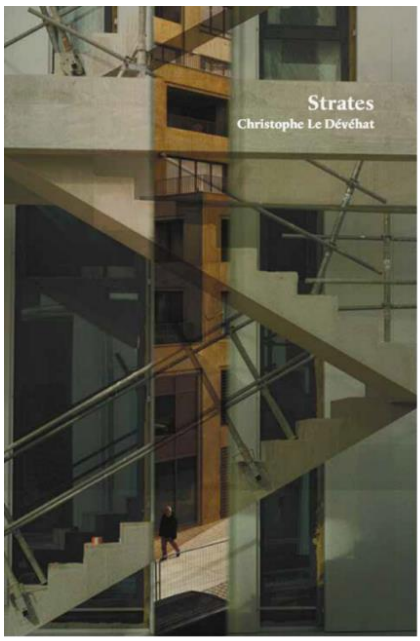
4. **Dynamique de quartier** : la médiatrice a organisé la mise en place d'une action pour aider les commerçants de la place à se faire connaître auprès des nouveaux habitants (coupons d'achat distribués, valable jusqu'en fin septembre 2023) ; elle a également construit la collaboration avec les Conciergeries rennaises et Efficience qui animent la Conciergerie de proximité. La place ViaSilva a fait l'objet d'un évènement lié au **skate** parc : RIDELIKESHARE, une association de promotion et de développement des sports de glisse urbains, a mis en place une journée d'initiation au skate.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

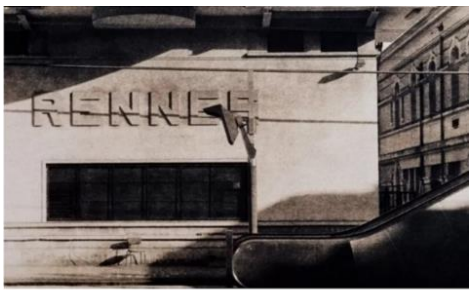
Par ailleurs, **plusieurs groupes d'étudiants et de professionnels** ont été accueillis pour une présentation de projet et des visites de site.

- **<u>La démarche artistique : les Rencontres photographiques de ViaSilva</u>**

Comme chaque année désormais, en partenariat avec les Ailes de Caius et les Editions de Juillet, les **Rencontres photographiques** de ViaSilva ont permis de proposer différents regards sur le territoire.
En 2022, un photographe a été choisi pour suivre le projet : **Christophe Le Dévéhat,** dont un livre a été édité avec les Editions de Juillet **en 2023 : Strates.** Par ailleurs, les Ailes de Caius ont signé un partenariat avec Art à l'Ouest, permettant de réaliser **une exposition concomitante en 2023**, avec le photographe **Guillaume Zuili,** à la gare de Rennes et dans les stations de métro.
Une autre exposition photo (Les Rencontres OFF) a permis de présenter le travail d'Elodie Guignard, qui s'est intéressé aux salariés du secteur, avec notamment le personnel de l'ESAT Utopi.



Christophe Le Dévéhat



Guillaume Zuili

Rencontres OFF : Elodie Guignard

Par ailleurs, la photographe Isabelle Vaillant a été choisie pour suivre l'année 2023, dont le rendu sera exposé et édité en 2024.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

3. AVANCEMENT FINANCIER

3.1 Bilan global précédent et nouveau bilan au 31/12/2023

Le dernier bilan approuvé dans le CRACL 2022 était de 97 633 612 €HT.
Le total du nouveau bilan est **95 196 584 €HT** et présente une **diminution de - 2 437 027 €HT**.

Les recettes globalement diminuent pour les raisons suivantes :

- Pour les logements sociaux car la charge foncière est de 150€HT/m²SHAB au lieu de 200€HT/m²SHAB, conformément au nouveau PLH.
- Pour les autres lignes sur les cessions en logement, les montants baissent également suite à la baisse des m²SP logements dans le nouveau plan guide. Néanmoins, la ventilation entre les différents types de logements reste encore celle du PLH actuel : il y aura donc encore des évolutions.
- Peu de logements individuels ont été identifiés en lots libres dans le nouveau Plan guide, d'où la diminution de ce poste au profit de cessions de droits à construire libre, car beaucoup de maisons sont imbriquées avec des collectifs et seront réalisés par les opérateurs.
- Toutefois, les recettes pour les bureaux augmentent, et la densité est telle que les PME n'ont plus de terrains spécifiques qui leur sont attribuées (d'où les modifications de montants des lignes correspondant, avec changement des produits « PME » en produits « bureaux »).

Cet écart de recettes est réintroduit dans les aléas du bilan.

3.2 Les dépenses ..... 95 196 584 €HT

3.2.1 Etudes ..... 5 728 890 €HT

- **Réalisé année 2023**
  277 273 €HT ont été dépensés, correspondant à :
  - 217 875 €HT pour les missions du groupement de maîtrise d'œuvre urbaine de suivi des projets avec les opérateurs et des ateliers avec les élus (dans le cadre de l'accord cadre n°1), la réalisation de l'étude urbaine sur les nouveaux secteurs à aménager et la mission de concertation sur les espaces paysagers et ludiques (dans le cadre de l'accord cadre n°2) ;
  - 32 868 €HT pour les missions de géomètre de ZAC ;
  - 26 530 €HT pour un diagnostic pollution complémentaire, les études commerces avec Socle Urbain, des inventaires d'arbres par Aubépine.

- **Total au 31/12/2023**
  Au 31/12/2023, il a été dépensé **1 790 639 €HT** soit 31,2% du budget.

- **Reste à réaliser**
  Ce poste est inchangé. Il reste **3 938 251 €HT** d'études.

  En **2024**, un budget de **180 000 €HT** d'études est envisagé pour l'engagement des études de CPAUPE, ainsi que le suivi des projets par le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine.
  Un budget annuel est provisionné ensuite jusqu'en 2028 pour les études et suivi de projet (dans le périmètre actuel de la ZAC).

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

3.2.2 Acquisitions ..... 7 106 178 €HT

- **Réalisé année 2023**
  12 778 € ont été dépensés, correspondant à :
  - 1 680 € pour l'acquisition de la BC267 auprès de la copropriété les Lanthanides ;
  - 597 € de frais d'acquisition pour l'acquisition en 2022 de parcelles complémentaires (BB191 BB195 BB196 – le long du boulevard des Alliés et rue Chêne Germain) auprès de Rennes Métropole ;
  - 10 501 € d'indemnités d'éviction pour l'exploitant agricole de la parcelle YC206.

- **Total au 31/12//2023**
  Au 31/12/2023, il a été dépensé **4 654 724 €HT** soit 65,5% du budget.

- **Reste à réaliser**
  Ce poste est inchangé. Il reste à réaliser **2 451 454 €HT.**

  L'enquête publique de la Déclaration d'Utilité Publique et du dossier d'enquête parcellaire sont réalisées. Une enquête complémentaire est prévue en 2024. Les dépenses sont inscrites à partir de 2026, qu'elles se fassent à l'amiable ou par procédure d'expropriation.

3.2.3 Travaux ..... 47 290 085 €HT

- **Réalisé année 2023**
  2 247 723 €HT ont été dépensés, dont :
  - 124 824 €HT de mise en état des sols (entretien des parcelles et débroussaillage, travaux provisoires des espaces ludiques dans le cadre de la concertation, travaux de fertilisation) ;
  - 907 491 €HT de travaux bâtiment qui correspondent au chantier de construction de la Maison des proximités et aux travaux d'aménagement intérieur de la Maison du projet dans le local B ;
  - 907 472 €HT de travaux VRD sur les secteurs centralité et B5;
  - 146 899 €HT de travaux HTA par ENEDIS ;
  - 161 037 €HT de travaux d'espaces verts sur B5 et sur la centralité.

- **Total au 31/12/2023**
  Au 31/12/2023, il a été dépensé **20 919 237 €HT** soit 44,2% du budget.

- **Reste à réaliser**
  Ce poste est augmenté de 258 243 €HT lié à l'augmentation des travaux Maison des proximités et local B8. Il reste à réaliser **26 370 848 €HT.**

  En **2024,** un budget de **111 167 €HT** est envisagé pour terminer de payer les travaux de la Maison des proximités et du local B8, et continuer les travaux sur les espaces publics de la centralité (rue Beltrame à terminer) et sur le quartier B5.

  Le budget annuel prévu jusqu'en 2028 correspond à la fin des travaux VRD des marchés signés, et à une budgétisation de travaux VRD pour les nouveaux secteurs en extension urbaine, et le démarrage des travaux de réaménagement des rues du secteur Atalante.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

3.2.4 Honoraires techniques ..... 5 950 615 €HT

- **Réalisé année 2023**
  189 504 €HT ont été dépensés, correspondant :
  - 71 135 €HT de suivi de travaux par le groupement de Maîtrise d'œuvre urbaine (SETUR, ARTELIA et D&A) ;
  - 17 342 €HT de missions de CSPS confiées à SOCOTEC pour les travaux VRD des secteurs B5 et centralité et la mission de prévention des risques chantier, mis en place pour assurer la sécurité liée aux interfaces avec les constructeurs;
  - 46 404 €HT pour la mission d'OPC urbain et interchantiers d'ARTELIA (nouvel accord cadre) ;
  - 6 160 €HT pour le suivi de l'aménagement intérieur de la Maison des proximités (La Cabane) par Monomanies ;
  - 31 086 €HT pour le suivi de chantier de la Maison des proximités (maîtrise d'œuvre Quinze architecture, Thalem ingénierie, Eco 2L, Forces et Appuis, et contrôleur technique et CSPS Véritas)
  - 17 377 €HT pour le suivi de chantier de la Maison du projet dans le bâtiment B8 (architecte CIRTEC et Robert Marielle, SOCOTEC pour le CT, BTP consultants en CSPS)

- **Total au 31/12/2023**
  Au 31/12/2023, il a été dépensé **2 693 415 €HT** soit 45,2%.

- **Reste à réaliser**
  Ce poste est augmenté de 8 000 €HT pour les honoraires des maîtres d'œuvre Maison des proximités suite à des compléments de mission. Il reste à réaliser **3 257 200 €HT** .

  En **2024**, un budget de **192 185 €HT** est envisagé pour la continuité du suivi des travaux VRD, la fin du suivi des travaux bâtiment (Maison des proximités et B8) mais aussi la reprise des études AVP des nouveaux secteurs.

  Le budget annuel prévu jusqu'en 2028 est cohérent avec les prévisions de travaux et de leurs suivis.

