

CONCESSION D'AMENAGEMENT
Commune de SENE



Zone d'Aménagement Concerté Cœur de Poulfanc

Compte Rendu d'Activités à la Collectivité

Au 31/12/2025

Morbihan Habitat – Aout 2026

1 - Morbihan Habitat
ZAC Cœur de Poulfanc - Séné

❶ PRESENTATION DE L'OPERATION

- 1.1 OBJECTIFS
- 1.2 PROGRAMME / COMPOSITION
- 1.3 CADRE JURIDIQUE
- 1.4 INTERVENANTS

❷ ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

- 2.1 ACQUISITIONS
- 2.2 TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET ETUDES
- 2.3 COMMERCIALISATION ET PROJETS EN COURS
- 2.4 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE
- 2.5 CONTENTIEUX EN COURS

❸ ELEMENTS FINANCIERS

- 3.1 ECARTS DU BILAN ET COMMENTAIRES
- 3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT
- 3.3 REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

❹ NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

- 4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME
- 4.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES
- 4.3 DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE A PREVOIR

Annexes

- ANNEXE 1 : GRILLE DE RISQUE DE LA CONCESSION
- ANNEXE 2 : BILAN INITIAL DE LA CONCESSION

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

Préambule

Par délibération du 20 septembre 2012 le Conseil Municipal de la commune de Séné a approuvé le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics de la ZAC Cœur de Poulfanc.

Cette opération d'aménagement, d'une surface de l'ordre de 4 ha, a pour objectifs :

- Mener cette opération selon une Approche Environnementale de l'Urbanisme (A.E.U.) qui, en associant à la réflexion la population, devra aboutir à des aménagements et un programme construit collectivement et soucieux du respect de l'environnement ;
- Mettre en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité avec la volonté de créer un véritable centre urbain à l'échelle du quartier ;
- Maîtriser le prix du foncier, créer des logements sociaux et proposer une offre diversifiée de logements qui permette d'offrir à toutes les catégories de la population la possibilité de résider sur la commune ;
- Créer des équipements publics nécessaires au quartier et qui développeront les liens sociaux et intergénérationnels ;

Par délibération en date du 22 juin 2011, le Conseil Municipal a décidé, conformément aux dispositions de l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme, de concéder la réalisation de la ZAC Cœur de Poulfanc. Celle-ci a été confiée à la Société d'Economie Mixte EADM (Espace Aménagement Développement Morbihan) selon les stipulations d'une Convention signée entre les parties le 29 juin 2011. Cette convention a fait l'objet de 10 avenants.

Le 31 décembre 2020, la concession d'aménagement de la ZAC a été transférée d'EADM à Bretagne Sud Habitat dans le cadre d'un rapprochement entre les deux entités via une Transmission Universelle de Patrimoine. Avenant n°8 signé la par la Commune en date du 15 octobre 2020. Et au 1^{er} janvier 2023, Bretagne Sud Habitat est devenu Morbihan Habitat.

Pour permettre à la commune d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application des articles L. 1523-3 du Code général des collectivités territoriales et L. 300-5 du Code de l'urbanisme, l'aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération. Aussi, l'aménageur établit chaque année **un bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités**, faisant apparaître l'état, d'une part des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part, des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle non couverte par les produits de l'opération en résultant pour la collectivité publique.

Le présent compte rendu d'activités présente ces éléments au 31/12/2025.

1.1 OBJECTIFS

La ZAC Cœur de Poulfanc constitue un projet essentiel et prioritaire pour la commune de Séné. Cette opération de renouvellement urbain a été engagée afin de répondre à plusieurs objectifs urbains et sociaux :

- Créer un véritable cœur de quartier, à proximité du groupe scolaire existant.
- Faciliter les liaisons entre le nord et le sud de la route de Nantes.
- Créer des logements sociaux et proposer une offre diversifiée de logements qui permette d'offrir à toutes les catégories de la population la possibilité de résider sur la commune.
- Aménager des espaces publics facilitant le développement des liens sociaux et intergénérationnels (place publique, aire de jeux, jardin pédagogique, cheminements doux)

Les réflexions sur ces objectifs ont abouti à la création de la Zone d'Aménagement Concerté le 3 février 2011 puis à l'approbation de son dossier de réalisation le 20 septembre 2012.

