

ZAC DE LA HOUSSAYE

Dossier de Réalisation de ZAC

Pièce 5 : Modalités prévisionnelles de financement



Octobre 2025

Sommaire

Sommaire.....	2
Préambule	3
L'estimation prévisionnelle des dépenses	4
LE FONCIER	5
LES HONORAIRES TECHNIQUES.....	6
LES TRAVAUX D'AMENAGEMENT	6
LES FRAIS GENERAUX.....	6
LES ALEAS	6
L'estimation prévisionnelle des recettes	7
LES PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS.....	8
LES CESSIONS FONCIERES.....	8
LA PARTICIPATION FINANCIERE DE LA VILLE DE SAINT-MALO	8
PARTICIPATIONS AUTRES	10
SUBVENTIONS.....	10
CALCUL DES PARTICIPATIONS FINANCIERES DE LA ZAC, SELON L'ARTICLE L.311-4 DU CODE DE L'URBANISME	11
Modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps	12

Préambule

Ce document fait apparaître les modalités prévisionnelles de financement de l'opération : les dépenses d'acquisitions et d'aménagement prévisionnelles des terrains sont compensées par leurs recettes prévisionnelles provenant de la vente des parcelles, ainsi que de la perception des participations des constructeurs.

L'estimation prévisionnelle des dépenses

L'estimation prévisionnelle des dépenses est décomposée en cinq catégories distinctes : le foncier, les honoraires techniques, les travaux d'aménagement, les frais généraux, et les aléas.

Le foncier

La superficie totale de la ZAC de la Houssaye représente 10.9 ha environ. Les acquisitions foncières concernent les parcelles suivantes :

SECTION	PARCELLE	SUPERFICIE
VD	236	2 267 m ²
VD	238 première partie	1 013 m ²
VD	238 deuxième partie	325 m ²
VD	93	8 740 m ²
VD	81	3 845 m ²
VD	80	1 148 m ²
VD	79 pour partie	3 490 m ²
VD	78 pour partie	
VD	77	382 m ²
VD	76	4 369 m ²
VD	75	2 402 m ²
VD	72	1 216 m ²
VD	74	2 846 m ²
VD	71	2 610 m ²
VD	85	7 946 m ²
VD	86	6 574 m ²
VD	504	11 706 m ²
VD	88	4 045 m ²
VD	91	65 m ²
VD	92	15 578 m ²
		80 567 m ²

Le montant indiqué ci-après tient compte de l'acquisition des terrains et constructions présentes sur le site, auquel viennent s'ajouter les frais d'acte, ainsi que les frais annexe de portage foncier.

TOTAL FONCIER

2 685 000 € HT

Les honoraires techniques

Le déroulement de l'opération s'effectue avec la participation de bureaux d'études spécialisés, selon les montants prévisionnels ci-dessous :

Bureau d'études	Montants HT
Maitrise d'oeuvre	530 000 €
Etudes complémentaires et juridiques	280 000 €
Autres frais (géomètre, sps...)	105 000 €

TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES

915 000 € HT

Les travaux d'aménagement

Le montant des travaux d'aménagement indiqué tient compte de l'intégralité des aménagements nécessaires au bon fonctionnement de la ZAC : voiries, réseaux, espaces verts et espaces d'agréments, éclairage public, desserte des lots et îlots par tous les réseaux, ..., ainsi que de la préparation du site, incluant la dépollution, les démolitions, curages, et désamiantages.

Est également compris dans ce poste l'enveloppe financière provisionnée pour les différents concessionnaires.

Enfin, ce poste intègre également l'actualisation des prix des travaux.

TOTAL TRAVAUX D'AMENAGEMENT

6 910 000 € HT

Les frais généraux

Outre les dépenses inhérentes à l'opération présentées précédemment (foncier, honoraires techniques et travaux d'aménagement), des frais de gestion et financiers importants sont induits pour le suivi et la réalisation de l'opération ainsi que des frais de communication

TOTAL FRAIS GENERAUX

370 000 € HT

Les aléas

Une enveloppe d'aléas est provisionnée pour faire face à d'éventuelles dépenses non connues ce jour.

TOTAL ALEAS

180 000 € HT

L'estimation prévisionnelle des recettes

L'estimation prévisionnelle des recette correspond aux participations des opérateurs immobiliers pour la réalisation du programme de la ZAC. Cette participation intègre la charge foncière ainsi que le cout de la viabilisation des terrains.

