Commune de KERLOUAN

ZAC de Keroual

Compte Rendu Annuel à la Collectivité
Année 2022/ Situation au 31 Décembre 2022

finistère habitat
un engagement constructif

6 Bd du Finistère - CS33024
29334 QUIMPER CEDEX
Tél. : 02.98.95.37.25

SOMMAIRE

1 - RAPPEL DES CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION 4

1.1. LES ELEMENTS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIFS 4
1.1.1. LE TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT 4
1.1.2. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION 5
1.1.3. LE CADRE FINANCIER 5
1.1.4. RAPPEL DES CRAC PRECEDENTS 5
1.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 5
1.2.1. LES PRINCIPALES COMPOSANTES PHYSIQUES 6
1.2.2. LE PROGRAMME DE LOGEMENTS 11

2 - ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION 12

2.1. LE FONCIER 12
2.1.1. LES ACQUISITIONS FONCIERES 12
2.1.2. LES CESSIONS DE L'OPERATION 15
2.2. LES REALISATIONS A FIN D'ANNEE 2022 15

3 - VOLET FINANCIER DE L'OPERATION 16

3.1. ARRETE DES COMPTES AU 31-12-2022 16
3.2. PREVISIONNEL DES DEPENSES SUR L'ANNEE 2023 16
3.3. PREVISIONNEL DES RECETTES SUR L'ANNEE 2023 17
3.4. PRINCIPALES ACTUALISATIONS AU BILAN PREVISIONNEL CRAC 2022 18
3.4.1. DEPENSES 18
3.4.2. RECETTES 18
3.5. LA TRESORERIE DE L'OPERATION 19
3.6. L'ECHEANCIER DU VERSEMENT DE LA PARTICIPATION DU CONCEDANT 19

4 - CONCLUSION 20

5 - ANNEXES FINANCIERES - BILAN PREVISIONNEL 21

ZAC de KEROUAL
COMPTE-RENDU ANNUEL
A KERLOUAN

Année 2022 – Arrêté des comptes au 31-12-2022

FICHE SIGNALETIQUE

COLLECTIVITE	KERLOUAN
OPERATION	Opé 218 – ZAC DE KEROUAL
TYPE D'OPERATION	AMENAGEMENT
FORME D'INTERVENTION	CONCESSION
DATE D'EFFET	11 février 2016
DATE D'EXPIRATION	11 février 2024
APPROBATION CRAC PRECEDENT	CRAC 2021 : délibération en date du 09/06/2022
DOSSIER SUIVI PAR	Gaëlle DOARE

1 - Rappel des caractéristiques de l'opération

1.1. Les éléments juridiques et administratifs

Dans le respect des orientations du SCoT du Pays de Brest et du PLH de la communauté de communes du Pays de Lesneven, la commune de Kerlouan poursuit l'objectif d'apporter une réponse globale au parcours résidentiel de ses habitants. Cela se traduit par une diversité de l'offre en logements en proposant des terrains à bâtir de diverses surfaces et des logements locatifs sociaux.
En effet, depuis plusieurs années, la commune de Kerlouan voit son urbanisation se concentrer sur les hameaux côtiers et le long des axes de circulation, en défaveur du centre bourg.
Dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé et centralisé et afin de répondre à la demande croissante de logements, la commune de Kerlouan a décidé de créer une zone d'habitat, d'une superficie d'environ 5,3 ha au nord du bourg, entre les rues Sainte-Anne et Keroual.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de densification du bourg et de soulagement de la circulation de la route menant au site de Meneham très fréquentée notamment pendant la saison estivale.

Au regard des enjeux que représente l'accueil de logements, de services et d'équipements, le principe de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) a été retenu pour l'aménagement du site de Keroual.
Cet outil de ZAC, a pour objectif de permettre une urbanisation maîtrisée, en termes de desserte, prise en compte de l'environnement, mixité sociale et de phasage opérationnel.

La commune de Kerlouan a donc décidé d'engager une réflexion d'ensemble pour développer une Zone d'Aménagement Concerté. Le site a fait l'objet d'une première phase d'études visant à définir un programme et les premières orientations d'aménagement.

Après une concertation publique, qui s'est tenu du 3 septembre au 28 septembre 2012, le Conseil Municipal a approuvé ***le dossier de création de ZAC de Keroual en date du 6 mai 2013.***
En application des articles L 300.4 et R 321.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la SAFI s'est vu confier la réalisation de l'opération par un ***traité de concession d'aménagement approuvé par le Conseil Municipal en date du 24 décembre 2015.***

1.1.1. Le traité de concession d'aménagement

- **Traité de concession d'aménagement** approuvé par le Conseil Municipal par délibération en date du 24 décembre 2015 et notifié en date du 11 février 2016.
- **Avenant N°1** – Modification du montant de la participation communale - approuvé par le Conseil Municipal par délibération en date du 09/06/2022
- **Avenant N°2** – Transfert du Traité de concession à Finistère Habitat – approuvé par le Conseil Municipal par délibération en date du 01/12/2022 et notifié en date du 21/12/2022

1.1.2. Le cadre règlementaire de l'opération

Par courrier en date du 26 juin 2017, la SAFI a sollicité l'avis de la DREAL afin de sécuriser la future procédure de DUP et notamment son enquête publique préalable. Une demande d'examen au cas par cas a donc été faite auprès de l'autorité environnementale.
Les services de la DREAL ont répondu à cette demande en date du 17 juillet 2017, précisant qu'il n'y avait pas lieu de mener un examen au cas par cas, que l'étude d'impact suffisait à ce stade du projet.

1.1.3. Le cadre financier

Participation communale :

- Montant de la participation communale (Traité de concession) :
- Participation d'équilibre à l'opération (non taxable) : 681 138 €

- Montant participation communale après Avenant N°1 :
- Participation d'équilibre à l'opération (non taxable) : **757 000 €**

Emprunt mobilisé dans le cadre de l'opération :
A ce stade de l'opération, aucun emprunt n'a été contracté.

1.1.4. Rappel des CRAC précédents

- Approbation du CRAC 2018 – Arrêté des comptes au 31-12-2018 – par délibération en date du 06-06-2019
- Approbation du CRAC 2019 – Arrêté des comptes au 31-12-2019 – par délibération en date du 17-12-2020
- Approbation du CRAC 2020 – Arrêté des comptes au 31-12-2020 – par délibération en date du 09-06-2022
- Approbation du CRAC 2021 – Arrêté des comptes au 31-12-2021 – par délibération en date du 09-06-2022

1.2. Les objectifs d'aménagement

A travers cette opération, l'objectif premier du concédant est de proposer des terrains à bâtir, principalement destinés à une population de primo-accédants.

