

SAINT-ARMEL

PRÉSENTATION DU CRACL 2024 ZAC DES BOSCHAUX

CM – 16 octobre 2025

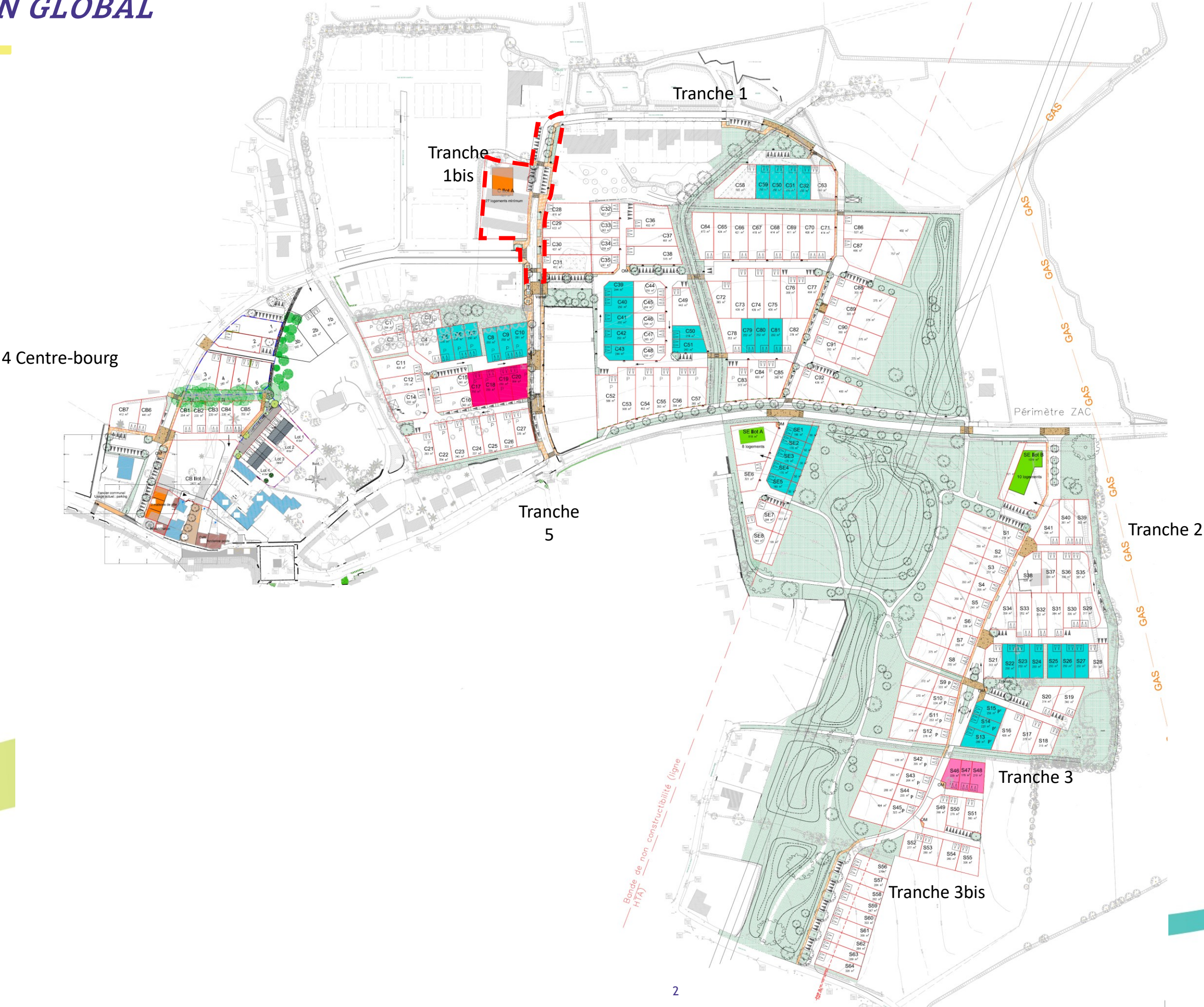


viabilis

Un accompagnement double
dans l'habitat

ZAC DES BOSCHAUX

PLAN GLOBAL



ZAC DES BOSCHAUX

PROGRAMMATION

SAINT ARMEL ZAC DES BOSCHAUX Programmation suite à reprogrammation garages

CRACL de l'année 2023 : + 15 logements sur la Tr1bis

VOLET LOGEMENT		TR3 CENTRE BOURG		TR1 SECTEUR NORD		TR2 SECTEUR SUD EST		TOTAL CONCESSION VIABILIS		Convention PLH	RAPPEL CONCESSION SADIV ZAC PHASE 1	TOTAL ZAC DES BOSCHAUX	
STATUT D'OCCUPATION		N	%	N	%	N	%	N	%	%	N		
LOC SOC		25	47,2%	8	5,9%	10	13,5%	43	16,4%	38 / 16%	64	107	27,9%
PSLA / ACCESS REGULÉE AIDÉE		0	0,0%	4	3,0%	3	4,1%	7	2,7%	4 / 6%	23	30	7,8%
ACCESS RÉGULÉE / PROMOTION		0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0,0%	12	12	3,1%
ACCESS RÉGULÉE / LOTS INDIV		0	0,0%	25	18,5%	9	12,2%	34	13,0%	35 / 15%	0	34	8,9%
ACCESS LIBRE / PROMOTION		8	15,1%	27	20,0%	0	0,0%	35	13,4%	154 / 64%	0	35	9,1%
ACCESS LIBRE / LOTS INDIV		20	37,7%	71	52,6%	52	70,3%	143	54,6%		22	165	43,1%
ENSEMBLE	NOMBRE	53	100,0%	135	100,0%	74	100,0%	262	100,0%	241,00	121	383	100,0%