3.2.5 Rémunérations ..... 9 442 404 €HT

- **Réalisé année 2023**
  509 747 €HT ont été dépensés, correspondant :
  - A la rémunération sur acquisitions foncières (4%)
  - A la rémunération sur investissement correspondant aux dépenses (4,5%)
  - A la rémunération sur recettes au taux de 4,5% correspondant aux actes et compromis signés (4,5% avec 50% au compromis et 50% à l'acte)
  - A la rémunération sur recettes au taux de 11% correspondant au suivi de projet en renouvellement urbain (rémunération imputée lors des appels de fond des conventions de participation) ;
  - A la rémunération forfaitaire pour le suivi de missions innovantes dans l'accompagnement du projet (mise en place de la maison des proximités, concertation, médiation, démarche artistique) et l'élaboration du CRAC.

Le détail du calcul de rémunération pour 2023 est présenté en annexe du présent compte rendu.

- **Total au 31/12/2023**
  Au 31/12/2023, il a été dépensé **3 945 651 €HT** soit 41,7% du budget.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

➢ **Reste à réaliser**

Le poste rémunération augmente de 111 529 €HT suite notamment à l'augmentation des recettes de participation.

Il reste **5 496 453 €HT** à réaliser, réparti en fonction des dépenses et des recettes, et des taux différenciés.

3.2.6 Frais divers ..... 2 343 115 €HT

➢ **Réalisé année 2023**

255 499 €HT ont été dépensés, correspondant :

- Aux impôts fonciers (25 747 €HT)
- Aux frais divers (129 920 €HT) comme :
  - ✓ Les constats d'huissier ;
  - ✓ Les abonnements EDF pour l'éclairage public ou les barrières en fonctionnement des parkings provisoires (de BCom) ;
  - ✓ Les frais de consultation et publicité par Medialex
  - ✓ Le nettoyage urbain par Veolia
  - ✓ Des frais de réception pour la concertation, les inaugurations etc (avec les commerçants de B8)
  - ✓ Les frais de sécurisation des sites (bungalow, chantier Maison des proximités, maison Herviault etc.) avec ASB Sécurité
  - ✓ Les travaux de mise aux normes de la Maison Herviault mise à disposition des Ailes de Caius
  - ✓ Les frais d'enquête publique DUP (panneaux, frais d'avocat et de commissaire enquêteur)
  - ✓ Les assurances pour les maisons propriétés SPLA (mises à disposition d'associations) et pour la Maison du projet
- A la communication - concertation (93 809 €HT) correspondant aux dépenses de :
  - ✓ Participation financière versée aux Ailes de Caius pour les Rencontres photographiques (expositions photos et accompagnement des artistes) et aux achats de livres des Rencontres auprès des Editions de Juillet et d'Art à l'Ouest ;
  - ✓ Bons d'achats versés aux commerçants ;
  - ✓ Mission de suivi des réseaux sociaux et rédaction de contenus web pour l'Oeil au Carré et réalisation du site internet par Luna Web ;
  - ✓ Rédaction du dossier de presse par Nathalie Jouan ;
  - ✓ Missions de reportages photographiques (Isabelle Vaillant, Yohann Lepage, MRW Zeppelin, Christophe Simonato), de vidéos (Rewild production pour la concertation), de facilitation graphique lors du forum Bas Carbone (Julie Boiveau) ;
  - ✓ Conceptions graphiques des supports confiés à l'Unique Equipe, Deux degrés, Brut de pommes ;
- Frais liés à la Maison des proximités (La Cabane) de 6 023 €HT pour les abonnements EDF et EBR, et la surveillance.

➢ **Total au 31/12/2023**

Au 31/12/2023, il a été dépensé **1 077 553 €HT** soit 45,9% du budget.

➢ **Reste à réaliser**

Ce poste est inchangé. Il reste à réaliser **1 265 562 €HT**.

En **2024,** un budget de **131 000 €HT** est envisagé**,** pour :

- Les impôts fonciers
- Les frais divers

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

- Les dépenses de communication et de concertation, ainsi que la participation aux démarches artistiques.
- Des frais liés à la gestion de la Maison des proximités.

Le budget annuel prévu jusqu'en 2028 est équivalent.

3.2.7 Fonds de concours ..... 6 498 201 €HT

- **Réalisé année 2023**
  Il n'y a pas eu de fonds de concours versés en 2023.

- **Total au 31/12/2023**
  Au 31/12/2023, il a été dépensé **513 000 €HT**. Pour mémoire, il a été dépensé 345 000 €HT, correspondant à la participation aux travaux d'aménagement de l'avenue des Champs Blancs en partie sud (hors périmètre de la ZAC Les Champs Blancs à l'époque). L'autre dépense correspond à la participation à l'ASL Maison des proximités.

- **Reste à réaliser**
  Ce poste est augmenté de 30 000€HT pour tenir compte du complément de financement de l'ASL Maison des proximités sur 6 mois supplémentaires. Il reste à réaliser **5 985 201 €**.

  En 2025 est prévu le paiement de la participation au parc de la ZAC Les Pierrins, et en 2026 le paiement du fond de concours pour le réseau assainissement qui doit être réalisé par Rennes Métropole jusqu'à la station d'épuration de Cesson-Sévigné.

3.2.8 Frais financiers ..... 2 826 010 €HT

- **Réalisé année 2023**
  Aucun frais financier court terme n'a été dépensé en 2023.

- **Total au 31/12/2023**
  Au 31/12/2023, il a été dépensé **24 686 €HT**.

- **Reste à réaliser**
  Le poste est inchangé. Il reste **2 801 324 €HT**.
  Les frais financiers correspondent aux emprunts souscrits sur opération et aux découverts court terme.
  Au regard de la trésorerie positive, la mobilisation d'un emprunt est envisagée mais au-delà de 2028, et des frais sont provisionnés.
  Une provision théorique de 20 000 € est prévue à partir de 2024, pour couvrir d'éventuels découverts ponctuels en cours d'année.

3.2.9 Aléas ..... 8 011 086 €HT

L'enveloppe d'aléas n'a pas été utilisée.
Ce poste baisse de **– 2 844 799 €** suite à la diminution des recettes. Cette provision pour aléas sera ajustée lors du prochain CRACL au 31/12/2024 pour tenir compte des résultats des études AVP avec le montant de travaux ajusté au Plan Guide, et des nouvelles répartitions qui ressortiront du conventionnement PLH 2023-2028.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

3.3 Les recettes..... 95 196 584 €HT

Le total du nouveau bilan est de **95 196 584 €HT** et présente une **baisse de – 2 437 027 €HT**.
Comme déjà évoqué, les recettes sont moins importantes suite à la mise à jour du plan guide et à la baisse de charges foncières pour le logement social.
Ces recettes seront à adapter en fonction des ventilations du nouveau PLH contractualisé avec la commune, pour le CRAC 2024.

3.3.1 Cessions ..... 69 895 648 €HT

- **Réalisé année 2023**
  94 850 HT ont été perçus en 2023, suite à la signature des actes de vente suivants :

Acquéreur	Références cadastrales	Superficie terrain en m²	Montant HT	Montant TTC
Lot 1 GHAFOURY	YC330	267	93 450,00 €	112 140,00 €
SDC LANTHANIDES	BC54 BC55 BC263 BB201 BB215	547	1 400,00 €	1 680,00 €
	TOTAL GENERAL	**814**	**94 850,00 €**	**113 820,00 €**

- **Total au 31/12/2023**
  Au 31/12/2023, **34 633 908 €HT** ont été perçus soit 49.5 % du bilan des recettes de cessions de charges foncières.

- **Reste à réaliser**

  Le nouveau budget est modifié de – 4 630 117 €HT pour tenir compte des adaptations du plan guide et de la mise à jour des programmes sous compromis ou attribués.

  Il reste **35 261 740 €HT** de recettes de cessions à percevoir.
  En **2024**, il est prévu les ventes suivantes :
  - un lot libre (81 667 €HT),
  - le programme B5G avec la COOP Construction de 8 logements libres (313 092 €HT),
  - le programme B5F COOP Construction de 6 maisons BRS1 (118 240 €HT),
  - le programme CBN7 CBN8 de bureaux avec Réalités (3 365 000 €HT).

  En 2025 il est prévu les ventes suivantes :
  - La promesse de l'îlot B10 (bureaux, logements libres / régulés / accession sociale BRS1 / locatif social) est envisageable en fin 2024 avec un acte en 2025.
  - La promesse pour les bureaux de B3A MV Group est envisageable en fin 2024 avec un acte en 2025.

  En 2026 :
- La promesse du lot B11 (logements libres / régulés / accession sociale BRS1 / locatif social) peut être envisagé en 2025 et un acte en 2026.
- La promesse des bureaux de SAFRAN (sur CBN11bis / 14bis) peut être envisagée en 2025 et un acte en 2026.

  En 2027 est simulé la vente du lot C5 pour l'hôtel Vicartem et en 2028 est simulé la vente des lots B21 (bureaux) et B25 B18 en logements (secteur Bradel à lancer).

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

Le détail par type de financement est le suivant :

- **CESSION DE LOGEMENTS**

✓ **Cessions de terrains logements libres**

En 2023, 1 lot libre a été vendu (écriture bleue).

LEGENDE : écriture bleue = nouveauté CRAC			
TERRAINS (LOGEMENTS LIBRES)		**m² SHAB**	**Prix €HT**
Ventes			
B5 Lot 2	GARO	166	94 500,00
B5 Lot 3	CHASLE LEDOS	120	82 666,67
B5 Lot 4	POUX	120	75 333,33
B5 Lot 8	BABELA	120	79 333,33
B5 Lot 9	CHERRUET	166	88 900,00
B5 Lot 12	PETITCOLLOT	120	79 000,00
B5 Lot 13	CHEVALIER	120	69 666,67
B5 Lot 14	EMEK	120	75 333,33
B5 Lot 15	GOUDIN	120	75 333,33
B5 Lot 5	BOLZER	120	68 000,00
B5 Lot 6	BIZEUL	166	95 900,00
B5 Lot 11	GUEGUEN	120	78 333,33
B5 Lot 10	ALZINGRE	166	88 900,00
B5E/H lots libres	Lot 1 GHAFOURY	166	93 450,00
sous total		**1 910**	**1 144 650,00**
Compromis			
B5E/H lots libres	Lot 7	120	81 667,67
sous total		**120**	**81 667,67**
Attribution ou réservation (compromis à signer)			
sous total		**0**	**0,00**
Reste			**0,00**
	TOTAL terrains (logements libres)		**1 226 317,67**
	rappel CRAC 2022		*4 892 947,00*
		écart	*-3 666 629,33*

✓ **Cessions de droits à construire logements libres**

Il n'y a pas eu d'actes en 2023. Une nouvelle promesse a été signée pour B5G pour le nouveau permis de 8 logements libres.