Le programme regroupera à terme 66 logements dont 6 logements sociaux ainsi qu'une réserve foncière pour un équipement public de 1 000 m².
La forme urbaine de ce secteur se compose essentiellement de 2 produits qui seront mis en consultation et vente directe :

- Des lots libres de constructeurs,
- Des maisons individuelles groupées.

Le projet devra être décomposé en tranches afin d'optimiser la trésorerie de l'opération et de minimiser les risques.

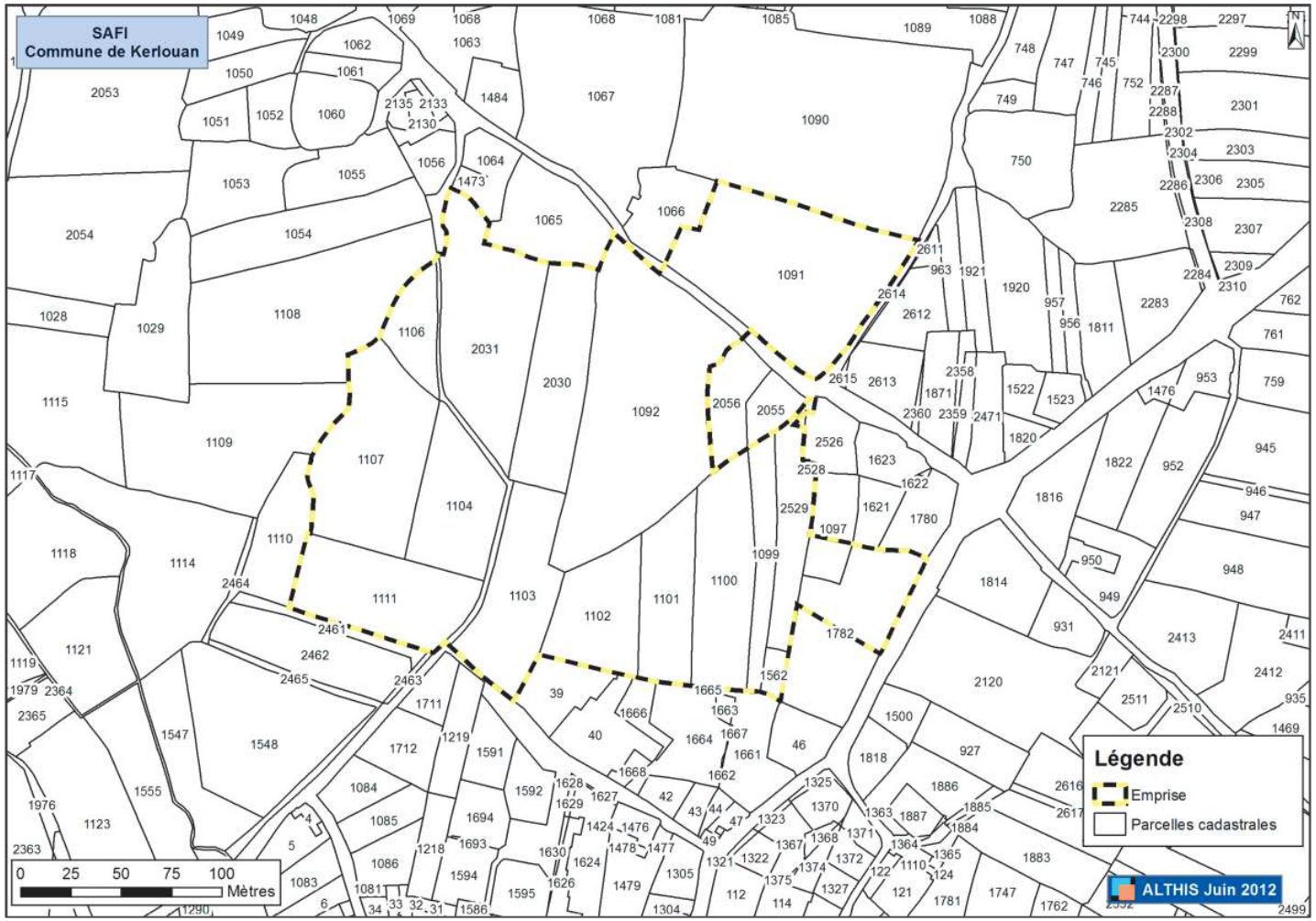
Ce programme est principalement destiné à accueillir de l'habitat sous diverses formes.
Celui-ci prévoit principalement, des lots de terrains à bâtir destinés à recevoir des habitations familiales et éventuellement des parcelles plus petites destinées à la construction de logements locatifs groupés.

Par ailleurs une réserve foncière est également prévue pour l'accueil d'un équipement public qui reste à définir (équipement de loisirs ou associatif).

1.2.1. Les principales composantes physiques

Le terrain de l'opération est localisé en périphérie nord du bourg de Kerlouan, dans le secteur de Keroual, à l'interface entre le tissu bâti du centre bourg et la rase campagne.
Le site est bordé au Sud par la rue Sainte Anne, à l'est par la rue d'Arvor, au Nord par le lieu-dit de Keroual et à l'Ouest par la station d'épuration des eaux usées.
Le périmètre de l'opération porte sur une superficie d'environ 5.3 ha.

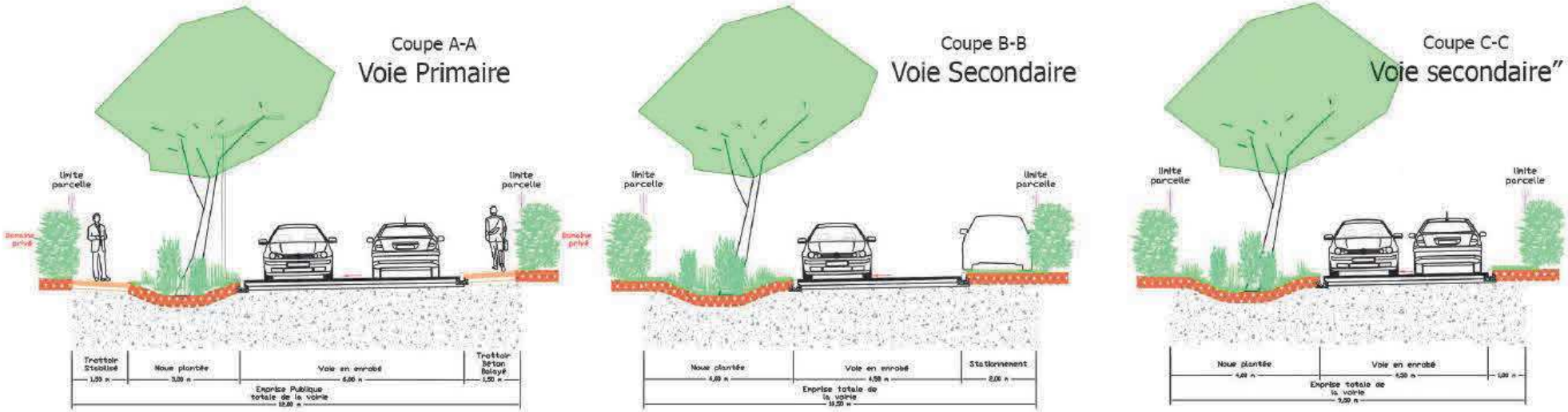
Figure 1: Périmètre de l'opération (dossier de création)



A noter qu'en fonction des acquisitions foncières, ce périmètre pourra être amené à évoluer quelque peu.