CRACL de l'année 2024 : Pas de modification

ZAC DES BOSCHAUX

Bilan prévisionnel

CRACL 2024

SAINT ARMEL - ZAC DES BOSCHAUX - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE			C.R.A.C.L au 31/12/24							
DEPENSES	BILAN PRÉVISIONNEL CRACL AU 31/12/23	BILAN PRÉVISIONNEL CRACL AU 31/12/24	RÉALISÉ AU 31 12 2018	RÉALISÉ EN 2019	RÉALISÉ EN 2020	RÉALISÉ EN 2021	RÉALISÉ EN 2022	RÉALISÉ EN 2023	RÉALISÉ EN 2024	RESTE A RÉALISER EN 2025 ET
ACQUISITIONS FONCIÈRES										
Foncier en portage collectivités	737 541,24 €	737 541,24 €	92 517,00 €	- €	524 518,70 €	- €	- €	7 525,00 €	- €	112 980,54 €
Foncier PITOIS										
Autres fonciers ZAC	933 000,00 €	933 000,00 €	229 180,00 €	- €	- €	245 000,00 €	267 970,00 €	- €	- €	190 850,00 €
Indemnités	80 000,00 €	80 000,00 €	43 833,33 €	- €	- €	- €	18 730,00 €	- €	- €	17 436,67 €
Taxes foncières	15 000,00 €	35 000,00 €	- €	2 082,00 €	2 248,13 €	4 541,70 €	1 559,23 €	4 343,00 €	2 973,00 €	17 252,94 €
Frais d'acquisition	60 000,00 €	60 000,00 €	11 400,00 €	968,53 €	11 680,74 €	7 318,65 €	7 895,03 €	735,00 €	3 300,00 €	16 702,05 €
sous-total	1 825 541,24 €	1 845 541,24 €	376 930,33 €	3 050,53 €	538 447,57 €	256 860,35 €	296 154,26 €	12 603,00 €	6 273,00 €	355 222,20 €
TRAVAUX D'AMENAGEMENT										
Travaux réalisés - terminaison Phase 1 - Reste à charge	444 183,00 €	444 183,00 €	410 637,64 €	33 545,36 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Travaux à réaliser - Phase 2	3 410 000,00 €	3 810 000,00 €	2 900,00 €	708 070,64 €	313 312,88 €	228 384,17 €	496 655,90 €	464 902,49 €	325 302,25 €	1 270 471,67 €
Démolitions - Désamiantage Phase 2	125 000,00 €	325 000,00 €	- €	- €	27 449,15 €	- €	56 036,00 €	13 770,00 €	58 673,33 €	169 071,52 €
Travaux de Réhabilitation	200 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total	4 179 183,00 €	4 579 183,00 €	413 537,64 €	741 616,00 €	340 762,03 €	228 384,17 €	552 691,90 €	478 672,49 €	383 975,58 €	1 439 543,19 €
PARTICIPATION ZAC SOUS FORME DE NUMÉRAIRE										
Équipements publics centre-bourg	480 000,00 €	480 000,00 €	- €	- €	- €	200 000,00 €	200 000,00 €	- €	- €	80 000,00 €
sous-total	480 000,00 €	480 000,00 €	- €	- €	- €	200 000,00 €	200 000,00 €	- €	- €	80 000,00 €
HONORAIRES PRESTATAIRES - études , MOE										
Reprise honoraires SADIV	60 000,00 €	60 000,00 €	60 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Maîtrise d'œuvre, CSPS, AMO ...	400 000,00 €	400 000,00 €	141 745,76 €	33 720,66 €	13 736,16 €	9 432,76 €	32 166,63 €	14 021,44 €	12 958,27 €	142 218,32 €
Assistance juridique - Huissier et frais de procédure	10 000,00 €	25 000,00 €	- €	- €	517,68 €	- €	1 426,36 €	- €	5 563,01 €	17 492,95 €
sous-total	470 000,00 €	485 000,00 €	201 745,76 €	33 720,66 €	14 253,84 €	9 432,76 €	33 592,99 €	14 021,44 €	18 521,28 €	159 711,27 €
FRAIS DIVERS										