LEGENDE : écriture bleue = nouveauté CRAC			
LOGEMENTS LIBRES		**m² SHAB**	**Prix €HT**
Ventes			
B8	SCCV B8 VIA SILVA	1 984	1 053 244,08
B5A	ARC PROMOTION	1 641	942 077,40
B5C	BATI ARMOR(SCCV VIASILVA)	4 608	2 404 464,88
B5D1	KEREDES	2 056	943 789,74
sous total		**10 289**	**5 343 576,10**
Compromis			
B5G modifié	COOP DE CONSTRUCTION	602	313 092,00
sous total		**602**	**313 092,00**
Attribution ou réservation (compromis à signer)			
B10 modifié	en consultation	3 163	1 423 350,00
B11 modifié	COOP DE CONSTRUCTION et NEOTOA	3 836	1 304 240,00
sous total		**6 999**	**2 727 590,00**
Reste			**9 010 650,00**
	TOTAL logements libres		**17 394 908,10**
	rappel CRAC 2022		*17 612 986,00*
		écart	*-218 077,90*

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

✓ **Cessions de droits à construire logements régulés**

Il n'y a pas eu d'actes en 2023 ni de promesses de vente signés.

LEGENDE : écriture bleue = nouveauté CRAC			
LOGEMENTS REGULES		**m² SHAB**	**Prix €HT**
Ventes			
B5A	ARC PROMOTION	1 924	692 464,20
B5C	BATI ARMOR(SCCV VIASILVA)	1 249	434 045,57
sous total		**3 173**	**1 126 509,77**
Compromis			
sous total			
Attribution ou réservation (compromis à signer)			
B10 modifié	en consultation	1 039	363 650,00
B11 modifié	COOP DE CONSTRUCTION et NEOTOA	840	210 000,00
sous total		**1 879**	**573 650,00**
Reste			**1 829 700,00**
	TOTAL logements régulés		**3 529 859,77**
	rappel CRAC 2022		*4 235 110,00*
		écart	*-705 250,23*

✓ **Cessions de droits à construire logements accession sociale**

Il n'y a pas eu d'actes en 2023. Une nouvelle promesse a été signée pour B5F pour le nouveau permis de 6 maisons BRS1.

LEGENDE : écriture bleue = nouveauté CRAC			
LOGEMENTS ACCESSION SOCIALE		**m² SHAB**	**Prix €HT**
Ventes			
B5A	AIGUILLON / FONCIER SOLIDAIRE RENNES METROPOLE	1 304	260 920,00
B5D2	KEREDES / FONCIER SOLIDAIRE RENNES METROPOLE	1 233	246 700,00
B5 B2	ARCHIPEL HABITAT / FONCIER SOLIDAIRE RENNES METROPOLE	985	196 948,00
sous total		**3 522**	**704 568,00**
Compromis			
B5F modifié	COOP DE CONSTRUCTION	591	118 240,00
sous total		**5 098**	**118 240,00**
Attribution ou réservation (compromis à signer)			
B10 modifié	en consultation	1 077	215 400,00
B11 modifié	COOP DE CONSTRUCTION et NEOTOA	1 027	205 400,00
sous total		**2 104**	**420 800,00**
Reste			**1 089 300,00**
	TOTAL logements accession sociale		**2 332 908,00**
	rappel CRAC 2022		*3 148 368,00*
		écart	*-815 460,00*

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

✓ **Cessions de droits à construire logements locatif social**

Il n'y a pas eu d'actes en 2023 ni de promesses de vente signés.

LEGENDE : écriture bleue = nouveauté CRAC			
LOGEMENTS LOCATIF SOCIAL		**m² SHAB**	**Prix €HT**
Ventes			
B5A	AIGUILLON CONSTRUCTION	1 523	304 600,00
B5C	AIGUILLON CONSTRUCTION	975	195 000,00
B5 B1	ARCHIPEL HABITAT	2 000	411 600,00
B5 D3	ARCHIPEL HABITAT	843	168 700,00
sous total		**5 341**	**1 079 900,00**
Compromis			
sous total			
Attribution ou réservation (compromis à signer)			
B10 modifié	en consultation	1 716	343 200,00
B11 modifié	COOP DE CONSTRUCTION et NEOTOA	1 640	328 000,00
sous total		**3 356**	**671 200,00**
Reste			**1 533 750,00**
	TOTAL logements locatif social		**3 284 850,00**
	rappel CRAC 2022		*4 505 900,00*
		écart	*-1 221 050,00*

- **CESSION ACTIVITES**

✓ **Cessions de droits à construire bureaux**

Il n'y a pas eu d'actes en 2023. Une promesse a été signée pour des bureaux sur CBN7 CBN8 avec Réalités.

LEGENDE : écriture bleue = nouveauté CRAC			
BUREAUX		**m² SP**	**prix €HT**
Ventes			
transfert SEMAEB			52 804,00
CBN1+2 Spiréa	OCDL	12 058	1 567 540,00
CBN1+2 Spiréa complément	OCDL	483	99 865,00
CBN3+4 Oxygène	Lamotte Pierre Promotion	17 100	3 029 474,00
CBN5 Atrium	MATA CAPITAL	8 204	1 276 240,45
CBN6 Harmonic	Fimotech	8 000	1 306 513,62
CBN12a - B Com	Pierre promotion	5 943	1 195 401,76
CBN12c pépinière	OTI	5 747	952 153,53
CBN13 Technicolor	SCI VIASILVA	19 000	1 900 000,00
B3B ADAPEI	SCI OCEANE	7 700	1 187 480,37
B9A SOPRA STERIA	SC ZEN ATALANTE	15 500	3 151 183,97
B9B MV GROUP	DIGITAL PARK	6 142	1 222 090,59
B8	SCCV B8 VIA SILVA	3 225	834 333,57
B9C MV GROUP	DIGITAL PARK	6 423	1 269 193,82
CBN12b	NGE	7 618	1 098 317,37
C7	REALITES bureaux BROADPEAK	7 803	1 556 762,46
B9A SOPRA STERIA complément	SC ZEN ATALANTE	73	18 788,87
sous total		**131 019**	**21 718 143,38**
Compromis			
CBN7 CBN8	REALITES bureaux BROADPEAK	13 460	3 365 000,00
sous total		**13 460**	**3 365 000,00**
Attribution ou réservation (compromis à signer)			
CBN11bis CBN14bis	extension Syrlinks / Groupe Safran	6 000	1 080 000,00
B3A	MV GROUP école 301	2 862	715 500,00
B10 modifié	en consultation	7 921	1 980 250,00
sous total		**16 783**	**3 775 750,00**
Reste			**8 541 180,00**
	TOTAL bureaux		**37 400 073,38**
	rappel CRAC 2022		*32 782 893,00*
		écart	*4 617 180,38*

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

✓ Cessions de droits à construire PME

Il n'y a pas eu d'actes en 2023 ni de promesses de vente signés. Les prochains programmes n'étant plus de la taille PME mais plutôt des bureaux denses, cette ligne est ajustée au réalisé.

LEGENDE : écriture bleue = nouveauté CRAC			
PME		**m² SP**	**prix €HT**
Ventes			
CBN11 extension Syrlinks	SCI GP2	667	100 050,00
CBN14 Syrlinks	SCI GP2	1 413	211 568,00
CBN9 ARIADNEXT	NAXOSNEXT	2 400	360 582,21
C7	REALITES Ecoles Créatives Seeds Licorne Rou	4 645	530 043,40
CBN10	BLUE KANGO	2 253	331 959,48
sous total		**11 378**	**1 534 203,09**
Compromis			
sous total			
Reste			**1,00**
	TOTAL PME		**1 534 204,09**
	rappel CRAC 2022		*4 342 203,00*
		écart	*-2 807 998,91*

✓ Cessions de droits à construire Services

Il n'y a pas eu d'actes en 2023 ni de promesses de vente signés.

LEGENDE : écriture bleue = nouveauté CRAC			
SERVICES		**m² SP**	**prix €HT**
Ventes			
B5A	ARC PROMOTION	188	37 284,37
C7	REALITES Résidence étudiante	5 664	1 703 849,88
sous total		**5 852**	**1 741 134,25**
Compromis			
sous total			
Attribution ou réservation (compromis à signer)			
C5	Vicartem hôtel 100 chambres	4 280	556 400,00
sous total		**4 280**	**556 400,00**
Reste			**195 260,00**
	TOTAL Services		**2 492 794,25**
	rappel CRAC 2022		*2 414 534,00*
		écart	*78 260,25*

✓ Cessions de droits à construire Commerces

Il n'y a pas eu d'actes en 2023 ni de promesses de vente signés.

LEGENDE : écriture bleue = nouveauté CRAC			
COMMERCES		**m² SP**	**prix €HT**
Ventes			
B8	SCCV B8 VIA SILVA	1 545	239 822,39
sous total		**1 545**	**239 822,39**
Compromis			
sous total			
Reste			**458 510,00**
	TOTAL Commerces		**698 332,39**
	rappel CRAC 2020		*590 822,39*
		écart	*107 510,00*

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

3.3.2 Participations..... 24 200 874 €HT

✓ **Participations privées**

➢ **Réalisé année 2023**

La participation privée perçue en 2023 est de **2 703 242** € correspondant à :

- 2ème appels de fond Legendre C2B
- 1er appel de fond C4 Lamotte
- 1er appel de fond C6c Launay