Près de 12 ans après son création, l'opération entame son achèvement.

1.2 PROGRAMME / COMPOSITION

Cœur de Poulfanc est une opération de renouvellement urbain qui, comme son nom l'indique, a pour objectif de créer un cœur de vie au quartier du Poulfanc. Elle a été réalisée en 4 tranches opérationnelles.

Sur la base des objectifs établis par la commune, la ZAC se composait de la manière suivante :

1/ Aménagements d'espaces publics

- Création d'une place centrale s'étirant depuis la route de Nantes au sud, vers le lotissement de green village au nord. En s'étirant vers le nord cette place s'est parée d'une aire de jeux, le long du groupe scolaire, puis par un jardin pédagogique.
- Création d'une voie de transport en semi-site propre pour le bus.
- Aménagement de voies de desserte et de chemins accessibles aux piétons et aux cyclistes.
- Aménagement d'espaces paysagers.

2/ Création d'ilots destinés à l'habitat, à l'accueil d'activités et de services de proximité ainsi que pour un centre social appelé « maison des habitants »

Au total, 214 logements, 670 m² de surfaces de commerces / services et un équipement public ont été réalisés, répartis au sein de 8 ilots

- Tranche 1 de l'opération : 2 ilots d'habitat (accession et locatif social) et surfaces pour les commerces et services.
- Tranche 2 : 2 ilots d'habitat (accession et locatif social).
- Tranche 3 : 3 ilots d'habitat (accession et locatif social).
- Tranche 4 : 1 ilot : maison des habitants.

Parmi les programmes d'habitats, 30% des logements ont été réalisés en habitat social.

L'ensemble des aménagements et des logements ont été réalisés. L'opération Cœur de Poulfanc arrive donc à son terme.

1.3 CADRE JURIDIQUE

1.3.1 Contrat entre la collectivité et l'OPH (concession d'aménagement)

- Date de délibération : 22 juin 2011
- date signature : 29 juin 2011
- date visa contrôle Légalité : 21 juillet 2011
- date de fin de concession : 29 juin 2021
- Avenant n°1 : 28 mars 2013
- Avenant n°2 : 25 octobre 2013
- Avenant n°3 : 15 juillet 2014
- Avenant n°4 : 5 novembre 2015
- Avenant n°5 : 3 novembre 2016
- Avenant n°6 : 27 mars 2018
- Avenant n°7 : 15 octobre 2020
- Avenant n°8 : 15 octobre 2020
- Avenant n°9 : 30 mars 2021
- Avenant n°10 : 7 octobre 2021
- Avenant n°11 : 14 novembre 2023 – prorogation de la concession d'une année supplémentaire : fin de concession : 22 juillet 2025.
- Avenant n°12 : 9 juillet 2025 – prorogation de la concession d'une année supplémentaire : fin de concession : 22 juillet 2026.
- Avenant n°13 : 4 juin 2026 – prorogation de la concession au 31/12/2026