Communication - Promotion de l'opération	120 000,00 €	150 000,00 €	- €	29 501,85 €	32 100,00 €	25 680,00 €	20 270,00 €	1 962,00 €	4 350,00 €	36 136,15 €
Autres frais	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total	120 000,00 €	150 000,00 €	- €	29 501,85 €	32 100,00 €	25 680,00 €	20 270,00 €	1 962,00 €	4 350,00 €	36 136,15 €
GESTION DE L'OPERATION										
Frais de structure et de gestion du programme	1 301 000,00 €	1 651 000,00 €	134 000,00 €	140 270,83 €	160 123,83 €	172 933,74 €	207 520,48 €	153 418,10 €	155 326,00 €	527 407,02 €
sous-total	1 301 000,00 €	1 651 000,00 €	134 000,00 €	140 270,83 €	160 123,83 €	172 933,74 €	207 520,48 €	153 418,10 €	155 326,00 €	527 407,02 €
PROVISION SUR ALÉAS - IMPRÉVUS										
Sur Honoraires	23 500,00 €	23 500,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	23 500,00 €
sur Travaux	23 500,00 €	23 500,00 €	- €	- €	- €	- €	6 343,51 €	- €	- €	17 156,49 €
sous-total	47 000,00 €	47 000,00 €	- €	- €	- €	- €	6 343,51 €	- €	- €	40 656,49 €
FRAIS FINANCIERS										
Frais financiers	200 000,00 €	300 000,00 €	14 857,00 €	15 126,00 €	25 565,13 €	24 056,34 €	25 689,35 €	18 511,72 €	21 786,54 €	154 407,92 €
Frais de caution	40 000,00 €	40 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	40 000,00 €
sous-total	240 000,00 €	340 000,00 €	14 857,00 €	15 126,00 €	25 565,13 €	24 056,34 €	25 689,35 €	18 511,72 €	21 786,54 €	194 407,92 €
TOTAL DES DEPENSES - PRIX DE REVIENT H.T	8 662 724,24 €	9 577 724,24 €	1 141 070,73 €	963 285,87 €	1 111 252,40 €	917 347,36 €	1 335 918,98 €	679 188,75 €	590 232,40 €	2 839 427,75 €
RECETTES	BILAN PRÉVISIONNEL CRACL AU 31/12/23	BILAN PRÉVISIONNEL CRACL AU 31/12/24	PRODUIT AU 31 12 2018	PRODUIT AU 31 12 2019	PRODUIT AU 31 12 2020	PRODUIT AU 31 12 2021	PRODUIT AU 31 12 2022	PRODUIT AU 31 12 2023	PRODUIT AU 31 12 2024	PRODUIT ANNEES 2025 ET SUIVANTES
RECETTES DE CESSION										
Logements	9 314 968,12 €	10 416 303,57 €	- €	1 518 455,75 €	1 457 353,34 €	2 623 522,05 €	321 043,72 €	586 050,00 €	442 612,40 €	3 467 266,31 €
Activités	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total	9 314 968,12 €	10 416 303,57 €	- €	1 518 455,75 €	1 457 353,34 €	2 623 522,05 €	321 043,72 €	586 050,00 €	442 612,40 €	3 467 266,31 €
AUTRES RECETTES										
Conventions L 311-4	67 440,00 €	67 440,00 €	- €	- €	- €	- €	30 000,00 €	- €	- €	37 440,00 €
Participation Rennes Métropole Rue des Monts d'Arrée	80 000,00 €	80 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	80 000,00 €
sous-total	147 440,00 €	147 440,00 €	- €	- €	- €	- €	30 000,00 €	- €	- €	117 440,00 €
TOTAL DES RECETTES H.T	9 462 408,12 €	10 563 743,57 €	- €	1 518 455,75 €	1 457 353,34 €	2 623 522,05 €	351 043,72 €	586 050,00 €	442 612,40 €	3 584 706,31 €
RÉSULTAT (Recettes - Dépenses)	799 683,88 €	986 019,33 €	-1 141 071 €	555 170 €	346 101 €	1 706 175 €	-984 875 €	-93 139 €	-147 620 €	745 279 €