Figure 2: Plan de composition (dossier de création)

Figure 3: Coupes

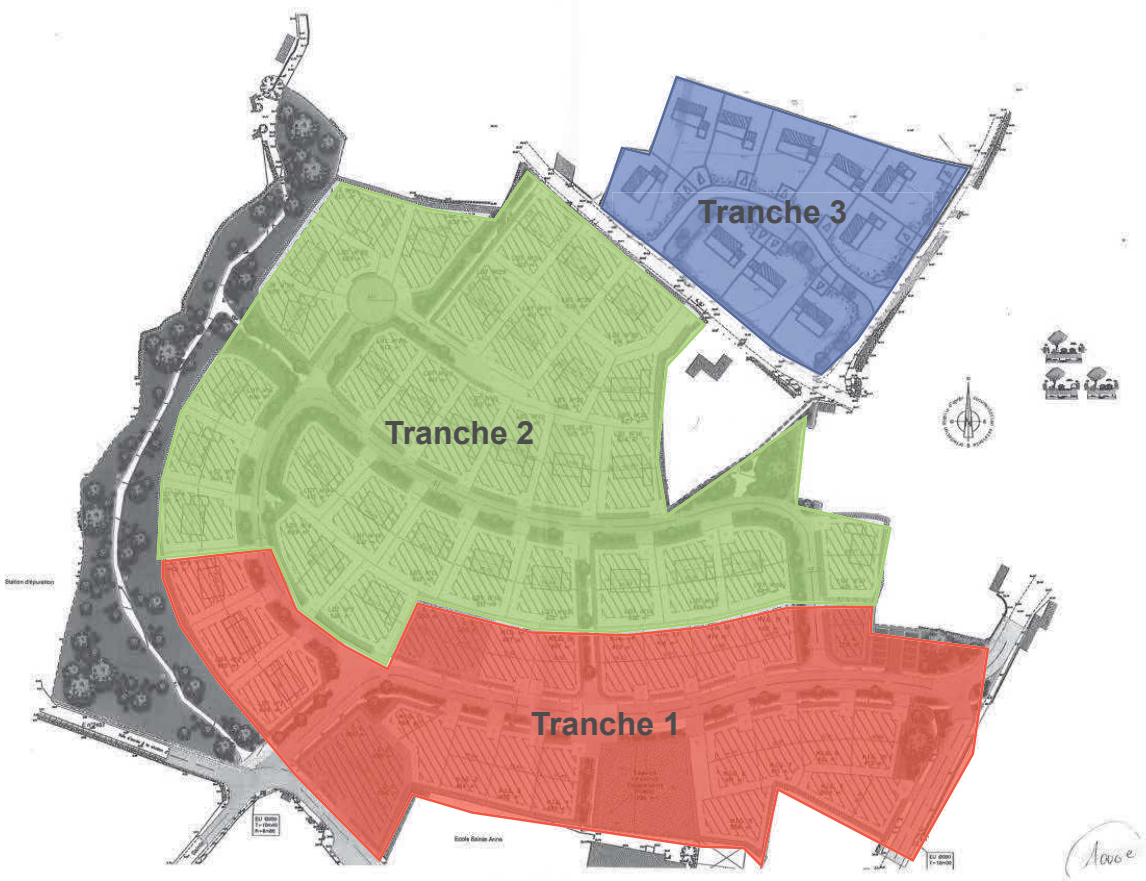


Les aménagements paysagers prévoient la création de haies et talus pour favoriser la biodiversité (2000 ml environ). Les haies préconisées sont des haies d'arbustes (pruneliers, ajoncs, châtaigniers, aubépines, sureaux…) sur talus. Quelques arbres de haut jet seront également mis en place.
Dans la continuité avec la zone humide située à l'ouest de la ZAC, le maillage des haies assurera un rôle de couloir biologique, pour la petite faune.

La priorité consiste à limiter les intrants vers la zone humide située à proximité. La création d'un talus sur la partie sud-ouest permettrait, sous toute réserve de limiter cet aspect.
De plus, il sera aménagé au pied d'une partie des haies (côté Ouest notamment) un couloir enherbé entretenu en fauche tardive propice à la reproduction des oiseaux, insectes, reptiles.
Il est également prévu de mettre en place des gabions et/ou des blocs rocheux favorables au gîte de reptiles tels que le lézard des murailles, voire le lézard vert.

Ce projet et ses principes d'aménagement seront adaptés et actualisés lors de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC.
En effet, le dossier de réalisation, sera établi une fois qu'on aura une vision sur un planning opérationnel plus précis qui dépend notamment des acquisitions foncières en cours de négociation sur l'emprise de la ZAC et de l'avancement d'un autre projet sur un autre secteur du bourg de Kerlouan.

Figure 4: Phasage opérationnel de l'opération



Le projet de ZAC comporte à terme la réalisation de plus de 60 logements.

