SAINT-ARMEL

PRÉSENTATION DU CRACL 2025
ZAC DES BOSCHAUX

CM

viabilis

TRAVAILLER ENSEMBLE POUR ALLER PLUS LOIN

UNE ENTREPRISE SOLIDEMENT IMPLANTÉE, UNE EXPANSION TERRITORIALE MAÎTRISÉE

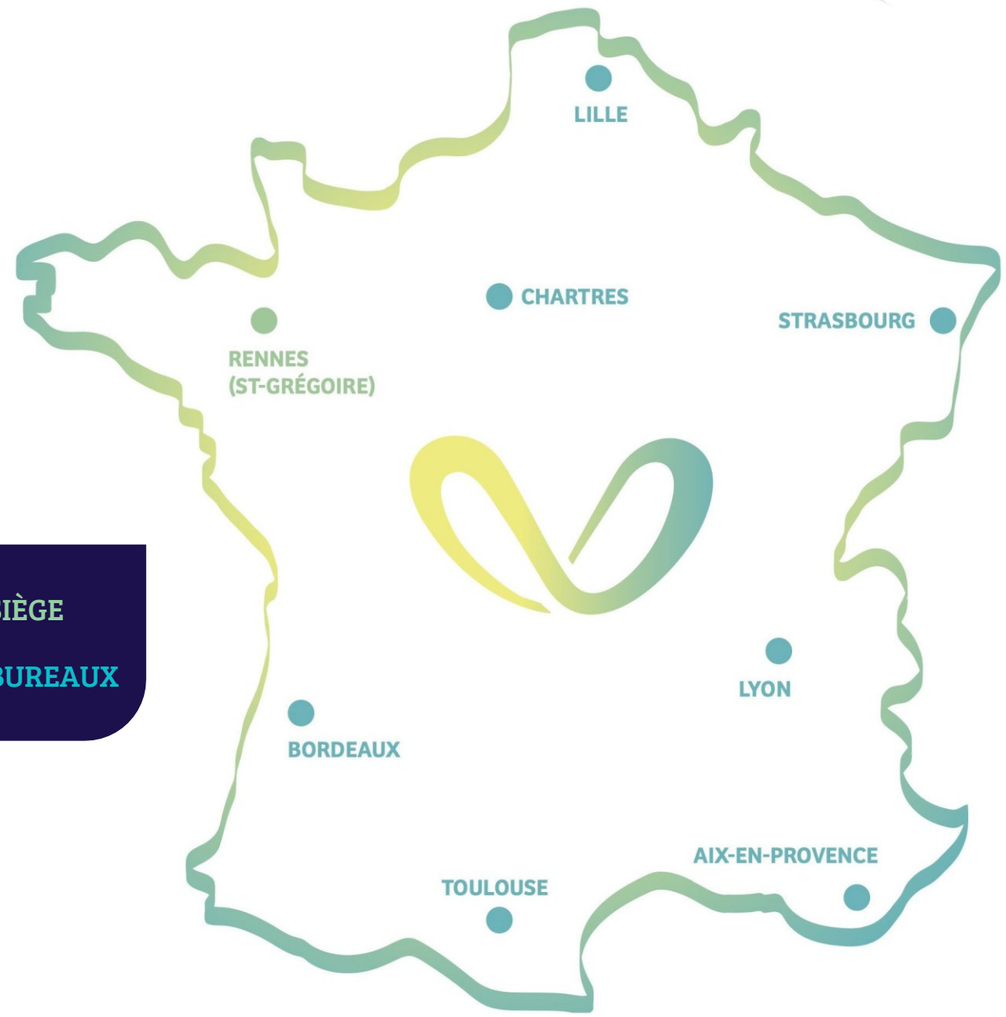
Viabilis, experte de la conduite de projets d'aménagement, a posé les premières pierres de ses fondations en 2004. Son fort attachement à ses racines familiales et rennaises a forgé ses convictions.

> *« On ne peut avoir d'ambitions nationales si l'on n'est pas un référent local, là où on est déjà implanté. »*
>
> Arnaud Gotreau - Président de Viabilis

L'ancrage territorial et l'enracinement local sont deux piliers fondamentaux de la société.