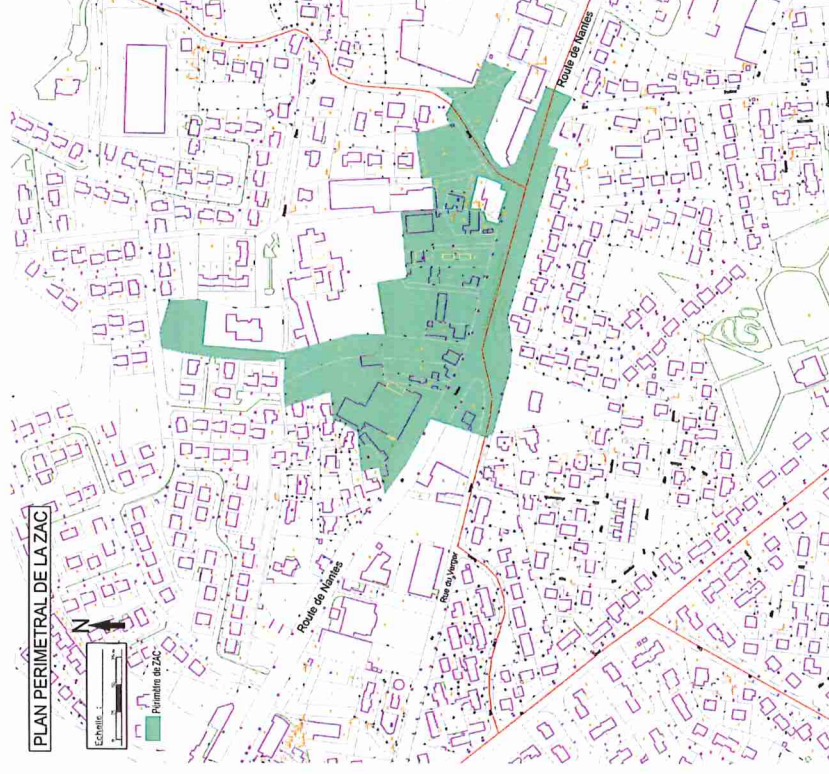
1.3.2 Maîtrise foncière – Exercice des prérogatives de puissance publique

- Arrêté de DUP : 13 mars 2014 – La DUP obtenu en 2014 n'a pas été prorogée. Ainsi celle-ci s'est éteinte le 13 mars 2019.

1.3.3 Procédure administrative

- Le 3 février 2011, le conseil municipal a approuvé la création de la ZAC Cœur de Poulfanc, puis le dossier de réalisation le 20 septembre 2012.
- Dans le cadre d'une évolution du programme de l'opération, un dossier de création modificatif de la ZAC a été engagé et approuvé par la collectivité le 29 novembre 2019 offrant ainsi un nouveau périmètre à l'opération (voir périmètre page suivante).

Périmètre de ZAC, suite au modificatif du dossier de création de 2019



1.4 INTERVENANTS

- Concédant : Commune de Séné
- Urbaniste conseil : Agence TREMANI
- Maîtrise d'œuvre VRD : Géo Bretagne Sud
- Maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère : Agence TREMANI, Agence MAP
- Géomètre : Quarta
- La commercialisation est assurée par Morbihan Habitat
- Chef de projet : M. Lucas 02 97 46 59 73, f.lucas@morbihan-habitat.fr

2.1 ACQUISITIONS

2.1.1 Acquisitions réalisées – transfert de foncier

Récapitulatif des acquisitions sur l'opération

Bien acquis	Cadastre	Superficie	Vendeur		Type d'acquisition (amiable, expropriation, préemption)	Date de signature de l'acte notarié	Prix d'acquisition				Tranche concernée
			Nom	Qualité (Collectivité / Particulier / Entreprise)			Indemnité principale	prix/m²	Indemnité remploi	Autre Indemnité	
2 bâtiments à usage d'habitation	AI 275	1175 m2	LE BRECH	Particulier	amiable	22/12/2011	600 000,00 €	510,64 €			TRANCHE 1
maison d'habitation et une autre maison	AI 273 AI 274	224 m2 139 m2	SCI 4-A	Société	amiable	26/01/2012	330 000,00 €	909,09 €		428,14 €	TRANCHE 3
bâtiment à usage commercial et artisanal	AI 270	1769 m2	SCI DES DEUX MERS	Société	amiable	15/12/2014	346 480,00 €	195,86 €			TRANCHE 3
maison d'habitation et fonciers périphériques	AI 263 AI 401 AI 398 AI 246 AI 247	2945 m2	ARZE Monique	Particulier	amiable	24/12/2016	746 486,50 €	253,48 €			TRANCHE 3
bâtiment à usage commercial et artisanal	AI 271 AI 272	1088 m2	ANDRE/DUDUIT	Particulier	amiable	26/09/2017	402 303,00 €	369,76 €			TRANCHE 3
bâtiment à usage commercial	AI 131 AI 132	7962 m2	SCI DUCLOT	SCI	Expropriation	06/12/2016 appel 15/06/2018	1 165 126,00 €	146,34 €			TRANCHE 2
maison d'habitation logements collectif Laverie	AI 421 AI 399 AI 397 AI 268	790 m2	SCI Les Alexia HOUÉE Germaine	SCI Particulier	Amiable	20 et 21/02/2019 mais payé en 2018	412 810,00 €	522,54 €	42281		TRANCHE 3
Accès à la tranche 3	AI 259	145 m²	Consort ARZ PENRU	Particuliers	amiable	09/05/2019 mais payé en 2018	13 050,00 €	90	2207,5		TRANCHE 3
Laverie - indemnité résiliation bail	AI 397	-	SCI Les Alexia	Particulier	amiable	20/02/2019	27 206,00 €				TRANCHE 3
Terrain nu	AI 514	207 m2	PENRU Gilbert	Particulier	amiable	19/03/2019	18 630,00 €	90,00 €	2863		TRANCHE 3