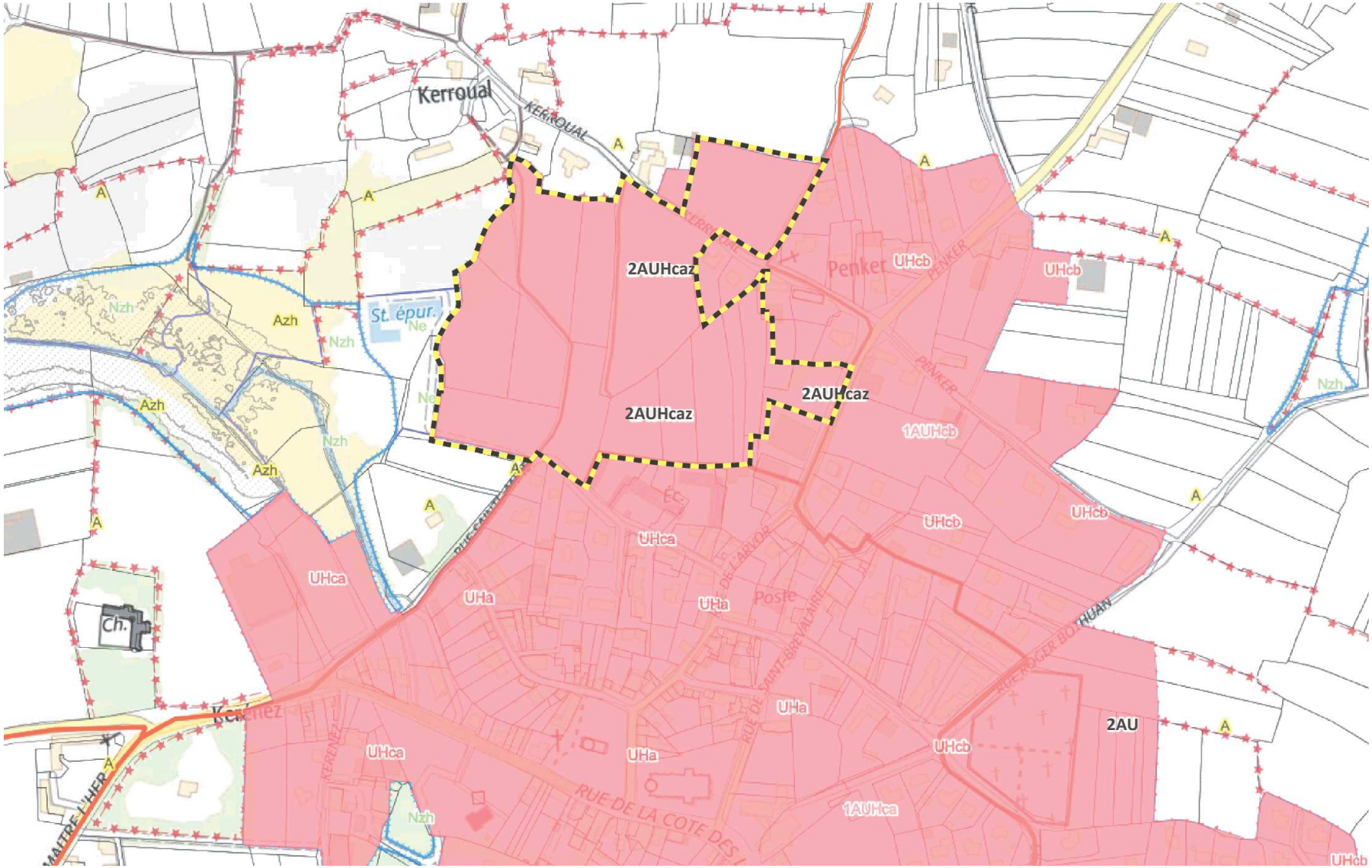
D'un point de vue opérationnel, le projet peut être décomposé en trois tranches successives :

- Une première tranche opérationnelle, au sud, englobera la voie principale structurante, permettant ainsi la liaison entre la rue Sainte-Anne et la rue de l'Arvor.
- Une tranche n° 2, en partie centrale.
- Une tranche n° 3 située au nord de la route de Keroual (parcelle 2712).

Ce découpage opérationnel sera réétudié dans le cadre du dossier de réalisation.

Le zonage actuel du PLU classe le site de Keroual en 2AUHcaz. Le secteur 2AUHcaz correspond au développement de la zone UHca. L'indice z indique qu'une procédure de ZAC est présente sur cet espace. L'ouverture à l'urbanisation d'un site classé en 2AU nécessitera une modification ou une révision du PLU.
A noter qu'à l'échelle de l'intercommunalité, un PLUi-H est en cours d'élaboration. Ce nouveau document d'urbanisme devra donc adapter le zonage pour permettre la réalisation du projet. Les dernières discussions s'orientent à nouveau vers un classement en 2AU des terrains situés dans le périmètre de la ZAC.

Figure 5: Extrait du zonage du PLU en cours + périmètre de la ZAC de Keroual



1.2.2. Le programme de logements

	Bilan initial Nb logements	CRAC 2022 Nb logements
Programmes privés		
- Habitat groupé type MIG	16	16
- Lots libres	44	44
Programmes sociaux		
- Habitat groupé	6	6
	66	66

Réserve foncière pour équipement public : 1 000 m²

Figure 6: Esquisse avec découpage en lots

2 – Etat d'avancement de l'opération

2.1. Le foncier

2.1.1. Les acquisitions foncières

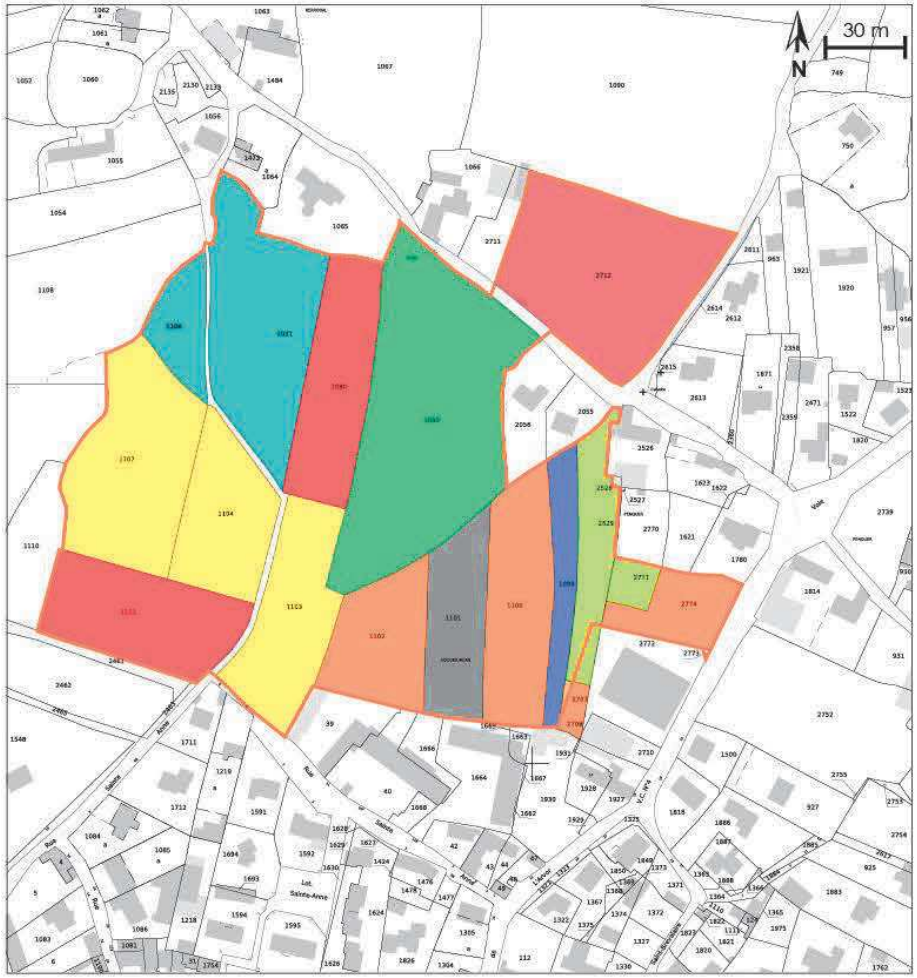
La SAFI a pris contact et rencontré l'ensemble des propriétaires concernés par le périmètre de la ZAC.