Si Viabilis est connue dans le Grand Ouest pour son expertise et la qualité de sa conduite des projets d'aménagement, elle ambitionne d'être également reconnue comme le référent local dans les régions où elle est implantée : Nouvelle-Aquitaine, Occitanie, Centre-Val de Loire, Rhône-Alpes, Hauts-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur...





viabilis

UN ANCRAGE FINANCIÈREMENT SOLIDE, HUMAINEMENT FIABLE

Les Echos LES CHAMPIONS DE LA CROISSANCE 2023 En collaboration avec statista

Viabilis, en quelques chiffres :

+50
Collaborateurs

+750
Lots actés/an

+40M€
Chiffre d'affaires

+155
Communes qui nous font confiance

+230
Programmes réalisés sur +155 communes

10 000
Lots vendus depuis la création

+45M€
De fonds propres

CAPACITÉ À COORDONNER L'OPÉRATION

Les référents principaux pour la réalisation de l'opération au sein de Viabilis sont identifiés comme suit :



01

MONTAGE

Pour la partie opérationnelle

Monsieur Erwan DUMONT et Madame Aurore MAUBOUSSIN assureront :

- Le suivi opérationnel de l'ensemble de l'opération et la coordination des différents intervenants techniques (architecte-urbaniste, paysagiste, VRD, géomètre…).
- Les démarches foncières et actes nécessaires à la bonne réalisation de l'opération.
- Les rencontres avec les élus, les services et les riverains concernés par l'aménagement de l'opération.



02

TRAVAUX

Pour la partie Technique

Monsieur Olivier GERBAUD assurera :

- Le suivi technique de l'opération, en lien avec les élus.
- La coordination avec tous les partenaires (maîtrise d'œuvre, loi sur l'eau, SPS, étude de sol…).
- Le suivi de l'ensemble des travaux (démolition, viabilisation des différents secteurs,…).



03

COMMERCIALISATION

Pour la partie commerciale et administrative

Monsieur Aurélien HERVÉ et Madame Clémence LE ROUX assureront :

- Le calendrier et le phasage commercial de l'opération auprès de la commune.
- La coordination interne nécessaire à la mise en œuvre du canevas commercial.



04

COMMUNICATION

Pour la partie communication

Mesdames Chloé POULIZAC et Julienne SIGNORET assureront :

- L'écriture d'un plan de communication en collaboration avec vous.
- L'animation et le suivi des différents leviers et supports de communication.

CAPACITÉS TECHNIQUES ET PROFESSIONNELLES / MOYENS AFFECTÉS À L'OPÉRATION

QUATRES OPÉRATIONS RÉALISÉES SUR LA COMMUNE DEPUIS 15 ANS



















ZAC DES BOCHAUX

HISTORIQUE

ZAC DES BOSCHAUX

HISTORIQUE DE LA ZAC



HISTORIQUE DE LA ZAC

Jusqu'en 2017 : concession d'aménagement avec la SADIV

1ère phase de travaux au Nord, entre 2015 et 2017 :



HISTORIQUE DE LA ZAC





Jusqu'en 2017 : concession d'aménagement avec la SADIV :

1ère phase de travaux au Nord, entre 2015 et 2017 :

121 logements programmés

- **64 logements sociaux**
- **23 logements en accession sociale**
- **22 lots libres**
- **12 logements (îlot 4) (NEOTOA) : travaux commencés fin 2025**