2.1.2 Acquisitions/échanges fonciers restant à réaliser

Plus aucune acquisition n'est envisagée dans le cadre de l'opération.

Il reste des échanges de fonciers à signer entre Morbihan habitat et la copropriété du bâtiment où se situe le tabac presse. Actes prévus sur le second semestre de l'année 2026.

2.1.3 Acquisitions abandonnées

Pour rappel, l'acquisition des parcelles AN 336 et 337 (restaurant le Suroit) a été abandonnée à la suite de la décision commune du concédant et du concessionnaire de soustraire ces parcelles à l'emprise de la ZAC. Un dossier de création modificatif de ZAC a été établi et approuvé dans ce sens par la collectivité le 29 novembre 2019 donnant un nouveau périmètre de ZAC.

Sont également concernées les parcelles AK150 et AK153 prévues pour la réalisation d'une aire de stationnement. Ce projet ne sera pas réalisé dans le cadre des travaux de la ZAC.

2.2 TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET ETUDES

L'ensemble des études et des travaux sont terminés.

2.3 COMMERCIALISATION ET PROJETS EN COURS

Cœur de Poulfanc est une opération de renouvellement urbain qui a aménagé de nouveaux espaces publics mais aussi créée de nouveaux logements et des surfaces dédiées aux commerces et aux services.

Cette opération a permis l'installation de nouveaux habitants et le rassemblement des services de proximité près de la place et de l'école. Ainsi, 214 logements et 5 cellules commerciales sont construits.

La commercialisation de ces ilots a débuté en 2013 et s'est terminée en 2022 avec la cession de l'ilot n°6.

Au 31/12/2025, les cessions de la totalité des charges foncières de l'opération s'élèvent à 3 724 698 € HT.

Une dernière cession, non prévue dans le cadre du projet va être réalisée en 2026. Le bailleur social Aiguillon, va engager sur un terrain limitrophe à la ZAC, un programme immobilier nécessitant l'acquisition de 56 m² de foncier appartenant à l'opération. Ce foncier sera vendu 18 706 € HT, soit au coût réel des aménagements réalisés (foncier, démolition, aménagements)

2.3.1 Commercialisations réalisées

Sans objet – commercialisation achevée

2.4 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE

Aucune réunion de COPIL ne s'est tenue en 2025.

2.5 CONTENTIEUX EN COURS :

Aucun.

3.1 ECARTS DU BILAN ET COMMENTAIRES

Bilan € HT

	Bilan au 31/12/2025	Bilan au 31/12/2024	Ecart bilan 2025-2024
DEPENSES	10 815 739	10 824 057	-8 318
Etudes	40 929	40 929	0
Acquisitions	4 528 463	4 528 389	74
Travaux	4 619 094	4 619 577	-483
Honoraires techniques	484 453	485 208	-755
Rémunération	671 090	670 243	847
Frais financiers	265 407	265 408	-1
Divers	206 303	214 303	-8 000
RECETTES	10 917 456	10 898 752	18 704
Participations	7 042 151	7 042 151	0
Subventions	117 965	117 965	0
Cessions	3 724 698	3 705 993	18 705
Autres produits	6 770	6 770	0
Produits financiers	25 873	25 873	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	101 717	74 695	27 022
AMORTISSEMENTS	4 100 000	4 100 000	0
MOBILISATIONS	4 100 000	4 100 000	0
FINA NCEMENT	0	0	0
TRESORERIE	101 717	74 695	27 022

Comme indiqué dans le CRACL au 31/12/2024, les choix politiques retenus ont conduit à une réduction des dépenses prévues sur l'opération. Cette évolution a permis de faire apparaître un résultat excédentaire à l'achèvement de l'opération.