ZAC DES BOSCHAUX

Les évolutions de l'année 2024

➤ Le Foncier

3 300 € dépensés en 2024 en frais d'acquisition pour l'échange foncier entre les hangars Moussu et le foncier accueillant le garage à chevaux

2 973 € dépensés en 2024 en taxes foncières. Poste augmenté de 20 000€ compte-tenu de la durée de la commercialisation

=> **Solde budgétaire : 355 222,20 € dont notamment :**

- 112 980,54 € pour l'acquisition des garages et des délaissés à la Commune
- 190 850 € pour l'acquisition des fonciers MOUSSU & DELORME de la tranche 5

➤ Les Travaux d'aménagement

383 975,58€ en 2024 (Travaux de viabilisation, terrain de bicross, travaux d'entretien, démolition des hangars, mise en sécurité graineterie avec bâchage notamment)

Poste « Travaux à réaliser – Phase 2 » augmenté (+ 400 000 €) afin de tenir compte de l'actualisation des marchés, des contraintes techniques , des prochaines demandes de la Métropole pour les rétrocessions, de l'entretien quotidien et en prévision des travaux de la dernière tranche

Poste « Travaux de réhabilitation » supprimé au bénéfice du Poste Démolition

=> **Solde budgétaire : 1 439 543,19 €**

ZAC DES BOSCHAUX

Les évolutions de l'année 2024

➤ Honoraires et prestations

12 958,27 € en 2024 en maîtrise d'œuvre

5 563,01€ en 2024 en huissier et assistance juridique. Poste augmenté de 15 000€ en assistance juridique d'ici la fin de la concession

=> Solde budgétaire : 159 711,27 €

➤ Frais divers

4 350 € en 2024 en communication. Poste augmenté de 30 000€ en prévision de l'AMI et de la tranche 5 à venir

=> Solde budgétaire : 36 136,15 €

➤ Frais de structure

155 326 € en 2024. Poste augmenté de 350 000€ pour les années à venir d'ici l'achèvement de la ZAC

=> Solde budgétaire : 527 407,02 €

➤ Frais financiers et de caution

21 786,54 € en 2024. Poste augmenté de 100 000€ pour les années à venir d'ici l'achèvement de la ZAC

=> Solde budgétaire : 194 407,92 €

ZAC DES BOSCHAUX

Les autres dépenses en 2024

Sans évolution du budget global

➤ Participation ZAC versée à la commune

=> Solde budgétaire : 80 000 € (à verser suite au paiement de Rennes Métropole prévu d'ici fin 2025) : 2026

➤ Provision sur aléas – imprévus

=> Solde budgétaire : 40 656,49 €

ZAC DES BOSCHAUX

Evolution des recettes par rapport au CRACL 2023

Les recettes liées à la programmation

Tranche 1 : 69 ventes (58 + 11 ODF) + 1 îlot SEA en septembre 2024 => **reste 4 lots** face aux garages (en commercialisation)
Tranche 2 : 36 ventes en 2021 + 5 lots en 2022 + îlot SEB en septembre 2024
Tranche 3 : 2 ventes de lots régulés en 2023. 1 vente de lot régulé en 2024. Au 17/09/2025 : 2 ventes et 2 lots réservés => **reste 7 lots dont 4 ODF**
Tranche 3bis : 1 vente en 2024. Au 17/09/2025 : 4 ventes et 1 lot réservé => **reste 3 lots**
Tranche 4 : 1 vente en 2024. Au 17/09/2025 : 1 lot réservé => **reste 5 lots**

➤ Corrections des recettes attendues compte-tenu de la commercialisation passée des différentes tranches (recettes annuelles inchangées) + régime de TVA sur marge et non sur prix