Les négociations foncières se poursuivent avec les différents propriétaires. Néanmoins, ces négociations ont été perturbées par l'acquisition récente de terrains en centre bourg par la mairie de Kerlouan.
En effet, le prix d'acquisition proposé sur l'emprise de la ZAC de Keroual classée en 2AUHcaz était inférieur au prix d'acquisition récemment réalisé par la mairie (10 €/m² toutes indemnités confondues) pour des terrains situés sur un autre secteur du centre bourg classés en zone 1AU au PLU.

Les propositions financières de la SAFI ont donc été perçues comme inférieures au prix réel des terrains et plusieurs propriétaires ont refusé de céder leur bien à ces conditions.
Pour rappel, l'évaluation de France Domaine en date du 16 mai 2017 a pris en considération le nouveau zonage affecté à la ZAC (2AUHcaz) et a retenu un prix de 4,50 €/m² pour tous les terrains (hors indemnité).

Afin d'harmoniser les prix d'acquisitions publiques sur la commune et de respecter une démarche cohérente et équitable vis-à-vis des différents propriétaires, la mairie a demandé à la SAFI d'analyser la possibilité d'acquérir l'ensemble des terrains de la ZAC à un prix variant entre 8€/m² et 10 €/m², en fonction de leur desserte et proximité avec les réseaux. Ce prix exclut toute indemnité de perte d'exploitation. Les propriétaires actuels se chargeront d'indemniser directement les exploitants concernés en leur versant les indemnités de perte d'exploitation.

Lors des différents échanges avec les propriétaires, certains d'entre-deux ont également émis le souhait de conserver certaines emprises au sein de leur propriété. Ce qui a pour conséquence de réduire ponctuellement les surfaces à acquérir.
La différence de surface entre l'emprise prévisionnelle de la ZAC et la situation actuelle est de -1 285 m² environ. Ces surfaces ne seront pas à acquérir mais ne seront pas, non plus, à céder viabilisées.



ENGAGEMENT DES ACQUISITIONS AU SEIN DU PERIMETRE DE LA ZAC

Ces évolutions, tant de la valeur vénale du foncier que des surfaces à acquérir, ont des incidences sur le bilan de l'opération global.

La mairie a indiqué à la SAFI fin 2017 que les négociations en vue d'acquérir le foncier au sein du périmètre de la ZAC devaient se réaliser uniquement par le biais d'une démarche à l'amiable. Une procédure de DUP-expropriation pour aboutir à une maitrise foncière des terrains au sein de la ZAC n'est pas souhaitée. Cette directive reste inchangée en 2022, mais n'est pas totalement exclue des réflexions.

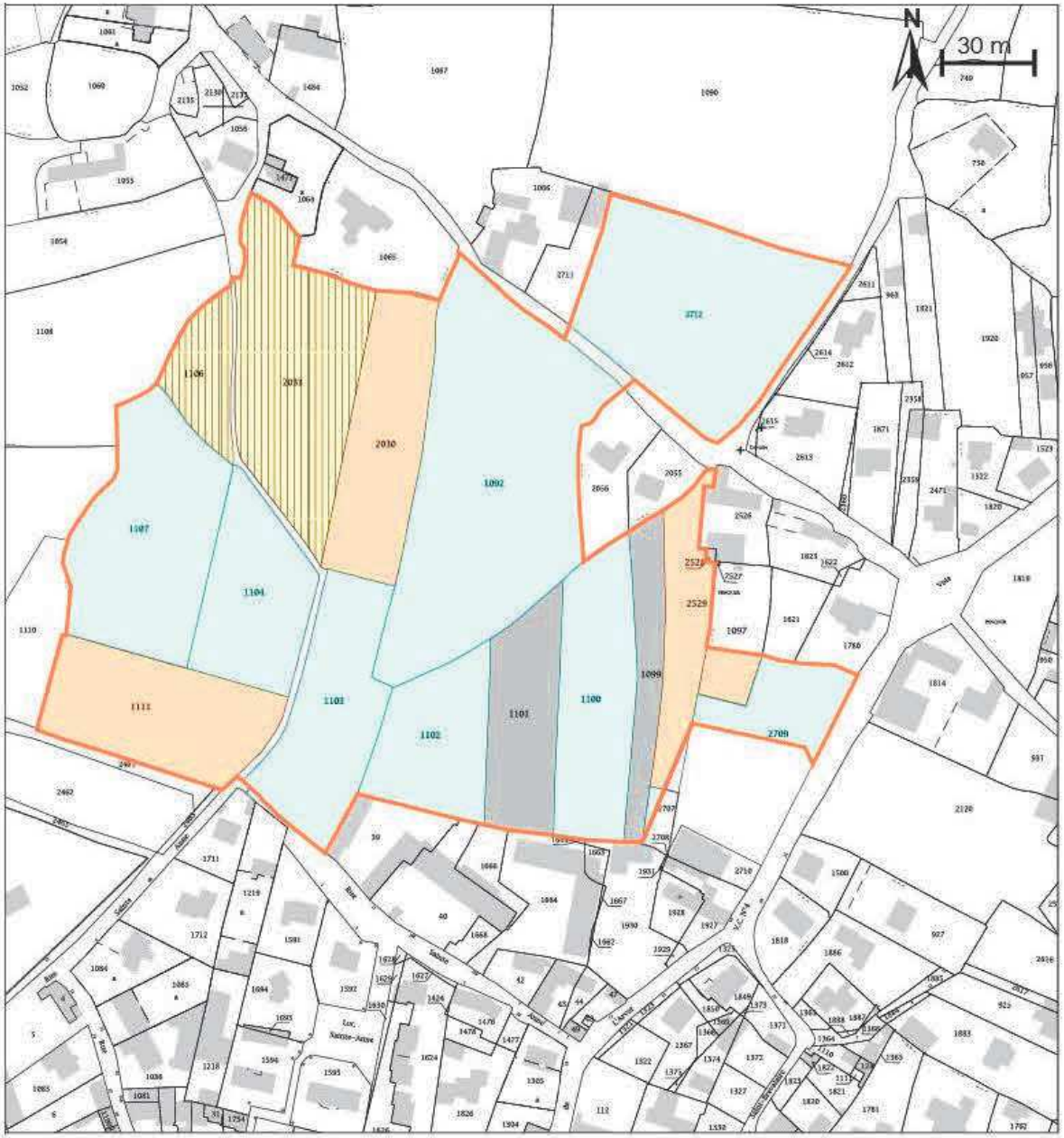
Ainsi, dans un souci d'équité et de cohérence de prix avec les dernières acquisitions effectuées par la commune, le bilan financier prévoit une évolution des prix d'acquisition, à savoir, 10 €/m². Cette augmentation du prix d'acquisition s'est faite en concertation avec la collectivité. Les négociations foncières ont ainsi repris sur la base de 10€/m².