RENOUVELLEMENT URBAIN - participations - Avancement dossiers ATALANTE VIA SILVA														
Promoteurs	**Lot**	**m² SP**	**convention financière L311-4**	**convention d'association L311-5**	**fiche de lot pour convention association**	**prix convention financière**	**date arrêté PC ou permis aménager**	**numéro arrêté PC**	**montant appel de fonds 1**	**montant appel de fonds 1 indicé**	**date appel de fonds 1**	**montant appel de fonds 2**	**montant appel de fonds 2 indicé**	**date appels de fond 2**
SCI CHENE GERMAIN	C8		03/03/2019	non	oui	923 832,00 €	25/07/2019	*PC 035 051 19 A0009*	461 916,00 €	RAS	Réalisé 08/04/2021	461 916,00 €	RAS	Réalisé 10/09/2021
SIMON / CASTELLAN	YB83		08/02/2019	non	non	14 742,00 €		?	7 371,00 €	RAS	Réalisé 08/02/2019	7 371,00 €	RAS	Réalisé 08/02/2019
LEGENDRE	PA C2B	12 356	18/12/2020	18/12/2020	oui	1 556 856,00 €	18/03/2021			RAS			RAS	
dont	*C2E*					*558 936,00 €*	*06/05/2021*	*PC 035 051 20 A0067*	*279 468,00 €*	*RAS*	Réalisé 1er appel fonds 06/10/22	*279 468,00 €*	*RAS*	Réalisé 2ème appel fonds 12/10/23
dont	*C2F*					*537 138,00 €*	*07/10/2021*	*PC 035 051 21 A0045*	*268 569,00 €*	*RAS*	Réalisé 1er appel fonds 06/10/22	*268 569,00 €*	*RAS*	Réalisé 2ème appel fonds 12/10/23
dont	*C2G*					*460 782,00 €*	*02/08/2021*	*PC 035 051 20 A0078*	*230 391,00 €*	*RAS*	Réalisé 1er appel fonds 06/10/22	*230 391,00 €*	*RAS*	Réalisé 2ème appel fonds 12/10/23
LAMOTTE	C4	23 306	12/04/2022	12/04/2022	oui	2 936 556,00	12/04/2022	PC 35 238 22 100 26	1 468 278,00 €	RAS	Réalisé 1er appel fonds 12/10/23	1 468 278,00 €	RAS	12/04/2024
LEGENDRE	PA C2A	35 095	15/04/2022	15/04/2022	oui	3 214 279,30 €	08/09/2022	PA 35 051 22A 0002		RAS			RAS	
dont	*B*					*264 279,04 €*	*24/04/2023*	*PC 35 051 22 A0057*	*132 139,52 €*	*RAS*	*24/04/2024*	*132 139,52 €*	*RAS*	*24/04/2025*
dont	*C*					*276 953,01 €*	*16/02/2023*	*PC 35 051 22 A0055*	*138 476,51 €*	*RAS*	*16/02/2024*	*138 476,51 €*	*RAS*	*16/02/2025*
dont	*A1*					*998 565,99 €*	*24/05/2024*	*PC 35 051 23 A0057*	*499 283,00 €*	*RAS*	*24/05/2025*	*499 283,00 €*	*RAS*	*24/05/2026*
dont	*A2*					*491 874,97 €*			*245 937,49 €*	*RAS*	*12 mois après PC*	*245 937,49 €*	*RAS*	*24 mois après PC*
dont	*RC-ES*					*660 474,46 €*			*330 237,23 €*	*RAS*	*12 mois après PC*	*330 237,23 €*	*RAS*	*24 mois après PC*
dont	*D1*					*138 342,62 €*			*69 171,31 €*	*RAS*	*12 mois après PC*	*69 171,31 €*	*RAS*	*24 mois après PC*
dont	*D2*					*383 789,21 €*			*191 894,61 €*	*RAS*	*12 mois après PC*	*191 894,61 €*	*RAS*	*24 mois après PC*
LAUNAY	C6c	7 421	12/07/2022	12/07/2022	oui	912 366,00 €	21/10/2022	PC 035 051 22 A0017	456 183,00 €	456 536,36 €	Réalisé 1er appel fonds 21/10/23	456 183,00 €	456 183,00 €	21/10/2024

➢ **Total au 31/12/2023**

Au 31/12/2023, **4 420 244 €** ont été perçus (18,2% du budget).

➢ **Reste à réaliser**

Le budget a augmenté de 1 950 354 € pour tenir compte des montants des conventions signées de l'îlot C2A LEGENDRE, de l'îlot C1 pour le programme Polyclinique avec Lamotte, et des conventions estimées pour le reste de l'îlot C1 (en étude permis d'aménager piloté par GIBOIRE)

Il reste **19 780 630 €** à percevoir.

En **2024**, il est prévu le second appel de fond de la convention de participation Lamotte sur C4, le second appel de fond de la convention de participation Launay sur C6, et les deux premiers appels de fonds de Legendre sur C2A.
Les autres appels de fond contractualisés sont échelonnés selon les termes des conventions.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

✓ **Participations publiques**

- **Réalisé année 2023**
  Les **participations publiques** auprès des collectivités n'ont pas été appelées.

- **Total au 31/12/2023**
  Au 31/12/2023, aucune participation publique n'a été perçue.

- **Reste à réaliser**
  Le budget n'a pas été modifié. Il reste **6 232 448 €** à percevoir.
  La participation de Rennes Métropole à la Maison des proximités et la participation de Rennes Métropole pour les sites propres bus sont envisagées en 2024, et la participation de la ZAC les Pierrins pour la Maison des proximités et le local B8 en 2025.

3.3.3 Produits financiers ..... 394 756 €HT

- **Réalisé année 2023**
  224 040 € de produits financiers ont été perçus en 2023. Les avoirs de trésorerie ont été rémunérés par la banque à compter d'octobre 2023, au taux Ester + 0,35%.

- **Total au 31/12/2023**
  Au 31/12/2023, les produits sont de **394 756 €.**

- **Reste à réaliser**
  Le budget de produits financiers est ajusté au réalisé et sera mis à jour le cas échéant. Par prudence, le bilan n'intègre pas de provision de produits financiers.

3.3.4 Autres Produits..... 604 834 €HT

- **Réalisé année 2023**
  18 694 €HT ont été perçus en 2023, correspondant aux redevances versées par les foodtrucks, et les remboursements de travaux HTA par ENEDIS (correspondant au prorata de leur prise en charges).

- **Total au 31/12/2023**
  Au 31/12/2023, **604 834 €HT** ont été perçus (redevances restaurateurs et stationnement).

- **Reste à réaliser**
  Le budget de autres produits est ajusté au réalisé.

3.3.5 Subventions ..... 100 472 €HT

- **Réalisé année 2023**
  Aucune subvention n'a été perçue.

- **Total au 31/12/2023**
  Au 31/12/2023, **100 472 €** ont été versés pour le cofinancement des études éligibles à la convention n°1 et n°2 des Fonds Ville de demain.

- **Reste à réaliser**
  Etant donné que les subventions restantes à percevoir sont celles de l'action 14 - Viasilva - Gestion hydraulique du site et corridors de biodiversité, et qu'elles concernent la ZAC Les Pierrins, il n'y a plus de subventions envisagées pour l'instant sur l'opération.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

4. PLAN DE TRESORERIE ET DE FINANCEMENT

4.1 Financement : avances de trésorerie

Le tableau en annexe détailel la situation des avances depuis le début de la ZAC.

Rennes Métropole a versé le 28/02/2019 une avance de 2 000 000 € présentée comme à rembourser au-delà de 2028.

4.2 Emprunt

L'hypothèse d'un emprunt de 5 M€ au-delà de 2028 est présenté dans le CRAC si le déroulement de l'opération le nécessitait.

4.3 Trésorerie

Au 31/12/2023, le solde de trésorerie de **+ 7 269 052 €.**

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

5. ANNEXES

1. Bilan actualisé et réalisé au 31/12/2023, prévisions et trésorerie
2. Plan masse
3. Etat des acquisitions au 31/12/2023
4. Etat de la commercialisation au 31/12/2023
5. Calcul de la rémunération 2023
6. Détails des acomptes reçus sur cessions
7. Liste des marchés signés en 2023 et supérieurs à 90 000 €HT
8. Calcul de la participation aux équipements publics
9. Etat récapitulatif des avances remboursables
10. Données rétrospectives