RECETTES	BILAN PRÉVISIONNEL CRACL AU 31/12/23	BILAN PRÉVISIONNEL CRACL AU 31/12/24	PRODUIT AU 31 12 2018	PRODUIT AU 31 12 2019	PRODUIT AU 31 12 2020	PRODUIT AU 31 12 2021	PRODUIT AU 31 12 2022	PRODUIT AU 31 12 2023	PRODUIT AU 31 12 2024	PRODUIT ANNEES 2025 ET SUIVANTES
RECETTES DE CESSION										
Logements	9 314 968,12 €	10 416 303,57 €	- €	1 518 455,75 €	1 457 353,34 €	2 623 522,05 €	321 043,72 €	586 050,00 €	442 612,40 €	3 467 266,31 €
Activités	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total	9 314 968,12 €	10 416 303,57 €	- €	1 518 455,75 €	1 457 353,34 €	2 623 522,05 €	321 043,72 €	586 050,00 €	442 612,40 €	3 467 266,31 €
AUTRES RECETTES										
Conventions L 311-4	67 440,00 €	67 440,00 €	- €	- €	- €	- €	30 000,00 €	- €	- €	37 440,00 €
Participation Rennes Métropole Rue des Monts d'Arrée	80 000,00 €	80 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	80 000,00 €
sous-total	147 440,00 €	147 440,00 €	- €	- €	- €	- €	30 000,00 €	- €	- €	117 440,00 €
TOTAL DES RECETTES H.T	9 462 408,12 €	10 563 743,57 €	- €	1 518 455,75 €	1 457 353,34 €	2 623 522,05 €	351 043,72 €	586 050,00 €	442 612,40 €	3 584 706,31 €

RÉSULTAT (Recettes - Dépenses)	799 683,88 €	986 019,33 €	-1 141 071 €	555 170 €	346 101 €	1 706 175 €	-984 875 €	-93 139 €	-147 620 €	745 279 €
--------------------------------	--------------	--------------	--------------	-----------	-----------	-------------	------------	-----------	------------	-----------

8,45% 9,33%

Les autres recettes

Convention de participation Garancher : 37 440 € prévus en 2025 (commercialisation actuellement en cours)

ZAC DES BOSCHAUX

Perspectives sur les années à venir

MONTAGE OPERATIONNEL	TRAVAUX	COMMERCIALISATION - CONSTRUCTIONS	COMMUNICATION
Finalisation de la maîtrise foncière secteur central (Delorme et Moussu) Régularisation de l'acquisition des « garages » (Commune)	Ouverture à la circulation de la rue des Monts d'Arrée en lien avec Rennes Métropole sur le traitement du carrefour	Vente des derniers lots de la tranche 1	Lancement de l'Appel à Projet
Centre-bourg : projet des 3 MIG et de la boucherie	Mise en sécurité de la graineterie : démolition prévue en 2025	Finalisation de la commercialisation des tranches 3, 3bis et 4	
		Commercialisation du foncier de l'ancienne graineterie	

ZAC DES BOSCHAUX

Devenir de la Graineterie

Bâtiment propriété Viabilis en attente d'un projet

Diagnostic structure => Risque d'effondrement + fissures constatées chez les riverains

Arrêté de mise en sécurité :

- Sécurisation des abords : barrières condamnant l'accès tout autour du bâtiment
- Panneau Danger installé
- Démolition à venir (études de démolition en cours)

Compte-tenu de cette démolition nécessaire et de la demande initiale de l'ABF d'un front bâti le long de la rue principe : **nécessité de travailler sur le devenir de ce secteur.**

Lancement d'un appel à projet :

- Ouvert à tous
- Pour la réalisation de logements et/ ou activités/commerces

Proposition d'un projet stade esquisse + note d'intention, d'un prix d'acquisition et d'un calendrier de réalisation

Rendu le 18 décembre 2025 pour un choix fin 1^{er} trimestre 2026



viabilis

VILLE DE SAINT-ARMEL

Vous avez
un PROJET
en centre-bourg ?

Appel à projet **LANCÉ !**

CANDIDATEZ !

ZAC des Boschoux

CAHIER DES CHARGES À DEMANDER À : a.mauboussin@viabilis.fr

Merci de votre attention

viabilis-amenagement.com

@ contact@viabilis.fr

☎ 02 23 25 09 93



Parc Edonia – Bâtiment O
Rue de la Terre Adélie
35760 SAINT-GREGOIRE