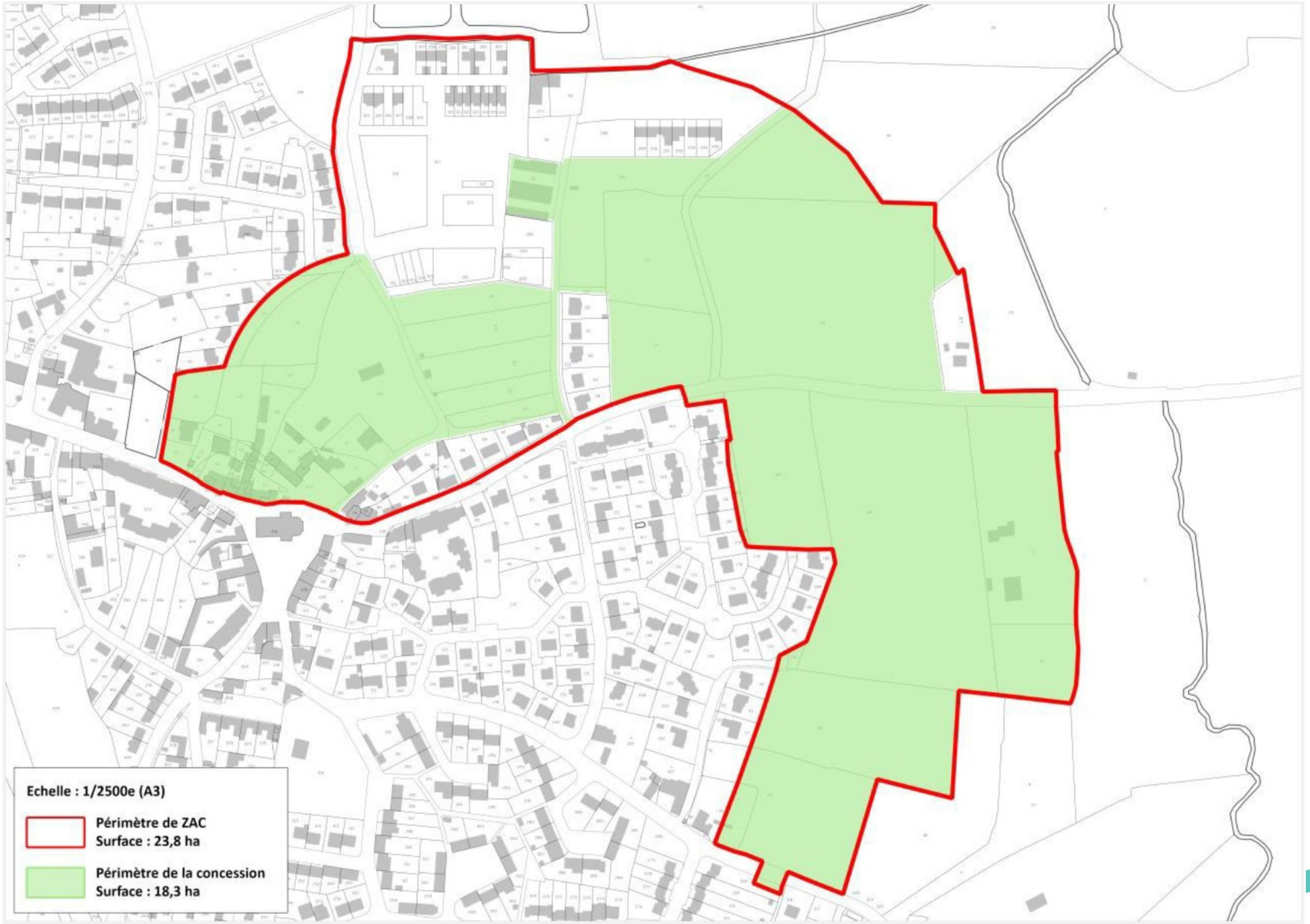
ZAC DES BOCHAUX

PROJET VIABILIS

ZAC DES BOSCHAUX

HISTORIQUE DE LA ZAC

Signature du traité de concession entre la mairie et Viabilis le 26 juillet 2017, pour une durée de 12 ans