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

VIASILVA SPLA

ZAC ATALANTE VIASILVA
BILAN ACTUALISE AU 31/12/2023
PLAN PREVISIONNEL DE TRESORERIE AU 31/12/2023

	Bilan			Réalisé			Prévisions						Reste
DEPENSES	Bilan approuvé au 31/12/2022	**Nouveau bilan au 31/12/2023**	Ecart	**Total au 31/12/2022**	Réalisé 2023	**Total au 31/12/2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	reste	Total reste à réaliser
Etudes	5 728 890	**5 728 890**		**1 513 366**	**277 273**	**1 790 639**	**180 000**	**180 000**	**180 000**	**180 000**	**180 000**	**3 038 251**	**3 938 251**
Etudes tiers non rémunérables	69 081	**69 081**		69 081		69 081							
Etudes société non rémunérables	45 735	**45 735**		45 735		45 735							
Etudes tiers rémunérables	5 614 074	**5 614 074**		1 398 550	277 273	1 675 823	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	3 038 251	3 938 251
Acquisitions	7 106 178	**7 106 178**		**4 641 946**	**12 778**	**4 654 724**	**10 501**		**252 000**		**262 500**	**1 926 453**	**2 451 454**
Acquisitions rémunérables	4 000 000	**4 000 000**		1 971 987	1 680	1 973 667			200 000		250 000	1 576 333	2 026 333
Frais divers d'acquisition	208 932	**208 932**		147 523	597	148 120			12 000		12 500	36 312	60 812
Indemnités	284 323	**284 323**		15 423	10 501	25 924	10 501					247 898	258 399
Acquisitions Foncières non rémunérables	2 612 923	**2 612 923**		2 507 013		2 507 013			40 000			65 910	105 910
Travaux	47 031 842	**47 290 085**	258 243	**18 671 514**	**2 247 723**	**20 919 237**	**1 211 167**	**950 000**	**1 200 000**	**1 200 000**	**2 450 000**	**19 359 681**	**26 370 848**
Mise en état des sols	3 523 686	**3 523 686**		1 238 674	124 824	1 363 498	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	1 660 188	2 160 188
Libération et entretien des sols	2 650 036	**2 650 036**		662 764	124 824	787 588	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	1 362 448	1 862 448
Archéologie	873 650	**873 650**		575 910		575 910						297 740	297 740
Travaux de bâtiments	1 338 000	**1 596 243**	258 243	341 342	907 491	1 248 833	111 167					236 243	347 410
Travaux Maison des proximités	891 757	**1 100 000**	208 243	339 585	660 472	1 000 057	99 943						99 943
Travaux local B8	210 000	**260 000**	50 000	1 757	247 019	248 776	11 224						11 224
Travaux bâtiments divers	236 243	**236 243**										236 243	236 243
Travaux de voiries et réseaux divers	34 155 263	**34 155 263**		15 426 581	907 472	16 334 053	650 000	500 000	1 000 000	1 000 000	2 000 000	12 671 210	17 821 210
Travaux voiries, mobiliers et réseaux secteur Champs Blancs nord	4 361 671	**4 361 671**		4 335 732	23 146	4 358 878						2 793	2 793
Travaux voiries, mobiliers urbains	19 684 242	**19 684 242**		9 273 631	830 041	10 103 672	500 000	500 000	500 000	500 000	1 500 000	6 080 570	9 580 570
Travaux réseaux	10 109 350	**10 109 350**		1 817 218	54 285	1 871 503	150 000		500 000	500 000	500 000	6 587 847	8 237 847
Travaux HTA	1 500 000	**1 500 000**		334 600	146 899	481 499	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	518 501	1 018 501
Travaux HTA	1 500 000	**1 500 000**		334 600	146 899	481 499	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	518 501	1 018 501
Travaux d'aménagements paysagers	6 514 893	**6 514 893**		1 330 317	161 037	1 491 354	250 000	250 000			250 000	4 273 539	5 023 539
Travaux espaces verts secteur Champs Blancs nord	396 140	**396 140**		396 140		396 140							
Travaux espaces verts, plantations et mobiliers parcs	6 118 753	**6 118 753**		934 177	161 037	1 095 214	250 000	250 000			250 000	4 273 539	5 023 539
Honoraires techniques	5 942 615	**5 950 615**	8 000	**2 503 911**	**189 504**	**2 693 415**	**192 185**	**168 750**	**195 000**	**195 000**	**326 250**	**2 180 015**	**3 257 200**
Honoraires MOE paysage	74 700	**74 700**		74 700		74 700							
Honoraires MOE VRD	4 088 409	**4 088 409**		1 862 671	71 135	1 933 806	100 000	85 000	110 000	110 000	235 000	1 514 603	2 154 603
Honoraires SPS	376 418	**376 418**		56 200	17 342	73 542	4 500	3 750	5 000	5 000	11 250	273 376	302 876
Honoraires OPC	660 696	**660 696**		274 772	46 404	321 176	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	89 520	339 520
Autres honoraires	580 392	**580 392**		121 716	6 160	127 876	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	302 516	452 516
Honoraires Maison des proximités	130 000	**138 000**	8 000	101 833	31 086	132 919	5 081						5 081
Honoraires local B8	32 000	**32 000**		12 019	17 377	29 396	2 604						2 604
Rémunérations	**9 330 875**	**9 442 404**	**111 529**	**3 436 204**	**509 747**	**3 945 951**	**547 550**	**436 338**	**341 425**	**254 354**	**526 860**	**3 389 925**	**5 496 453**
Rémunération sur acquisitions	160 000	**160 000**		19 225	542	19 767			8 000		10 000	122 233	140 233
Rémunération de gestion d'investissement	2 762 576	**2 775 907**	13 331	1 124 144	128 278	1 252 422	80 276	64 789	77 760	77 220	139 939	1 083 501	1 523 485
Rémunération de gestion de recettes	5 031 748	**5 129 946**	98 198	1 749 608	311 954	2 061 562	407 274	311 550	195 665	117 134	316 921	1 719 840	3 068 384
Rémunérations au X/1000	110 815	**110 815**		110 815		110 815							
Rémunérations au forfait	1 140 000	**1 140 000**		366 676	68 973	435 649	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	404 351	704 351
Rémunération de clôture	125 736	**125 736**		65 736		65 736						60 000	60 000
Frais divers	2 343 115	**2 343 115**		**822 054**	**255 499**	**1 077 553**	**131 000**	**131 000**	**131 000**	**131 000**	**131 000**	**610 562**	**1 265 562**
Impôts	437 879	**437 879**		119 866	25 747	145 613	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	167 266	292 266
Frais divers	795 390	**795 390**		355 012	129 920	484 932	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	60 458	310 458
Frais de communication	1 029 846	**1 029 846**		347 176	93 809	440 985	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	338 861	588 861
Frais Maison des proximités	80 000	**80 000**			6 023	6 023	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	43 977	73 977
Fonds de concours	6 468 201	**6 498 201**	30 000	**513 000**		**513 000**	**69 563**	**3 035 201**	**2 858 000**	**10 000**	**10 000**	**2 437**	**5 985 201**
Fonds de concours rémunérables	250 000	**280 000**	30 000	168 000		168 000	69 563	10 000	10 000	10 000	10 000	2 437	112 000
Participation à l'ASL Maison des proximités	250 000	**280 000**	30 000	168 000		168 000	69 563	10 000	10 000	10 000	10 000	2 437	112 000
Fonds de concours non rémunérables	6 218 201	**6 218 201**		345 000		345 000		3 025 201	2 848 000				5 873 201
Participation Travaux voiries hors périmètre ZAC	345 000	**345 000**		345 000		345 000							
Participations Travaux parcs ZAC Pierrins	3 025 201	**3 025 201**						3 025 201					3 025 201
Participations Raccordement réseaux assainissement hors périmètre ZAC	2 848 000	**2 848 000**							2 848 000				2 848 000
Frais financiers	2 826 010	**2 826 010**		**24 686**		**24 686**	**20 000**	**20 000**	**20 000**	**20 000**	**20 000**	**2 701 324**	**2 801 324**
Frais financiers court terme	1 425 296	**1 425 296**		24 686		24 686	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	1 300 610	1 400 610
Frais financiers emprunts	1 400 714	**1 400 714**										1 400 714	1 400 714
Aléas sur bilan	10 855 885	**8 011 086**	-2 844 799									**8 011 086**	**8 011 086**
Aléas sur bilan	10 855 885	**8 011 086**	-2 844 799									8 011 086	8 011 086
DEPENSES HT	97 633 611	**95 196 584**	-2 437 027	**32 126 681**	**3 492 524**	**35 619 205**	**2 361 966**	**4 921 289**	**5 177 425**	**1 990 354**	**3 906 610**	**41 219 734**	**59 577 379**
TVA sur dépenses	12 251 079	**12 304 327**	53 248	4 814 985	571 836	5 386 821	342 870	285 950	343 600	341 200	619 950	4 983 936	6 917 506
TVA reversée	1 769 325	**1 238 308**	-531 017	2 129 624	-526 600	1 603 024	415 585	656 767	219 345	-229 920	315 997	-1 742 490	-364 716
TVA à reverser	-22 355	**-230 542**	-208 187				-230 542						-230 542
DEPENSES TTC	111 631 660	**108 508 677**	-3 122 983	**39 071 290**	**3 537 760**	**42 609 050**	**2 889 880**	**5 864 006**	**5 740 370**	**2 101 634**	**4 842 557**	**44 461 180**	**65 899 627**

	Bilan			Réalisé			Prévisions						Reste
RECETTES	Bilan approuvé au 31/12/2022	**Nouveau bilan au 31/12/2023**	Ecart	**Total au 31/12/2022**	Réalisé 2023	**Total au 31/12/2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	reste	Total reste à réaliser
Cessions	74 525 763	**69 895 648**	-4 630 116	**34 539 058**	**94 850**	**34 633 908**	**3 878 000**	**5 041 350**	**3 127 640**	**556 400**	**4 996 100**	**17 662 250**	**35 261 740**
Cessions de terrains et droits à construire	74 525 763	**69 894 248**	-4 631 516	34 539 058	93 450	34 632 508	3 878 000	5 041 350	3 127 640	556 400	4 996 100	17 662 250	35 261 740
Cessions logements	34 395 311	**27 768 844**	-6 626 467	*9 305 754*	93 450	9 399 204	513 000	2 345 600	2 047 640		3 283 580	10 179 820	18 369 640
Cessions de terrains logements libres	4 892 947	**1 226 318**	-3 666 629	1 051 200	93 450	1 144 650	81 668					0	81 668
Cessions de droits à construire logements libres	17 612 986	**17 394 908**	-218 078	5 343 576		5 343 576	313 092	1 423 350	1 304 240		2 494 430	6 516 220	12 051 332
Cessions de droits à construire logements régulés	4 235 110	**3 529 860**	-705 250	1 126 510		1 126 510		363 650	210 000		233 100	1 596 600	2 403 350
Cessions de droits à construire logements accession sociale	3 148 368	**2 332 908**	-815 460	704 568		704 568	118 240	215 400	205 400		170 400	918 900	1 628 340
Cessions de droits à construire logements locatif social	4 505 900	**3 284 850**	-1 221 050	1 079 900		1 079 900		343 200	328 000		385 650	1 148 100	2 204 950
Cessions activités	40 130 452	**42 125 404**	1 994 952	25 233 304		25 233 304	3 365 000	2 695 750	1 080 000	556 400	1 712 520	7 482 430	16 892 100
Cessions bureaux	32 782 893	**37 400 073**	4 617 180	21 718 144		21 718 144	3 365 000	2 695 750	1 080 000		1 712 520	6 828 659	15 681 929
Cessions PME	4 342 203	**1 534 204**	-2 807 999	1 534 204		1 534 204						0	0
Cessions services	2 414 534	**2 492 794**	78 260	1 741 134		1 741 134				556 400		195 260	751 660
Cessions commerces	590 822	**698 332**	107 510	239 822		239 822						458 510	458 510
Cessions autres fonciers		**1 400**	1 400		1 400	1 400							
Cessions autres fonciers		**1 400**	1 400		1 400	1 400							
Cessions autres fonciers		**1 400**	1 400		1 400	1 400							
Participations	22 250 520	**24 200 874**	1 950 354	**1 717 002**	**2 703 242**	**4 420 244**	**2 355 077**	**1 060 099**	**499 283**	**837 240**	**922 740**	**14 106 191**	**19 780 630**
Participations privées	16 018 072	**17 968 426**	1 950 354	1 717 002	2 703 242	4 420 244	2 195 077	769 899	499 283	837 240	837 240	8 409 443	13 548 182
Participations privées	20 211 797	**22 162 151**	1 950 354	1 717 002	2 703 242	4 420 244	2 195 077	769 899	499 283	837 240	837 240	12 603 168	*17 741 907*
Aléas sur participations privées	-4 193 725	**-4 193 725**										-4 193 725	*-4 193 725*
Participations collectivités	6 232 448	**6 232 448**					160 000	290 200			85 500	5 696 748	6 232 448
Participation d'équilibre Rennes Métropole	5 696 748	**5 696 748**										5 696 748	*5 696 748*
Participations aux équipements de sites propres bus Rennes Métropole	130 000	**130 000**					130 000						*130 000*
Participations aux sites propres cyclables Rennes Métropole	85 500	**85 500**									85 500		*85 500*
Participations ZAC les Pierrins pour Maison des proximités et local projet B8	290 200	**290 200**						290 200					*290 200*
Participations Rennes Métropole pour Maison des proximités	30 000	**30 000**					30 000						*30 000*
Produits financiers	170 716	**394 756**	224 040	**170 716**	**224 040**	**394 756**							
Produits financiers	170 716	**394 756**	224 040	170 716	224 040	394 756							
Autres produits	586 140	**604 834**	18 694	**586 140**	**18 694**	**604 834**							
Autres produits	586 140	**604 834**	18 694	586 140	18 694	604 834							
Subventions	100 472	**100 472**	0	**100 472**		**100 472**							
Subventions	100 472	**100 472**	0	100 472		100 472							
RECETTES	97 633 611	**95 196 584**	-2 437 027	**37 113 388**	**3 040 826**	**40 154 214**	**6 233 077**	**6 101 449**	**3 626 923**	**1 393 640**	**5 918 840**	**31 768 441**	**55 042 370**
TVA sur recettes	13 998 049	**13 312 093**	-685 956	6 736 594	22 709	6 759 303	758 455	942 717	562 945	111 280	935 947	3 241 446	*6 552 790*
RECETTES TTC	111 631 660	**108 508 677**	-3 122 983	**43 849 982**	**3 063 535**	**46 913 517**	**6 991 532**	**7 044 166**	**4 189 868**	**1 504 920**	**6 854 787**	**35 009 887**	**61 595 160**