Récapitulatif des acquisitions réalisées

Au cours de l'année 2022, l'acquisition de deux parcelles a pu aboutir. Deux promesses unilatérales de vente ont également été signée.

Cadastre		Vendeur	Notaire	Date de l'acte	Prix HT	Prix TTC	Dont TVA	Régime Acquisition
N° Parcelle	Surface en m²							
D 2031 D 1103	4 800 m² 1 135 m²	M & Mme OLLIVIER	Maitre Goulven CORLAY	18/10/2022	59 350 €	59 350 €	/	Article 1042 du CGI

Etat d'avancement des négociations foncières (au 31/12/2022)



KERLOUAN - ZAC DE KEROUAL

Etat d'avancement des négociations

- Parcelles acquises
- Promesse de vente
- En cours de négociation
- Non vendeur à ce jour/ Négociation difficile
- Périmètre projet

2.1.2. Les cessions de l'opération

Aucune cession n'a été réalisée à ce jour.

2.2. Les réalisations à fin d'année 2022

A ce stade de l'opération, seules des négociations foncières ont été menées au cours de l'année.

3 - Volet financier de l'opération

3.1. Arrêté des comptes au 31-12-2022

- **109 490 € HT soit 4.70 % des dépenses ont été constatées dont :**

Etudes générales :	1 500 € HT
Terrains, acquisitions et frais fonciers :	65 514 € HT
Honoraires maîtrise d'œuvre :	0 € HT
Travaux :	460 € HT
Frais annexes :	237 € HT
Frais financiers :	0 € HT
Frais de société :	41 779 € HT

- **540 000 € HT soit 23.19 % de recettes ont été constatées dont :**

Participation d'équilibre à l'opération :	540 000 € HT
Subvention :	0 € HT
Cessions programmes privés :	0 € HT
Cessions programmes sociaux :	0 € HT
Cessions foncier équipement public :	0 € HT
Autres produits :	0 € HT
Produits financiers :	0 € HT

- **Trésorerie de l'opération au 31-12-2022 : 429 178 €**

3.2. Prévisionnel des dépenses sur l'année 2023

- **Etudes générales**

  Aucune dépense sur ce poste n'est prévue sur l'année 2023.

- **Terrains, acquisitions et frais fonciers**

  Le montant de 168 254 € HT a été budgété sur l'année 2023 pour l'acquisition d'une partie du foncier et frais de notaire et géomètre associés.

- **Honoraires de maîtrise d'œuvre**

  Aucun honoraire de MOE n'est prévu en 2023.

- **Travaux**

  Une dépense de 3 000 € est prévue en lien avec les acquisitions foncières (pose de grillage, talutage éventuel, …).

- **Frais annexes**

  Une dépense de 1 250 € est prévue en 2023, qui correspond aux impôts et taxes.

- **Frais financiers**

  Il n'y a pas de frais financiers prévus en 2023.

- **Frais de société – Rémunération**

Le montant de 9 629 € HT correspond à la rémunération de Finistère Habitat sur l'année 2023, soit :
- 629 € HT de rémunération proportionnelle aux dépenses TTC constatées
- 4 000 € HT en conduite générale d'opération
- 5 000 € HT de rémunération foncière.

3.3. Prévisionnel des recettes sur l'année 2023

- **Participation communale**

Une participation communale est prévue d'être versée au cours de l'année 2023, de 150 000 €.
Le prochain versement de participation communale (solde à ce stade de l'opération) est prévu en 2024 à hauteur de 67 000 € HT.

- **Subventions**

Aucune subvention n'est prévue en 2023.

- **Cession Programmes privés**

Aucune cession en programmes privés n'est prévue en 2023.

- **Cession Programmes sociaux**

Aucune cession en programmes sociaux n'est prévue en 2023.

- **Cession Foncier équipement public**

Aucune cession de foncier pour un équipement public n'est prévue en 2023.

- **Autres produits**

Aucun n'autre produit n'est prévu jusqu'à la fin de l'opération.

- **Produits financiers**

Aucun produit financier n'est prévu jusqu'à la fin de l'opération.

3.4. Principales actualisations au bilan prévisionnel CRAC 2022

Le budget global de l'opération au CRAC 2022 est de 2 328 872 € HT, en augmentation par rapport au bilan CRAC 2021 (approuvé).

3.4.1. Dépenses

- Le poste « Etudes générales » ne subit pas de variation au bilan CRAC 2022 : 20 000 € HT.
- Le poste « Terrains, acquisitions et frais fonciers » augmente de + 2 110 € HT au bilan CRAC 2022 : 660 837 € HT.
  Augmentation qui correspond aux frais d'actes notariés liés au transfert de foncier entre la SAFI et Finistère Habitat.
- Le poste « Honoraires maîtrise d'œuvre » ne subit pas de variation au bilan CRAC 2022 : 113 000 € HT.
- Le poste « Travaux » reste inchangé au bilan CRAC 2022 : 1 171 000 € HT.
- Le poste « Frais annexes » ne subit pas de variation au bilan CRAC 2022 : 95 000 € HT.
- Le poste « Frais financiers » augmente de + 1 963 € HT au bilan CRAC 2022 : 31 519 € HT.
  Cet écart s'explique suite à la revalorisation du poste « Terrains, acquisitions et frais fonciers » en dépenses et par la même du poste « ventes de terrains aménagés » en recettes. Ce poste est amené à varier tout au long de l'opération en fonction des prévisions de recettes et dépenses qui seront actualisées d'années en années.
- Le poste « Frais de société » augmente de + 20 928 € HT au bilan CRAC 2022 : 237 517 € HT.
  Augmentation liée à la prolongation de la concession de 5 années. Ce poste est également amené à varier tout au long de l'opération en fonction des prévisions du bilan d'opération.