Ce résultat est maintenu dans le présent CRACL au 31/12/2025 et devrait même être revu à la hausse, compte tenu de la recette exceptionnelle attendue fin 2026 au titre de la vente de fonciers de la ZAC à l'opérateur social Aiguillon (voir § 2.3 « Commercialisation et projets en cours », page 8) et la réduction des dépenses provisionnelles de fin d'opération.

3.1.1 Evolutions du bilan en dépenses

1.2 Evolutions du bilan en dépenses

	Bilan au 31/12/25	Bilan au 31/12/24	Evolution	Commentaires
Etudes	40 929	40 929	0	Etudes complémentaires du dossier de réalisation, loi sur l'eau, études de dépollution. Ce poste n'a pas évolué entre les deux derniers CRACL et n'évoluera plus jusqu'à la fin de l'opération.
Acquisitions foncières / Frais / Taxes	4 528 463	4 528 389	74	Acquisition, frais notariés et impôts fonciers. Le poste évolue très faiblement à la hausse.
Travaux	4 619 094	4 619 577	-483	Travaux de viabilisation et d'aménagement de la ZAC. Ce poste évolue légèrement à la baisse. Ces petites économies sont le résultat des quitus des marchés de travaux déjà enregistrés.
Honoraires techniques	484 453	485 208	-755	Honoraires de maîtrise d'œuvre, d'urbaniste et de paysagiste, de suivi architectural, de géomètre et de SPS. Ce poste évolue très légèrement à la baisse à la suite des différents quitus déjà reçus.
Rémunération aménageur	671 090	670 244	847	Rémunération de MH pour ses missions de maîtrise d'ouvrage, suivi comptable et financier, commercialisation. Cette rémunération est calculée à partir de taux appliqués aux dépenses et aux recettes de l'opération. Le poste évolue à la hausse mécaniquement avec la recette supplémentaire d'Aiguillon.
Frais financiers de court terme et d'emprunt	265 407	265 408	-1	Les frais financiers de court terme résultent d'un déficit temporaire de trésorerie. Les frais financiers d'emprunt résultent des emprunts mobilisés pour la réalisation de l'opération. L'opération étant en fin de vie, les frais financiers d'emprunt sont connus tandis que la trésorerie de l'opération n'affiche pas de déficit. Ce poste n'évolue pas par rapport au dernier CRACL approuvé.
Divers / Communication	206 303	214 303	-8 000	Ce poste comprend les dépenses diverses hors marchés (commandes ponctuelles de prestations), les frais de publication et de reprographie, les frais de communication hors marché (publicités, etc.) et le marché de communication (film, journal, site internet, panneaux). Ce poste évolue à la baisse car les imprévus et aléas prévus dans le bilan du CRACL précédent n'ont pas été dépensés. Les couts sont désormais maîtrisés à ce stade de l'opération.
TOTAL DECAISSEMENTS	10 815 739	10 824 054	- 8 318	

.1.2 Evolutions du bilan en recettes

	Bilan au 31/12/25	Bilan au 31/12/24	Evolution	Commentaires
Participations (compris foncier)	7 042 151	7 042 151	0	Ce poste correspond aux participations versées par la commune de Séné. Ces participations sont de 2 ordres : - Participation pour équipement : correspond au financement d'une partie des équipements publics aménagés dans la ZAC et rétrocédés par la suite à la Ville. - Participation d'équilibre : participation financière nécessaire à l'équilibre du bilan. Elle inclue la participation de la commune pour la création des logements sociaux dans la ZAC. La participation d'équilibre est complétée par l'apport de fonciers de la ville à l'opération. Le poste n'évolue pas dans le présent CRACL.
Subventions	117 965	117 965	0	Les travaux étant terminés plus aucune subvention n'est envisagée.
Cessions	3 724 698	3 705 993	18 705	Les cessions correspondent à la vente de tous les flots de la ZAC. L'évolution à la hausse de ce poste est liée à l'acquisition de fonciers aménagés par le bailleur Aiguillon pour la réalisation d'un programme de logements.
Autres produits	6 770	6 770	0	Produits issus des loyers perçus par BSH pour les immeubles acquis et temporairement loués. Ces immeubles ayant été déconstruits aucun produit complémentaire n'est prévu.
Produits financiers	25 873	25 873	0	Produits financiers constatés résultant du solde financier positif de l'opération.
TOTAL ENCAISSEMENTS	10 917 456	10 898 752	18 704	