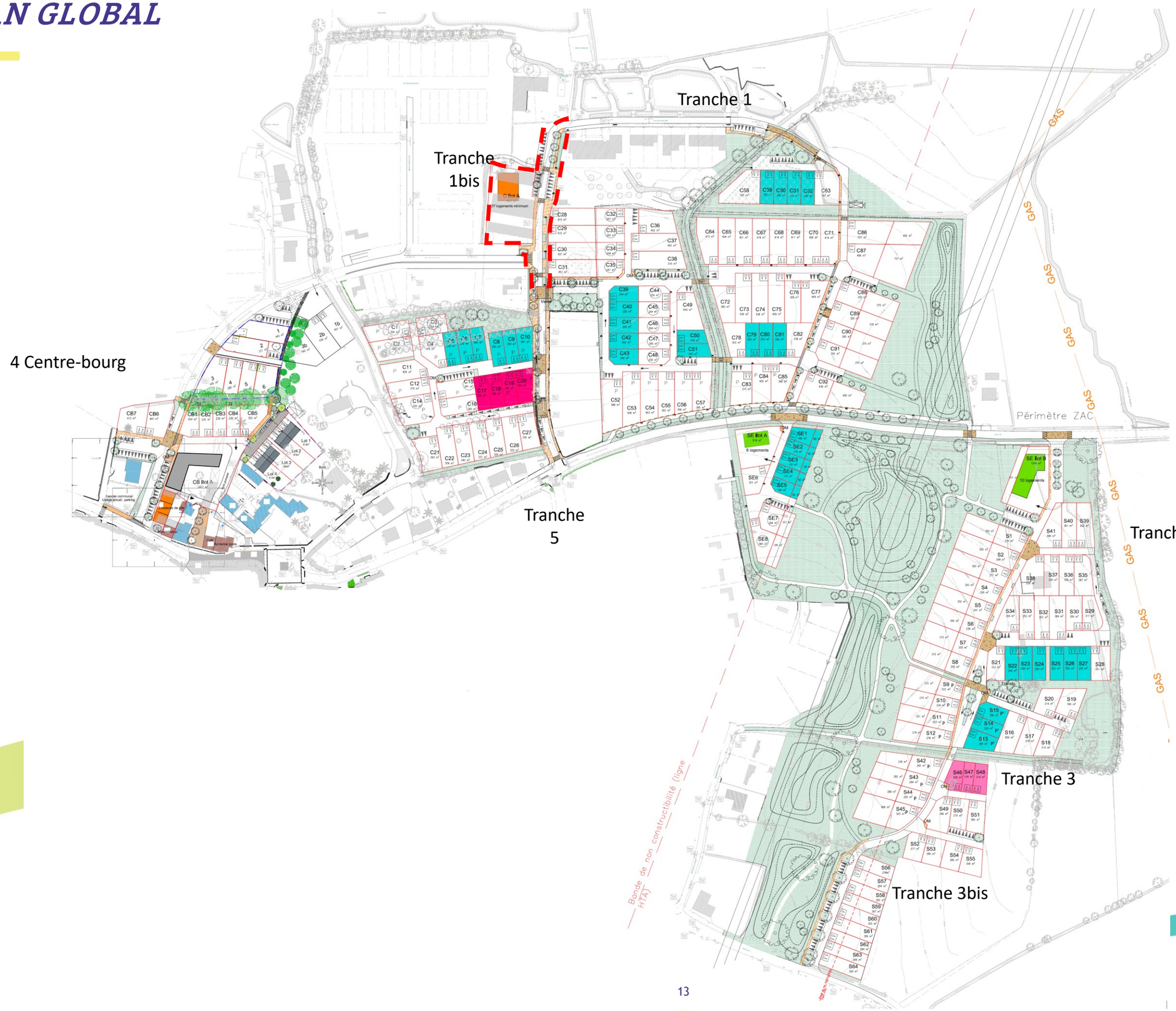
ZAC DES BOSCHAUX

AVANCEMENT DE L'OPÉRATION



ZAC DES BOSCHAUX

PLAN GLOBAL



ZAC DES BOSCHAUX

PROGRAMMATION

SAINT ARMEL **ZAC DES BOSCHAUX** Programmation suite à reprogrammation garages + tranche 5