⇨ **En global, le montant des dépenses du bilan CRAC 2022 (2 328 872 € HT) est supérieur au bilan CRAC 2021 (+ 25 000 €). Cette augmentation s'explique notamment par la prolongation de la concession de 5 années supplémentaires.**

3.4.2. Recettes

- Le poste « Participation communale » ne subit pas de variation au bilan CRAC 2022 : 757 000 € HT.
- Le poste « Subventions » reste inchangé au bilan CRAC 2022 ; à hauteur de 0 € HT.
- Le poste « Cessions programmes privés » augmente de + 25 000 € au bilan CRAC 2022 : 1 495 872 € HT.
  Cette augmentation est nécessaire pour équilibrer le bilan, au vu de l'augmentation du poste « Frais de société – Rémunération » en lien avec l'allongement de la durée de la concession.
- Le poste « Cessions programmes sociaux » ne subit pas de variation non plus, au bilan CRAC 2022, soit 36 000 € HT.
- Le poste « Cession de foncier équipement public » demeure également inchangé au bilan CRAC 2022 : 40 000 € HT.
  Ce poste est prévu pour l'aménagement d'un équipement public, qui reste à définir à ce stade.

- Le poste « Produits financiers » reste identique au bilan CRAC 2022, à hauteur de 0 € HT.

⇨ **En global, le montant des recettes du bilan CRAC 2022 (2 328 872 € HT) est supérieur par rapport au bilan CRAC 2021 (dernier bilan approuvé) (+ 25 000 €). Le poste « vente de terrains aménagés » étant revalorisé pour assurer l'équilibre du bilan avec les dépenses.**

3.5. La trésorerie de l'opération

Année	Fin 2023	Fin 2024	Fin 2025	Au-delà
Solde de trésorerie de l'opération	394 459 €	168 323 €	34 940 €	0 €

A ce stade aucun emprunt n'a été contracté. Afin d'assurer la trésorerie, il sera nécessaire d'envisager une solution de financement, pour assurer l'équilibre financier de la suite de l'opération.

3.6. L'échéancier du versement de la participation du concédant

Montant versé au 31-12-2022 : 540 000 € HT - 540 000 € TTC.

Dont :

- Montant Participation d'équilibre à l'opération : 540 000 € HT

A partir de 2023, la participation du concédant est lissée de la manière suivante :

Année	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 (Fin opé)
Montants Participation concédant	150 000 €	67 000 €	-	-	-	-	-

4 - CONCLUSION

Les objectifs pour l'année 2023 sont notamment de poursuivre les négociations engagées à l'amiable pour l'acquisition du foncier, selon le prix d'achat fixé à 10€/m².

Ces négociations ayant été jusqu'à présent difficile à mener car le prix d'acquisition proposé était inférieur à celui pratiqué par la commune sur d'autres terrains situés dans le bourg.
Le dossier de réalisation et les études préalables pourront être engager selon l'avancement des négociations, sous réserve que le zonage au document d'urbanisme puisse évoluer du 2AU au 1AU.

Les objectifs pour l'année 2023 sont notamment axés sur :

- Le transfert de l'opération SAFI à Finistère Habitat sur les plans administratifs, financiers et fonciers
- La poursuite des négociations foncières

Quimper le 09/11/2023

Signatures :

Directeur Développement & Aménagement Nicolas JOUSSET	
Responsable Développement & Aménagement Gaëlle DOARÉ	