Prévisionnel

	Réalisé au 31/12/2025	dont 2025	Prévisionnel 2026	Bilan au 31/12/2025	Bilan au 31/12/2024	Ecart bilan 2025-2024
DEPENSES	10 781 869	81 833	33 870	10 815 739	10 824 057	-8 318
Etudes	40 929	0	0	40 929	40 929	0
Acquisitions	4 521 563	1 973	6 900	4 528 463	4 528 389	74
Travaux	4 619 094	65 023	0	4 619 094	4 619 577	-483
Honoraires techniques	484 453	1 400	0	484 453	485 208	-755
Rémunération	659 120	13 436	11 970	671 090	670 243	847
Frais financiers	265 407	0	0	265 407	265 408	-1
Divers	191 303	0	15 000	206 303	214 303	-8 000
RECETTES	10 898 751	22 284	18 705	10 917 456	10 898 752	18 704
Participations	7 042 150	0	0	7 042 151	7 042 151	0
Subventions	117 965	22 284	0	117 965	117 965	0
Cessions	3 705 993	0	18 705	3 724 698	3 705 993	18 705
Autres produits	6 770	0	0	6 770	6 770	0
Produits financiers	25 873	0	0	25 873	25 873	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	116 882	-59 548	-15 165	101 717	74 695	27 022
AMORTISSEMENTS	4 100 000	0	0	4 100 000	4 100 000	0
MOBILISATIONS	4 100 000	0	0	4 100 000	4 100 000	0
FINA NCEMENT	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	233 083	101 717	101 717	74 695	27 022

La clôture de l'opération est désormais prévue au 31/12/2026, conformément à l'avenant n°13 signé en juin 2026. Cette prorogation jusqu'à la fin de l'année 2026 est notamment liée à la réalisation de la recette issue de la vente du foncier aménagé de la tranche 3 de l'opération à AIGUILLON, en vue de la réalisation d'une opération de logements.

Sur la base du prévisionnel général, quelques dépenses restent à engager en 2026. Elles concernent principalement les frais de notaire liés à la clôture de la concession, la rémunération de l'aménageur ainsi que divers frais de fin d'opération.

Comme évoqué précédemment, le prévisionnel des dépenses à venir fait apparaître un résultat positif, qui sera reversé à la collectivité lors de la clôture de l'opération. Ce résultat est estimé à 101 717 € dans le CRACL au 31/12/2025. Il est en augmentation par rapport au CRACL 2024, notamment en raison de la recette supplémentaire liée à la vente du foncier à AIGUILLON.

3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT

- Rappel : 4 emprunts ont été nécessaires au financement de l'opération. Aujourd'hui tous remboursés
 - Emprunt n°1 : 800 000 € mobilisé en 2012 auprès du Crédit Agricole et remboursé en 2017
 - Emprunt n°2 : 1 000 000 € mobilisé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en 2012 et remboursé en 2018
 - Emprunt n°3 : 1 300 000 € mobilisé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (prêt GAIA) en 2017 et remboursé en totalité en 2021
 - Emprunt n°4 : 1 000 000 € mobilisé auprès du Crédit Coopératif en 2019 et remboursé en totalité en 2024
- Frais financiers sur emprunts payés en 2025 : 0 €

31/12/2025, la participation communale versée est de 6 929 369 € (équilibre et équipement) et 112 781.18 € en apport foncier : total 7 042 150.18 €.

Au 31/12/2025, la ville a versé l'intégralité de la TVA sur la participation pour remise d'équipement, soit 671 766 €.