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	16,3%	38 / 16%	64	**107**	27,9%
PSLA / ACCESS REGULÉE AIDÉE		0	0,0%	4	2,9%	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	18,4%	9	12,2%	34	12,9%	35 / 15%	0	**34**	8,9%
ACCESS LIBRE / PROMOTION		8	15,1%	29	21,3%	0	0,0%	37	14,1%	154 / 64%	0	**37**	9,6%
ACCESS LIBRE / LOTS INDIV		20	37,7%	70	51,5%	52	70,3%	142	54,0%		22	**164**	42,7%
ENSEMBLE	NOMBRE	**53**	100,0%	**136**	100,0%	**74**	100,0%	**263**	100,0%	241,00	121	**384**	100,0%

ZAC DES BOSCHAUX

Bilan prévisionnel

CRACL 2025

SAINT ARMEL - ZAC DES BOSCHAUX - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE — **C.R.A.C.L au 31/12/25**

DEPENSES	BILAN PRÉVISIONNEL CRACL AU 31/12/24	BILAN PRÉVISIONNEL CRACL AU 31/12/25	RÉALISÉ AU 31 12 2018	RÉALISÉ EN 2019	RÉALISÉ EN 2020	RÉALISÉ EN 2021	RÉALISÉ EN 2022	RÉALISÉ EN 2023	RÉALISÉ EN 2024	RÉALISÉ EN 2025	RESTE A RÉALISER EN 2026 ET SUIVANTES
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	35 000,00 €	35 000,00 €	- €	2 082,00 €	2 248,13 €	4 541,70 €	1 559,23 €	4 343,00 €	2 973,00 €	2 849,00 €	14 403,94 €
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 €	- 372,40 €	17 074,45 €
sous-total	**1 845 541,24 €**	**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 €**	**2 476,60 €**	**352 745,60 €**
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	3 810 000,00 €	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 €	140 578,35 €	1 129 893,32 €
Démolitions - Désamiantage Phase 2	325 000,00 €	325 000,00 €	- €	- €	27 449,15 €	- €	56 036,00 €	13 770,00 €	58 673,33 €	15 339,90 €	153 731,62 €
Travaux de Réhabilitation	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Travaux rue des Monts d'Arrée	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total	**4 579 183,00 €**	**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 €**	**155 918,25 €**	**1 283 624,94 €**
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 €	3 575,50 €	138 642,82 €
Assistance juridique - Huissier et frais de procédure	25 000,00 €	25 000,00 €	- €	- €	517,68 €	- €	1 426,36 €	- €	5 563,01 €	760,00 €	16 732,95 €
sous-total	**485 000,00 €**	**485 000,00 €**	**201 745,76 €**	**33 720,66 €**	**14 253,84 €**	**9 432,76 €**	**33 592,99 €**	**14 021,44 €**	**18 521,28 €**	**4 335,50 €**	**155 375,77 €**
FRAIS DIVERS											
Communication - Promotion de l'opération	150 000,00 €	150 000,00 €	- €	29 501,85 €	32 100,00 €	25 680,00 €	20 270,00 €	1 962,00 €	4 350,00 €	522,00 €	35 614,15 €
Autres frais	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total	**150 000,00 €**	**150 000,00 €**	**- €**	**29 501,85 €**	**32 100,00 €**	**25 680,00 €**	**20 270,00 €**	**1 962,00 €**	**4 350,00 €**	**522,00 €**	**35 614,15 €**
GESTION DE L'OPERATION											
Frais de structure et de gestion du programme	1 651 000,00 €	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 €	157 380,00 €	370 027,02 €
sous-total	**1 651 000,00 €**	**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 €**	**157 380,00 €**	**370 027,02 €**
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 €	- €	- €	4 382,96 €	12 773,53 €
sous-total	**47 000,00 €**	**47 000,00 €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**6 343,51 €**	**- €**	**- €**	**4 382,96 €**	**36 273,53 €**
FRAIS FINANCIERS											
Frais financiers	300 000,00 €	300 000,00 €	14 857,00 €	15 126,00 €	25 565,13 €	24 056,34 €	25 689,35 €	18 511,72 €	21 786,54 €	49 242,19 €	105 165,73 €
Frais de caution	40 000,00 €	40 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	40 000,00 €
sous-total	**340 000,00 €**	**340 000,00 €**	**14 857,00 €**	**15 126,00 €**	**25 565,13 €**	**24 056,34 €**	**25 689,35 €**	**18 511,72 €**	**21 786,54 €**	**49 242,19 €**	**145 165,73 €**
TOTAL DES DEPENSES - PRIX DE REVIENT H.T	**9 577 724,24 €**	**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 €**	**369 874,54 €**	**2 469 553,21 €**