Les participations des constructeurs

Les recettes correspondent au cout de la viabilisation des ilots et de l'aménagement du futur espace public de la ZAC.

Les participations seront indexées sur l'indice TP 01 lors de la signature de l'acte authentique, sur la base de l'indice de juillet 2025 (parution au JO le 13/09/2025) : 131.0

TOTAL **4 860 000 € HT**

Les cessions foncières

Les recettes correspondent à la cession de parcelles propriété de la Ville de Saint-Malo auprès des constructeurs, pour la réalisation de certains ilots.

TOTAL **665 000 € HT**

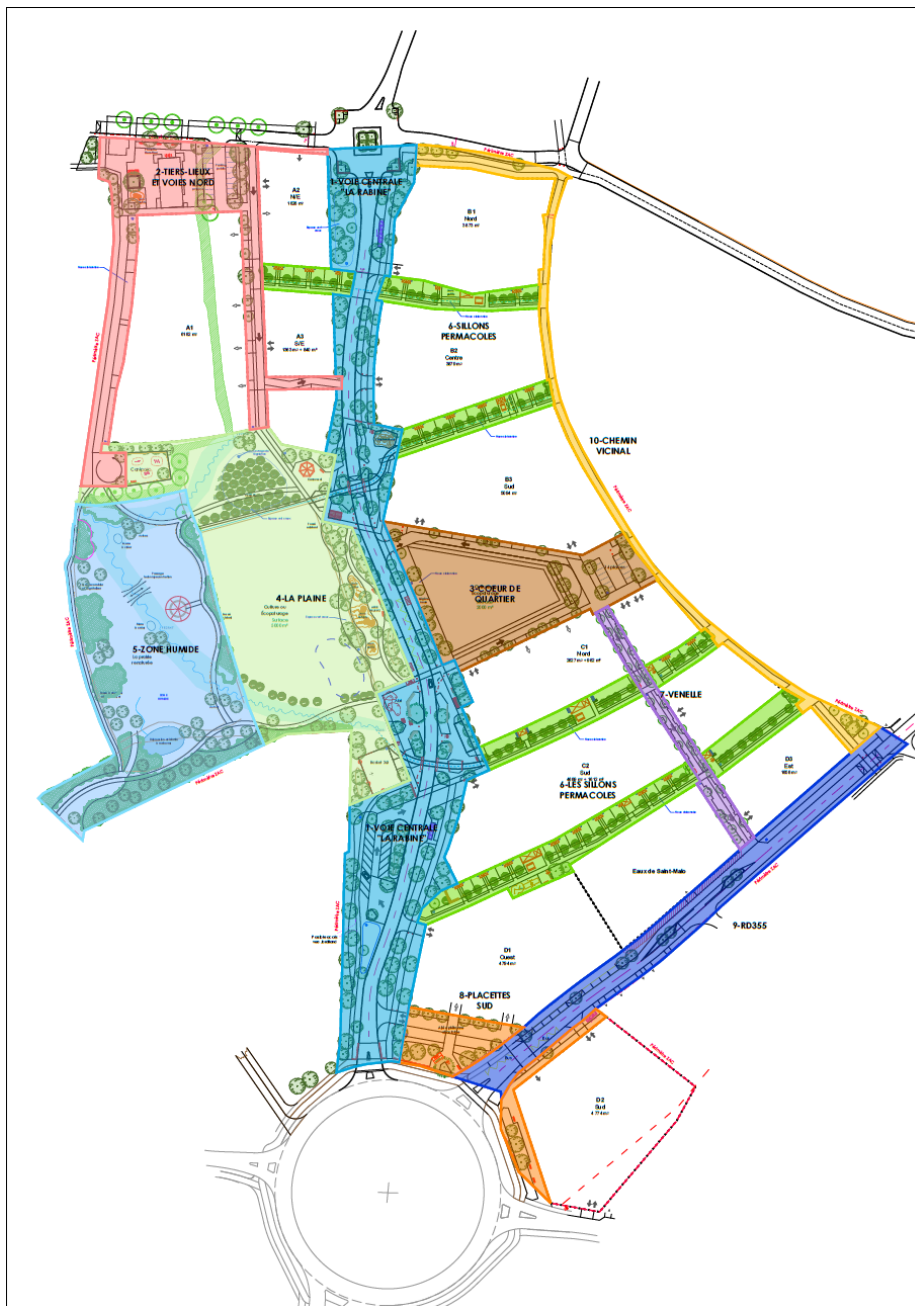
La participation financière de la Ville de Saint-Malo