	Bilan			Réalisé			Prévisions						Reste
TRESORERIE	Bilan approuvé au 31/12/2022	**Nouveau bilan au 31/12/2023**	Ecart	**Total au 31/12/2022**	Réalisé 2023	**Total au 31/12/2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	reste	Total reste à réaliser
Dépenses HT	97 633 611	**95 196 584**	-2 437 027	32 126 681	3 492 524	35 619 205	2 361 966	4 921 289	5 177 425	1 990 354	3 906 610	41 219 734	59 577 379
TVA sur dépense	12 251 079	**12 304 327**	53 248	4 814 985	571 836	5 386 821	342 870	285 950	343 600	341 200	619 950	4 983 936	6 917 506
TVA reversée	1 769 325	**1 238 308**	-531 017	2 129 624	-526 600	1 603 024	415 585	656 767	219 345	-229 920	315 997	-1 742 490	-364 716
TVA à reverser	-22 355	**-230 542**	-208 187				-230 542						-230 542
Amortissement emprunt	5 000 000	**5 000 000**										5 000 000	5 000 000
Remboursements avances collectivité	5 978 674	**5 978 674**		3 978 674		3 978 674						2 000 000	2 000 000
Avances inter opérations	304 400	**304 400**		304 400		304 400							
Pénalités					-1 000	-1 000	1 000						
Avances fournisseurs				3 346	-3 113	233	-233						-233
Retenues de garantie sur travaux				-1 170	-17 022	-18 192	18 192						18 192
Autres retenues				-1 858		-1 858	1 858						1 858
Provisions notaires				750	250	1 000	-1 000						-1 000
Consignation													
Dettes à payer				-492 755	-300 599	-793 354	793 354						793 354
Total décaissement	122 914 734	**119 791 751**	-3 122 983	**42 862 677**	**3 216 276**	**46 078 953**	**3 703 051**	**5 864 006**	**5 740 370**	**2 101 634**	**4 842 557**	**51 461 180**	**73 711 798**
Recettes HT	97 633 611	**95 196 584**	-2 437 027	37 113 388	3 040 826	40 154 214	6 233 077	6 101 449	3 626 923	1 393 640	5 918 840	31 768 441	55 042 370
TVA sur recette	13 998 049	**13 312 093**	-685 956	6 736 594	22 709	6 759 303	758 455	942 717	562 945	111 280	935 947	3 241 446	6 552 790
Mobilisation emprunt	5 000 000	**5 000 000**										5 000 000	5 000 000
Versements avances collectivité	5 978 674	**5 978 674**		5 978 674		5 978 674							
Déconsignation													
Avances inter opérations	304 400	**304 400**		304 400		304 400							
Dépôts de garantie versées				11 475		11 475	-11 475						-11 475
Acomptes reçus sur cessions				401 689	-15 281	386 408	-386 408						-386 408
Créances à encaisser				-107 309	-139 159	-246 468	246 468						246 468
Total encaissement	122 914 734	**119 791 751**	-3 122 983	**50 438 911**	**2 909 095**	**53 348 006**	**6 840 117**	**7 044 166**	**4 189 868**	**1 504 920**	**6 854 787**	**40 009 887**	**66 443 745**
TRESORERIE PERIODE	**0**		**0**		**-307 181**		**3 137 066**	**1 180 160**	**-1 550 502**	**-596 714**	**2 012 230**	**-11 451 293**	
TRESORERIE CUMUL	0		0	**7 576 234**		**7 269 052**	**10 406 118**	**11 586 278**	**10 035 776**	**9 439 061**	**11 451 292**	**-1**	

A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
CBN9
CBN10
CBN11bis
CBN14bis
CBN14
CBN 7-8
CBN12
B3a
B3b
B6
B21
B20
B22
B23
B19
B24
B18
B25
B9a
B9b
B9c
B10
B8
B7
C7
C5
C6
C8
B5a
B5c
B5d
B5f
B5g
B5h
B5b
B5e
B11
B12
B15
B16
B13
B17
B14
C1
D1b
D1c
D1d
D1a
D2
D3
D4
D5
D6
D7
D8
D9
D14
D13
D1j
D1g
D1l
D1e
D1h
D1m
D1i
D1k
D1f
D1n
D1o
D1p
D10
D11
D12
C4b
C4a
C2a
C3
C2b
Route de Toulouse
Rue du Clos Gaillard
Rue de Bois Fleuri
Rue de Bois Fleuri
Rue du Clos Gaillard
Rue du Clos Gaillard
Rue du Clos Gaillard

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES EN 2023

Date	Vendeur	Adresse	Mode d'acquisition	Références cadastrales	Superficie en m² de terrain	Montant HT toutes indemnités comprises	Montant TTC
25/09/2023	SDC LANTHANIDES	1 SQUARE RUE CHENE GERMAIN	amiable	BC267	140	1 400,00	1 680,00
				TOTAL GENERAL	**140**	**1 400,00 €**	**1 680,00 €**

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

ZAC ATALANTE VIASILVA

ACQUISITIONS FONCIERES AU 31 12 2023

écriture bleue : mise à jour 31-12-23

Acquisitions non rémunérables

Propriétaire	ref parcelle	surface	date de l'acte	prix principal	réemploi	indemnités	TOTAL
Rennes Métropole	YB 61	24 441					
	YB 88	25 330					
sous total		49 771	08-oct-10	88 142,15 €			88 142,15 €
Rennes Métropole	YB 8	5 120		187 421,00 €			
	YB 130	8 007		154 863,00 €			
	YB 134	8 538					
	YB 135	692		53 929,00 €			
	YB 136	77					
	YB 73	1 541		29 163,00 €			
	YB 74	18 426		28 695,00 €			
	YC 13	15 850		24 683,00 €			
	YC 45	21 514		403 247,00 €			
	BB 81	1 010					
	BB 83	163		1 448 795,00 €			
	BB 157	9 391					
	BC 234	97		6 305,00 €			
	YB 131	2 156		21 410,00 €			
	YB 132	1 091		18 210,00 €			
	YB 133	730					
	BB 176	2 365		28 060,00 €			
	BC 254	521					
sous total		97 289	24-juin-19	2 404 781,00 €			2 404 781,00 €
Rennes Métropole	BB66	227					
	BB152	5					
	BC38	425					
	BC54	32					
	BC55	48					
	BB190	388					
sous total		1 125	05-janv-21	11 670,00 €			11 670,00 €
Rennes Métropole	BB 191	115					
	BB 196	115		2 420,00 €			
	BB 195	12					
sous total		242	20-déc-22	2 420,00 €			2 420,00 €
TOTAL 1		148 427		2 507 013,15 €	0,00 €	0,00 €	2 507 013,15 €

Acquisitions rémunérables

Propriétaire	ref parcelle	surface	date de l'acte	prix principal	réemploi	indemnités	TOTAL
commune de Cesson Sévigné	YB 59	1 029					
	YC 86	103					
sous total		1 132	10-janv-08	2 830,00 €	566,00 €		3 396,00 €
Copropriété RIAUX/DENOT	YC 4	1 658					
sous total		1 658	30-août-07	317 272,00 €	32 728,00 €		350 000,00 €
Mme DENOT épouse RIAUX	YC 43	21 514					
	YC 44	21 514					
sous total		43 028	30-août-07	107 570,00 €	11 757,00 €		119 327,00 €
Département	YB 76	1 057	16-sept.-08	2 829,88 €			2 829,88 €
	YB 65	19					
	BC 78	1 001	26 dec 2007	2 502,50 €			2 502,50 €
sous total		2 077		5 332,38 €	0,00 €		5 332,38 €
ETAT	YC 165	11 450					
	YC166	8 502					
sous total		19 952	28-juin-07	49 880,00 €	5 988,00 €		55 868,00 €
Csrt Mainguené-Perrigault	YC 2	6 460					
sous total		6 460	11-juin-08	218 350,00 €	22 835,00 €		241 185,00 €
Martin-Mayeur	BC 34	107					
	BC 79	4 828					
	YB 57	8 484					
	YC 3	3 430					
sous total		16 849	jug 26 oct 2007	44 818,34 €	5 481,83 €	1 000,00 €	51 300,17 €
Allaire-Herviault	BC 74	96					
	BC 75	7					
	YB 2	5 315					
	YC 205	65 567					
	YC 12	16 370					
sous total		87 355	29-nov-07	218 387,50 €	22 838,75 €	35 027,00 €	276 253,25 €
Jambon	YC 138	800					
	YC 170	22					
	YC180	567					
	YC 183	23 738					
sous total		25 127	22 dec 2009	58 742,40 €	6 874,24 €		65 617,00 €
Gardin du Boisdulier	YB 55	47 114					
	YC 14	30 650					
sous total		77 764	jug 26-mars-12	194 410,00 €	20 441,00 €		214 851,00 €
Simon	YC 15	21 870					
sous total		21 870	jug 26-mars-12	49 207,50 €	5 920,75 €	300,00 €	55 428,25 €
Mme Chevallier	*YB 75*	*34 637*	*valorisé en dépenses et en recettes, mais non comptée en surface car revendue à Rennes Métropole*				
sous total			27 nov 98	52 804,00 €			52 804,00 €
Allaire-Herviault	YC204	3 480		450 000,00 €			
	YC206	36 485		30 625,00 €			
sous total		39 965	24-févr-22	480 625,00 €	0,00 €	0,00 €	480 625,00 €
Les lanthanides	BC267	140		1 680,00 €			
sous total		140	25-sept-23	1 680,00 €	0,00 €	0,00 €	1 680,00 €
TOTAL 2		343 377		1 801 909,12 €	135 430,57 €	36 327,00 €	1 973 667,05 €