RECETTES	BILAN PRÉVISIONNEL CRACL AU 31/12/24	BILAN PRÉVISIONNEL CRACL AU 31/12/25	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 AU 31 12 2025	PRODUIT ANNEES 2026 ET SUIVANTES
RECETTES DE CESSION											
Logements	10 416 303,57 €	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 €	593 698,18 €	2 873 568,14 €
Activités	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total	**10 416 303,57 €**	**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 €**	**593 698,18 €**	**2 873 568,14 €**
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	**10 563 743,57 €**	**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 €**	**593 698,18 €**	**2 991 008,14 €**

Les principales dépenses en 2025

➢ Le Foncier

372,40 € remboursés en 2025 (trop perçu frais de notaire)

2 849€ dépensés en 2025 en taxes foncières

=> Solde budgétaire : 352 745,60 € 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

En 2025 : 155 918,25€ (câblage Tr4 pose fibre, travaux d'entretien, et travaux de démolition de la graineterie)

Poste « Travaux à réaliser – Phase 2» inchangé

Poste « Démolitions » conservé dans l'attente des résultats des études techniques sur la graineterie

=> Solde budgétaire : 1 283 624,94€

ZAC DES BOSCHAUX

Les principales dépenses en 2025

➢ Honoraires et prestations

3 575,50€ en 2025 en maîtrise d'œuvre
760€ en 2025 en frais d'huissier
=> **Solde budgétaire : 155 375,77 €**

➢ Frais divers

522€ en 2025 en communication.
=> **Solde budgétaire : 35 614,15 €**

➢ Frais de structure

157 380€ en 2025
=> **Solde budgétaire : 370 027,02 €**

➢ Provision sur aléas – imprévus

4 382,96€ en 2025 en travaux d'intervention sur pompe de relevage suite aux intempéries
=> **Solde budgétaire : 36 273,53€**

➢ Frais financiers et de caution

49 242,19€ en 2025.
=> **Solde budgétaire : 145 165,73€**

Les autres postes

Sans dépense en 2025

➢ **Participation ZAC versée à la commune**

=> **Solde budgétaire : 80 000 € (versé suite au paiement de Rennes Métropole début 2026)**

Les recettes liées à la programmation

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 1 lot réservé)
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. 4 ventes et 3 lots réservés en 2025 => **reste 4 ODF**
Tranche 3bis : 1 vente en 2024. 4 ventes et 2 lots réservés en 2025 => **reste 2 lots**
Tranche 4 : 1 vente en 2024. 1 lot vendu en 2025 => **reste 5 lots**
Tranche 5 : à venir

RECETTES	BILAN PRÉVISIONNEL CRACL AU 31/12/24	BILAN PRÉVISIONNEL CRACL AU 31/12/25	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 AU 31 12 2025	PRODUIT ANNEES 2026 ET SUIVANTES
RECETTES DE CESSION											
Logements	10 416 303,57 €	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 €	593 698,18 €	2 873 568,14 €
Activités	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total	**10 416 303,57 €**	**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 €**	**593 698,18 €**	**2 873 568,14 €**
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	**10 563 743,57 €**	**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 €**	**593 698,18 €**	**2 991 008,14 €**

Les autres recettes

Convention de participation Garancher : 37 440 € prévus en 2026 (commercialisation actuellement en cours)

Perspectives sur les années à venir

MONTAGE OPERATIONNEL	TRAVAUX	COMMERCIALISATION - CONSTRUCTIONS
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
	Mise en sécurité de la graineterie : démolition prévue en 2026	Finalisation de la commercialisation des tranches 3, 3bis et 4

Merci de votre attention

viabilis-amenagement.com

contact@viabilis.fr

02 23 25 09 93

viabilis

L'accompagnement durable dans l'habitat

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