5 – ANNEXES FINANCIERES – BILAN PREVISIONNEL

CR 218 KERLOUAN - ZAC de Keroual

Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2022

03/10/2023 16:36
Chiffres en €
DOARE Gaëlle

	Intitulé	Bilan Initial	Bilan Approuvé	Engagements Engagé	Engagements Reste	Fin 2021 Année	2022 Année	2022 Cumul	2023 Jan-Juin	2023 Jui-Dec	2023 Année	2024 Année	2025 Année	2026 Année	Au delà	Bilan Nouveau	Ecart
	DEPENSES	**2 228 010**	**2 303 872**	**111 390**	**1 901**	**27 646**	**81 843**	**109 490**	**6 803**	**175 330**	**182 133**	**289 215**	**130 633**	**55 844**	**1 561 557**	**2 328 872**	**25 000**
1	**Etudes générales**	**20 000**	**20 000**	**1 500**		**1 500**		**1 500**						**11 500**	**7 000**	**20 000**	
11	**Etudes générales**	**20 000**	**20 000**	**1 500**		**1 500**		**1 500**						**11 500**	**7 000**	**20 000**	
1140	Etude d'urbanisme	10 000	10 000	1 500		1 500		1 500						8 500		10 000	
1145	Sondages / étude de sol	10 000	10 000											3 000	7 000	10 000	
2	**Terrains, acquisitions et frais fonciers**	**573 471**	**658 727**	**67 415**	**1 901**	**1 150**	**64 364**	**65 514**	**4 610**	**163 644**	**168 254**	**271 607**	**113 021**	**2 000**	**40 441**	**660 837**	**2 110**
21	**Acquisitions et frais fonciers**	**573 471**	**658 727**	**67 415**	**1 901**	**1 150**	**64 364**	**65 514**	**4 610**	**163 644**	**168 254**	**271 607**	**113 021**	**2 000**	**40 441**	**660 837**	**2 110**
2105	Coût d'acquisition du terrain	501 622	581 727	59 350			59 350	59 350		157 350	157 350	258 757	106 270			581 727	
2110	Frais d'acte notarié	25 081	27 000	3 370	1 901		1 469	1 469	2 110	6 294	8 404	10 350	4 251		4 636	29 110	2 110
2130	Redevance archéologique	26 768	30 000												30 000	30 000	
2135	Frais de géomètre	20 000	20 000	4 695		1 150	3 545	4 695	2 500		2 500	2 500	2 500	2 000	5 805	20 000	
22	**Baux**																
23	**Autres coûts d'aménagement du terrain**																
3	**Honoraires**	**113 180**	**113 000**											**20 000**	**93 000**	**113 000**	
31	**Honoraires**	**113 180**	**113 000**											**20 000**	**93 000**	**113 000**	
3110	Moe	107 521	107 500											20 000	87 500	107 500	
3125	Sécurité santé	5 659	5 500												5 500	5 500	
4	**Travaux**	**1 171 835**	**1 171 000**	**460**			**460**	**460**		**3 000**	**3 000**	**6 500**	**6 500**	**6 500**	**1 148 040**	**1 171 000**	
41	**Travaux de superstructure**																
42	**Travaux primaires de voirie, réseaux,**	**1 156 835**	**1 156 000**	**460**			**460**	**460**		**3 000**	**3 000**	**6 500**	**6 500**	**6 500**	**1 133 040**	**1 156 000**	
4205	Voirie	1 062 938	1 063 000												1 063 000	1 063 000	
4225	gestion de site (entretien, …)	40 000	40 000	460			460	460		2 000	2 000	5 000	5 000	5 000	22 540	40 000	
4230	divers	53 897	53 000							1 000	1 000	1 500	1 500	1 500	47 500	53 000	
43	**Travaux de finition de voirie, réseaux,**																
44	**Travaux de branchement**	**15 000**	**15 000**												**15 000**	**15 000**	
4430	Autres	15 000	15 000												15 000	15 000	
5	**Frais annexes**	**95 000**	**95 000**	**237**		**237**		**237**		**1 250**	**1 250**	**1 250**	**1 500**	**2 000**	**88 763**	**95 000**	
51	**Assurances**																
52	**Autres frais annexes**	**60 000**	**60 000**	**237**		**237**		**237**		**1 250**	**1 250**	**1 250**	**1 500**	**1 000**	**54 763**	**60 000**	
5215	Impots et taxes	5 000	5 000	129		129		129		1 000	1 000	1 000	1 000	500	1 371	5 000	
5220	Frais divers	55 000	55 000	108		108		108		250	250	250	500	500	53 392	55 000	
53	**Frais de commercialisation et de publicité**	**35 000**	**35 000**											**1 000**	**34 000**	**35 000**	
5305	Frais de commercialisation	15 000	15 000											500	14 500	15 000	
5310	Frais de communication, parution, publicité	20 000	20 000											500	19 500	20 000	
54	**TVA d'opération**																
55	**Ressources annexes**																
6	**Frais financiers**	**47 638**	**29 556**											**83**	**31 436**	**31 519**	**1 963**
61	**Frais financiers**	**47 638**	**29 556**											**83**	**31 436**	**31 519**	**1 963**
6105	Frais financiers sur court terme		1 709											83	4 135	4 218	2 509
6115	Caution sur les travaux		27 847												27 301	27 301	-546
7	**Frais de société - Rémunération**	**206 886**	**216 589**	**41 779**		**24 760**	**17 019**	**41 779**	**2 194**	**7 436**	**9 629**	**9 858**	**9 613**	**13 761**	**152 877**	**237 517**	**20 928**
71	**Frais de société - Rémunération**	**206 886**	**216 589**	**41 779**		**24 760**	**17 019**	**41 779**	**2 194**	**7 436**	**9 629**	**9 858**	**9 613**	**13 761**	**152 877**	**237 517**	**20 928**
7105	Dossier de réalisation	6 000	6 000											3 000	3 000	6 000	
7110	Conduite d'opération (sur dépenses)	49 217	61 746	139		120	19	139	194	436	629	858	613	1 761	57 625	61 624	-122
7115	Frais de commercialisation (sur recettes)	64 969	64 843												65 893	65 893	1 050
7120	Conduite générale (forfait)	32 000	32 000	28 000		24 000	4 000	28 000	2 000	2 000	4 000	4 000	4 000	4 000	8 000	52 000	20 000
7125	Clôture d'opération	12 000	12 000												12 000	12 000	
7140	Divers (dossier de création, foncier, …)	42 700	40 000	13 640		640	13 000	13 640		5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	6 360	40 000	
8	**Provisions**																
81	**Provisions**																
	RECETTES	**2 228 010**	**2 303 872**	**690 000**	**150 000**	**390 000**	**150 000**	**540 000**	**150 000**		**150 000**	**67 000**			**1 571 872**	**2 328 872**	**25 000**
1	**Versement collectivité**	**681 138**	**757 000**	**690 000**	**150 000**	**390 000**	**150 000**	**540 000**	**150 000**		**150 000**	**67 000**				**757 000**	
11	**Participation de la collectivité**	**681 138**	**757 000**	**690 000**	**150 000**	**390 000**	**150 000**	**540 000**	**150 000**		**150 000**	**67 000**				**757 000**	
1105	Participation de la collectivité concédante	681 138	757 000	690 000	150 000	390 000	150 000	540 000	150 000		150 000	67 000				757 000	
13	**Subventions**																
2	**Ventes de terrains aménagés et droits à**	**1 546 872**	**1 546 872**												**1 571 872**	**1 571 872**	**25 000**
21	**Ventes de terrains aménagés et droits à**	**1 546 872**	**1 546 872**												**1 571 872**	**1 571 872**	**25 000**
2105	Ventes de terrains aménagés	1 470 872	1 470 872												1 495 872	1 495 872	25 000
2110	Vente de terrains (organisme social)	36 000	36 000												36 000	36 000	
2115	Cession foncier équipement public	40 000	40 000												40 000	40 000	
22	**Ventes d'immeubles construits**																
3	**Autres produits**																
31	**Autres produits**																
4	**Produits financiers**																
41	**Produits financiers**																
	RESULTAT D'EXPLOITATION			**578 610**	**148 099**	**362 354**	**68 157**	**430 510**	**143 197**	**-175 330**	**-32 133**	**-222 215**	**-130 633**	**-55 844**	**10 315**		

1

[Défaut:SB82249.SB]

CR 218 KERLOUAN - ZAC de Keroual

Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2022

03/10/2023 16:36
Chiffres en €
DOARE Gaëlle

		Bilan		Engagements		Fin 2021	2022		2023			2024	2025	2026		Bilan	
	Intitulé	Initial	Approuvé	Engagé	Reste	Année	Année	Cumul	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Année	Année	Année	Au delà	Nouveau	Ecart
	AMORTISSEMENTS																
1	**REMBOURSEMENTS AVANCES**																
2	**AVANCES VERSEES**																
3	**EMPRUNTS**																
4	**TVA**																
	MOBILISATIONS																
1	**AVANCES RECUES**																
2	**REMBOURSEMENT (DES AVANCES**																
3	**EMPRUNTS**																
4	**Emprunt Zac de Keroual**																
	FINANCEMENT																
	TRESORERIE					**361 824**	**429 178**		**571 698**	**394 459**	**394 459**	**168 323**	**34 940**	**-29 204**			