TOTAL 1+2	491 804	4 308 922,27 €	135 430,57 €	36 327,00 €	4 480 680,20 €
FRAIS DIVERS D'ACQUISITION					174 044,00 €
TOTAL ACQUISITIONS + FRAIS					4 654 724,20 €

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

ZAC ATALANTE VIASILVA
Etat de la commercialisation au 31/12/2023 (hors conventions de participations)

			Dernier bilan approuvé au 31/12/2023			Cumul réalisé au 31/12/2022			Réalisé en 2023			Cumul réalisé au 31/12/2023			*Reste à réaliser*		
Acquéreurs	**n° Lots**	**Date de vente**	**Surface (m²)**	**Droits à construire (m² SP)**	**Recettes (euros HT)**	**Surface (m²)**	**Droits à construire (m² SP)**	**Recettes (euros HT)**	**Surface (m²)**	**Droits à construire (m² SP)**	**Recettes (euros HT)**	**Surface (m²)**	**Droits à construire (m² SP)**	**Recettes (euros HT)**	***Surface (m²)***	***Droits à construire (m² SP)***	***Recettes (euros HT)***
transfert financier SEMAEB (parcelle YB75 revendue à Rennes Métropole)					***52 804***			***52 804***						***52 804***			
OCDL - GIBOIRE - SCI REA "Spiréa" (locataire Cap Gemnini)	CBN1+2	03/05/2010 et acte complémentaire 10/10/11	9 528	12 541	**1 667 405**	9 528	12 541	**1 667 405**				9 528	12 541	**1 667 405**			
OUEST TERTIAIRE - TECHNICOLOR	CBN13	19/11/10	20 887	19 000	**1 900 000**	20 887	19 000	**1 900 000**				20 887	19 000	**1 900 000**			
BLOT LAMOTTE programme Oxygène	CBN3+4	10/10/11	12 889	17 100	**3 029 474**	12 889	17 100	**3 029 474**				12 889	17 100	**3 029 474**			
FIMOREN locataire Thomson Vidéo Network	CBN6	13/05/13	6 761	8 000	**1 306 514**	6 761	8 000	**1 306 514**				6 761	8 000	**1 306 514**			
PIERRE PROMOTION LAMOTTE - IRT B Com	CBN12a	26/07/13	2 957	5 943	**1 195 402**	2 957	5 943	**1 195 402**				2 957	5 943	**1 195 402**			
SCI GP2 (entreprise Syrlinks) (*)	CBN14	20/11/2014 et acte complémentaire 04/07/17	1 479	1 413	**211 568**	1 479	1 413	**211 568**				1 479	1 413	**211 568**			
OTI POLE SERVICE	CBN12c	06/02/15	6 633	5 747	**952 154**	6 633	5 747	**952 154**				6 633	5 747	**952 154**			
MCF#1-05 "Atrium"	CBN5	21/12/16	6 571	8 204	**1 276 240**	6 571	8 204	**1 276 240**				6 571	8 204	**1 276 240**			
SCI GP2 (entreprise Syrlinks) (*)	CBN11	04/07/17	1 013	667	**100 050**	1 013	667	**100 050**				1 013	667	**100 050**			
DIGITAL PARK	B9B	18/09/19	3 744	6 142	**1 222 091**	3 744	6 142	**1 222 091**				3 744	6 142	**1 222 091**			
ADAPEI	B3B	24/10/19	13 141	7 700	**1 187 480**	13 141	7 700	**1 187 480**				13 141	7 700	**1 187 480**			
SC ZEN ATALANTE	B9A	28/10/19	7 299	15 500	**3 151 184**	7 299	15 500	**3 151 184**				7 299	15 500	**3 151 184**			
SCCV B8 VIASILVA	B8	11/12/19	2 346	7 141	**2 127 400**	2 346	7 141	**2 127 400**				2 346	7 141	**2 127 400**			
BATI ARMOR (SCCV VIASILVA)	B5C	20/12/19	6 509	6 390	**2 838 510**	6 509	6 390	**2 838 510**				6 509	6 390	**2 838 510**			
AIGUILLON CONSTRUCTION	B5C	20/12/19		1 064	**195 000**		1 064	**195 000**					1 064	**195 000**			
ARC PROMOTION	B5A	23/12/19	2 759	3 984	**1 671 826**	2 759	3 984	**1 671 826**				2 759	3 984	**1 671 826**			
AIGUILLON CONSTRUCTION	B5A	23/12/19	1 242	1 642	**304 600**	1 242	1 642	**304 600**				1 242	1 642	**304 600**			
FONCIER SOLIDAIRE RENNES METROPOLE	B5A	23/12/19	1 715	1 379	**260 920**	1 715	1 379	**260 920**				1 715	1 379	**260 920**			
ARCHIPEL HABITAT	B5 B1	24/11/20	1 868	2 145	**411 600**	1 868	2 145	**411 600**				1 868	2 145	**411 600**			
KEREDES	B5D1	30/12/20	2 253	2 224	**943 790**	2 253	2 224	**943 790**				2 253	2 224	**943 790**			
FONCIER SOLIDAIRE RENNES METROPOLE	B5D2	30/12/20		1 376	**246 700**		1 376	**246 700**					1 376	**246 700**			
ARCHIPEL	B5D3	03/12/20	724	855	**168 700**	724	855	**168 700**				724	855	**168 700**			
NAXOSNEXT	CBN9	26/05/20	2 234	2 400	**360 582**	2 234	2 400	**360 582**				2 234	2 400	**360 582**			
DIGITAL PARK B9C MV GROUP	B9C	17/05/21	3 557	6 423	**1 269 194**	3 557	6 423	**1 269 194**				3 557	6 423	**1 269 194**			
REALITES C7 (SNC VIASILVA)	C7	28/04/21	11 543	18 112	**3 790 655**	11 543	18 112	**3 790 655**				11 543	18 112	**3 790 655**			
BLUE KANGO CBN10	CBN10	05/07/21	2 510	2 253	**331 960**	2 510	2 253	**331 960**				2 510	2 253	**331 960**			
NGE CBN12b	CBN12b	16/12/21	3 880	7 618	**1 098 318**	3 880	7 618	**1 098 318**				3 880	7 618	**1 098 318**			
GARO	B5 lot 2	05/03/21	270	180	**94 500**	270	180	**94 500**				270	180	**94 500**			
CHERRUET	B5 Lot 9	09/04/21	254	180	**82 667**	254	180	**82 667**				254	180	**82 667**			
CHEVALIER	B5 Lot 13	03/06/21	209	130	**75 333**	209	130	**75 333**				209	130	**75 333**			
EMEK	B5 Lot 14	21/06/21	226	130	**79 333**	226	130	**79 333**				226	130	**79 333**			
PETITCOLLOT	B5 Lot 12	02/07/21	237	130	**88 900**	237	130	**88 900**				237	130	**88 900**			
BABELA	B5 Lot 8	07/09/21	238	130	**79 000**	238	130	**79 000**				238	130	**79 000**			
POUX	B5 Lot 4	19/11/21	226	130	**69 667**	226	130	**69 667**				226	130	**69 667**			
CHASLE LEDOS	B5 Lot 3	30/11/21	248	130	**75 333**	248	130	**75 333**				248	130	**75 333**			
GOUDIN	B5 Lot 15	18/01/22	226	130	**75 333**	226	130	**75 333**				226	130	**75 333**			
BOLZER	B5 Lot 5	25/01/22	204	130	**68 000**	204	130	**68 000**				204	130	**68 000**			
BIZEUL	B5 Lot 6	09/02/22	274	180	**95 900**	274	180	**95 900**				274	180	**95 900**			
GUEGUEN	B5 Lot 11	22/04/22	235	130	**78 334**	235	130	**78 334**				235	130	**78 334**			
ALZINGRE	B5 Lot 10	23/05/22	254	180	**88 900**	254	180	**88 900**				254	180	**88 900**			
FONCIER SOLIDAIRE RENNES METROPOLE	B5B2	20/07/22	1 716	1 310	**196 948**	1 716	1 310	**196 948**				1 716	1 310	**196 948**			
SC ZEN ATALANTE	B9A complément	13/12/22		73	**18 789**		73	**18 789**					73	**18 789**			
GHAFOURY	B5 Lot 1	22/09/23		180	**93 450**					180	**93 450**		180	**93 450**			
SDC LANTHANIDES	acte échange foncier C5 C7	21/11/23			**1 400**						**1 400**			**1 400**			
reste à commercialiser (hors conventions de participations)				152 538	**35 261 739**											*152 538*	*35 261 739*
	TOTAL			**328 954**	**69 895 647**	**140 859**	**176 236**	**34 539 058**		**180**	**94 850**	**140 859**	**176 416**	**34 633 908**		**152 538**	**35 261 739**

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

ANNEXE AU COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
Actualisé au 31/12/2023
Détail des acomptes acquéreurs reçus
ZAC ATALANTE VIASILVA

En €

TTC

Détail des acomptes acquéreurs 2023 **386 408 €**

SCI GP2
Programme CBN 11
Acompte reçu le 19/07/2017 9 000 €

KELLER SNC
Programme CBN 7 - CBN 8
Acompte reçu le 09/12/2022 334 275 €

SCCV PARC DU BOUTDEBOS
Ilot B5 / Lot F
Acompte reçu le 21/11/2023 11 824 €

SCCV PARC DU BOUTDEBOS
Ilot B5 / Lot G
Acompte reçu le 21/11/2023 31 309 €

386 408 €

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

VIASILVA SPLA

ANNEXE AU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE ACTUALISE AU 31 DECEMBRE 2023 ZAC ATALANTE VIASILVA CALCUL DE LA REMUNERATION DE LA SPLA VIASILVA

En K€

Montant de la rémunération CRACL **509,7**

Rémunérations sur dépenses :

Depenses soumises à rémunération non réglées au 31/12/2022		*235,7*
Etudes		277,3
Etudes non rémunérables		0,0
Frais d'acquisitions		0,6
Provisions notaires		0,3
Travaux		2 247,7
Retenues de garanties		-14,2
Avances fournisseurs		-2,6
Pénalités		-1,0
Honoraires techniques		188,8
Frais divers		255,5
Fonds de concours		0,0
Depenses soumises à rémunération non réglées au 31/12/2023		*-338,4*
Total rem. s/investisst	**4,5 %**	**128,3**