- Trésorerie au 31/12/2025 : + 233 083 €.
- Poids des frais financiers en % des dépenses : 2.45 %

3.3 REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

- La rémunération de l'aménageur est calculée suivant les modalités de l'article 19 du contrat de concession, à savoir :
 - 4,6% du montant des acquisitions, à l'exception des fonciers communaux.
 - 4% de l'ensemble des dépenses TTC, à l'exclusion de sa rémunération et des reversements de TVA
 - 4% des montants TTC fixés dans les actes de cessions
- Liquidation de l'opération : 20 000 €
- Au titre de l'année 2025, la rémunération de Morbihan Habitat s'élève à 13 436 €, répartie comme suit :
 - Rémunération sur acquisitions : 0 €.
 - Rémunération de société : 3 436 €.
 - Rémunération de commercialisation : 0 €.
 - Liquidation de l'opération (50%) : 10 000 €

4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

- Clôture de l'opération (marchés à solder, atterrissage financier, bilan de clôture, etc.)

4.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES

- néant

4.3 DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE A PREVOIR

- Délibération d'acceptation du présent CRACL.

Annexe 1 ZAC de Creur de Poulfanc - Commune de SENE
Grille de répartition des risques opérationnels entre le Concedant et l'Aménageur

	Risque pris en charge par l'Aménageur	Risque pris en charge par le concédant (participation au titre de l'article L. 300-5 code de l'urbanisme)
Augmentation du prix d'acquisition des terrains : sous estimation initiale		oui
Augmentation du prix d'acquisition des terrains augmentation du marché	oui	
Augmentation du prix d'acquisition des terrains : sujétions particulières exigées par la collectivité (en matière d'indemnisation, de relogement, ...)		oui
Augmentation du coût des travaux et/ou des études liées augmentation prix des matières premières, ...		oui
Augmentation du coût des travaux et/ou des études provenant d'une mauvaise estimation initiale (sous estimation des bilans prévisionnels, procédés initialement prévus non adaptés, ...)	oui	
Augmentation du coût des travaux et/ou des études exigées par la collectivité (traitement spécifique, qualité des matériaux, ...)		oui
Augmentation du coût des travaux et/ou des études exigées par la collectivité : équipements nouveaux imposés par le concédant ou par une personne publique tiers		oui
Augmentation du coût des travaux et/ou des études exigées par la collectivité : équipements nouveaux résultant d'une évolution de circonstances de fait (inondations entraînant ouvrages nouveaux, affaissement de terrain, ...)		oui
Baisse du prix de vente par rapport au prix bilan : baisse du marché		oui
Baisse du prix de vente à la demande du concédant		oui
Augmentation de la durée de l'opération due à une mauvaise exécution de ses missions par l'aménageur	oui	
Augmentation de la durée de l'opération résultant de demandes nouvelles du concédant		oui
Augmentation de la durée de l'opération résultant de causes extérieures		oui
Réduction de la constructibilité de la zone du fait de la modification du PLU par le concédant		oui
Annulation de l'un des actes de la procédure ou d'actes autres nécessaires (DUP, marché, PC...)	oui	
Augmentation des frais financiers due au dérapage du plan de trésorerie, mauvaises prévisions	oui	
Augmentation des frais financiers due à la hausse des taux d'intérêts		oui
Augmentation des frais financiers liée aux difficultés budgétaires de la collectivité entraînant un retard de versement d'avances et/ou de participations		oui
Augmentation des frais financiers liée au refus ou à l'impossibilité d'une garantie des emprunts de la collectivité		oui

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL SOMMAIRE EN K€

DEPENSES	RECETTES					
	HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC
ACQUISITIONS & FRAIS	5 823		5 823	3968	2182	6150
TRAVAUX	4 365	856	5 221	255	50	305
HONORAIRES	1 571	308	1 879	564		564
FRAIS FINANCIERS/DIVERS	580	114	694			
				2 000		2000
				5 552		5552
	12 339	1277	13 616	12 339	2232	14571
	TVA REGLEE		955	TVA RECUPEREE		0

PREFECTURE du MORBIHAN
 DECL. Reçu le
 20 JUL 2011
 (Art. 210 du 2 Mars 1982)