Rémunération sur acquisitions :

Acquisitions foncières		1,7
Indemnités		10,5
- acquisitions non rémunérables		0,0
Régularisation de 2022 : Thome Heitzmann, affaire conv. éviction		1,4
Total rem. s/acquisitions	**4 %**	**0,5**

Rémunérations sur recettes :

Cessions Calcul rémunérations :

25/09/2023	Echange Lanthanides 1 400 € x 4,5 % =	0,1
22/09/2023	GHAFOURY ZAKI - lot n° 1 93 450 € x 4,5 % - acompte 2 102,63 € =	2,1
		2,2

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

VIASILVA SPLA

ANNEXE AU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE ACTUALISE AU 31 DECEMBRE 2023 ZAC ATALANTE VIASILVA CALCUL DE LA REMUNERATION DE LA SPLA VIASILVA

Acomptes Calcul rémunérations :

21/11/2023	SCCV PARC DE BOUDEBOIS - Ilot B5 / lot F 118 240 € x 4,5 % x 50 % =	2,7
21/11/2023	SCCV PARC DE BOUDEBOIS - Ilot B5 / lot G 313 092 € x 4,5 % x 50 % =	7,0
		9,7
31/10/2023	*Rbt AC Coop de Construction (B5F), la rem de 2 430 € est conservée*	
31/10/2023	*Rbt AC Coop de Construction (B5G), la rem de 8 190 € est conservée*	

Autres recettes

Recettes soumises à rémunération non réglées au 31/12/2022		*60,3*
Loyers - conventions d'occupation précaire		1,0
Subventions		0,0
- subventions non rémunérables		0,0
Convention RRO ENEDIS		17,7
Recettes soumises à rémunération non réglées au 31/12/2023		*-18,7*
	4,5%	**2,7**
Participation privées		2 703,2
	11,0%	**297,4**
Total rem s/recettes		**312,0**

Rémunérations forfaitaires :

Forfait rémunération CRACL :		10 000 €	
Révisable indice Syntec :			11,5
MO : connu au 30 avril 2017	*260,80*		
M : connu au 30 septembre 2023	*299,80*		
Forfait missions innovantes et spécifiques au projet :		50 000 €	
Révisable indice Syntec :			57,5
MO : connu au 30 avril 2017	*260,80*		
M : connu au 30 septembre 2023	*299,80*		
Total rem. forfaitaires			**69,0**

Montant de la rémunération calculée en 2023 **509,7**

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

ANNEXE : ZAC ATALANTE VIASILVA liste des marchés signés en 2023 et supérieurs à 90 000 €HT

Titulaire	type de marchés	numéros	Titre	montant €HT
D&A	Services	101-23-007	MS3 de l'accord-cadre 2 - Faisabilité et suivi architectural	1 104 905,08

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

ZAC ATALANTE VIASILVA
mise à jour CRAC 2023
CALCUL DE L'ASSIETTE DE PARTICIPATION - montant maximum

	m²	
surface ZAC	931 005	
surface des espaces publics	324 417	35%

	base	proportion prise en compte	montant de base	Aléas	**montant €HT retenus**
				10%	
Etudes (ligne bugétaire A)	5 728 890 €	100%	5 728 890 €	572 889 €	6 301 779 €
Foncier (ligne budgétaire B)	7 106 178 €	au prorata des futurs espaces publics 35%	2 487 162 €	248 716 €	2 735 878 €
Mise en état des sols, archéologie (ligne budgétaire C10)	3 523 686 €	au prorata des futurs espaces publics 35%	1 233 290 €	123 329 €	1 356 619 €
Travaux bâtiments (ligne budgétaire C20)	1 596 243 €	100%	1 596 243 €	159 624 €	1 755 867 €
Travaux VRD (ligne budgétaire C30)	34 155 263 €	100%	34 155 263 €	3 415 526 €	37 570 789 €
Travaux HTA (ligne budgétaire C40)	1 500 000 €	100%	1 500 000 €	150 000 €	1 650 000 €
Travaux Espaces verts (ligne budgétaire C50)	6 514 893 €	100%	6 514 893 €	651 489 €	7 166 382 €
Participation Travaux voirie hors périmètre ZAC (ligne budgétaire H201)	345 000 €	100%	345 000 €	34 500 €	379 500 €
Participation au Raccordement réseaux assainissement hors périmètre ZAC (ligne budgétaire H203)	2 848 000 €	100%	2 848 000 €	284 800 €	3 132 800 €
Honoraires techniques (ligne budgétaire D)	5 950 615 €	100%	5 950 615 €	595 062 €	6 545 677 €
Rémunérations maîtrise d'ouvrage					
sur acquisitions (ligne budgétaire E10)	160 000 €	sur foncier au prorata des espaces publics 35%	56 000 €	5 600 €	61 600 €
sur investissement (ligne budgétaire E20)	2 775 907 €	100%	2 775 907 €	277 591 €	3 053 498 €
Frais divers et communication (ligne budgétaire F)	2 343 115 €	au prorata des futurs espaces publics 35%	820 090 €	82 009 €	902 099 €
Frais financiers (ligne budgétaire I)	2 826 010 €	au prorata des futurs espaces publics 35%	989 104 €	98 910 €	1 088 014 €
TOTAL DE L'ASSIETTE (1)			**67 000 457 €**	**6 700 046 €**	**73 700 503 €** **€HT**
TOTAL surface de plancher (SP) de la ZAC en m² (2)					**575 000** **m²SP**
PARTICIPATION DE BASE (3 = 1 / 2)					**128,2** **€HT/m²SP**
Dernière participation approuvée €/m²SP					**126** **€HT/m²SP**

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

ZAC ATALANTE VIASILVA

Etat récapitulatif des avances au 31/12/2023

CONCESSION ZAC LES CHAMPS BLANCS

	DELIBERATIONS				AVANCES				
N° avance	**Date**	**Référence**	**Montant de l'avance**	**Date de remboursement prévue à la convention**	**Date des versements**	**Montants des versements**	**Date de remboursement**	**Date effective de remboursement**	**Montant du remboursement**
1	05/07/2000	00.1 087	76 224,51 €	Au plus tard à la clôture de la concession	19/09/2000	76 224,51 €	**2010**	11/10/2010	76 224,51 €
2	02/10/2000	00.1.148	45 734,71 €	Au plus tard à la clôture de la concession	07/11/2000	45 734,71 €	**2010**	11/10/2010	45 734,71 €
3	15/10/2001	01.1.371	106 714,31 €	Au plus tard à la clôture de la concession	12/12/2001	106 714,31 €	**2010**	11/10/2010	106 714,31 €
4	23/09/2002	02.1.472	150 000,00 €	Au plus tard à la clôture de la concession	03/12/2002	150 000,00 €	**2010**	11/10/2010	150 000,00 €
5	15/11/2004	04.567	600 000,00 €	Au plus tard à la clôture de la concession	10/12/2004	600 000,00 €	**2011**	23/12/2011	600 000,00 €
	15/07/2005	*05.427*			*non versé*				
6	06/07/2006	06.511	600 000,00 €	Au plus tard à la clôture de la concession	20/10/2006	600 000,00 €	**2011**	23/12/2011	600 000,00 €
7	05/07/2007	07.506	400 000,00 €	Au plus tard à la clôture de la concession	13/10/2008	400 000,00 €	**2011**	23/12/2011	400 000,00 €
8	13/07/2007	07.506	200 000,00 €	Au plus tard à la clôture de la concession	21/07/2008	200 000,00 €	**2013**	05/06/2013	200 000,00 €
9	28/07/2009	09.480	1 800 000,00 €	Au plus tard à la clôture de la concession	28/08/2009	1 800 000,00 €	**2013**	05/06/2013	300 000,00 €
							2014	27/11/2014	1 500 000,00 €
						3 978 673,53 €			**3 978 673,53 €**

CONCESSION ZAC ATALANTE VIASILVA

	DELIBERATIONS				AVANCES				
N° avance	**Date**	**Référence**	**Montant de l'avance**	**Date de remboursement prévue à la convention**	**Date des appels de fond**	**Date des versements**	**Montants des versements**	**Date de remboursement**	**Date effective de remboursement**
1	13/12/2018	18.259	2 000 000,00 €	Au plus tard à la clôture de la concession	28/12/2018	28/02/2019	2 000 000,00 €		

Envoyé en préfecture le 10/12/2024
Reçu en préfecture le 10/12/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20241205-B2024_489-DE

ZAC Atalante Via Silva - CRACL au 31/12/2023 - ANNEXE

Données rétrospectives

Programme	Concession - 30/03/20217	Réalisation - 22/06/2017	CRACL - 31/12/2022	CRACL - 31/12/2023
Logements	3 100	3 100	2 909	2 268
Total nombre de lots	**3 100**		**2 909**	**2 268**
Logements (sdp, en m²)	215 000	215 000	192 723	157 423
Activités et équipements (sdp, en m²)	356 000	356 000	340 887	389 999
Résidence Services			20 293	34 223
Commerce (sdp, en m²)	4 000	4 000	6 105	5 932
Total surface de plancher en m²	**575 000**	**575 000**	**560 008**	**587 577**

Eléments financiers (en €)	Concession - 30/03/20217	Réalisation - 22/06/2017	CRACL - 31/12/2022	CRACL - 31/12/2023
Fonds de concours				
Participation Travaux voiries hors périmètre ZAC		345 000	345 000	345 000
Participations Travaux parcs ZAC Pierrins	780 000	780 000	3 025 201	3 025 201
Participations Raccordement réseaux assainissement hors périmètre ZAC	2 848 008	2 848 008	2 848 000	2 848 000
Participation à l'ASL Maison des proximités			250 000	280 000
Total Fonds de concours	**3 628 008**	**3 973 008**	**6 468 201**	**6 498 201**
Participation				
Participation d'équilibre	5 912 000	5 696 748	5 696 748	5 696 748
Participations aux équipements de sites propres bus		130 000	130 000	130 000
Participations aux sites propres cyclables		85 500	85 500	85 500
Participations ZAC les Pierrins pour Maison des proximités et local projet B8			290 200	290 200
Participations pour Maison des proximités			30 000	30 000
Total participation en recettes de Rennes Métropole	**5 912 000**	**5 912 248**	**6 232 448**	**6 232 448**
Total bilan				
Bilan de l'opération	84 764 000	86 765 145	97 633 612	95 196 584
Part du foncier sur total bilan	6%	6%	7%	7%
Part des travaux sur total bilan	55%	53%	48%	50%