Les recettes correspondent à une participation financière de la part de la Ville de Saint-Malo au regard de la proportion des équipements réalisés sur la ZAC. En effet, le calcul des participations est réglementé par l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme qui dispose qu'« il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone. Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur. »

La Ville de Saint-Malo participe ainsi au financement de l'opération dans les proportions suivantes :

Secteurs de travaux	Montants prévisionnels des travaux en € HT	Participation de la Ville	
		en %	en € HT
Rue principale	2 100 000 €	50%	1 050 000 €
Tiers lieux et voie nord	650 000 €	10%	65 000 €
cœur de quartier	450 000 €	0%	0 €
La Plaine	520 000 €	10%	52 000 €
Zone humide	310 000 €	10%	31 000 €
sillons permacoles	590 000 €	0%	0 €
venelle	190 000 €	0%	0 €
placette sud	318 000 €	50%	159 000 €
route départementale	552 000 €	100%	552 000 €
chemin vicinal	106 000 €	80%	84 800 €
total	5 786 000 €		1 993 800 €

TOTAL **1 993 800 € HT**



Plan des secteurs de travaux de la ZAC de la Houssaye

Participations Territoires Engagés pour le Logement

Les recettes correspondent à la subvention délivrée par l'Etat dans le cadre du programme Territoires Engagés pour le Logement. Cette subvention s'inscrit dans le cadre d'une convention signée entre la Ville de Saint-Malo, Saint-Malo Agglomération et l'Etat le 26 novembre 2024.

Le bilan du projet d'aménagement s'est construit en deux temps, au regard de la perception de la subvention de Territoires Engagés pour le Logement. Dans un premier, le bilan s'est construit sans subvention, basant son équilibre financier sur les recettes des constructeurs sur la base suivante :

- Participations pour les logements en accession libre : 300 € HT/m² de SDP
- Participations pour les logements en accession aidée : 220 € HT/m² de SDP
- Participations pour les logements locatifs sociaux : 100 € HT/m² de SDP

L'ambition de Territoires Engagés pour le Logement a porté sur la baisse significative des participations financières des constructeurs, dans l'objectif affirmé d'une baisse des prix de sortie des programmes. Dans cette perspective, la perception de cette subvention a permis un engagement sur les participations des constructeurs selon les modalités suivantes :

- Participations pour les logements en accession libre : 200 € HT/m² de SDP, soit une baisse de 33%
- Participations pour les logements en accession aidée : 120 € HT/m² de SDP, soit une baisse de 45%
- Participations pour les logements locatifs sociaux : 50 € HT/m² de SDP, soit une baisse de 50%

Dans ces conditions, la subvention de Territoires Engagés pour le Logement a permis un levier d'action concret dans le bilan financier, pour réduire fortement les participations des constructeurs.

TOTAL	2 960 000 € HT
--------------	-----------------------

Participations autres

Les recettes correspondent à une participation des concessionnaires pour la réalisation du réseau HTA/BT.

TOTAL	105 000 € HT
--------------	---------------------

Subventions autres

Les recettes correspondent aux subventions provisionnées au titre de l'Agence de l'Eau ou équivalent, au regard des conditions de gestion hydraulique de l'opération, ainsi que de la renaturation de la zone humide mise en œuvre.

TOTAL	480 000 € HT
--------------	---------------------

Calcul des participations financières de la ZAC, selon l'article L.311-4 du code de l'urbanisme

Selon le code de l'urbanisme, article L.311-4 : « Lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour créer la zone d'aménagement concerté et le constructeur, signée par l'aménageur, précise les conditions dans lesquelles le constructeur participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.

La participation aux coûts d'équipement de la zone peut être versée directement à l'aménageur ou à la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone si la convention conclue avec le constructeur le prévoit. »

A ce titre, les participations financières établies pour les constructeurs sont les suivantes :

- Participations pour les logements en accession libre : 200 € HT/m² de SDP
- Participations pour les logements en accession aidée : 120 € HT/m² de SDP
- Participations pour les logements locatifs sociaux : 50 € HT/m² de SDP
- Participations pour les activités/services/commerces/équipements : 100 € HT/m² de SDP

Modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps

Dépenses en € HT		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Foncier	2 685 000 €	2 265 000 €	150 000 €	75 000 €	50 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	25 000 €
Acquisitions	2 075 000 €	2 075 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais d'acte	140 000 €	140 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres frais	470 000 €	50 000 €	150 000 €	75 000 €	50 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	25 000 €
Honoraires techniques	915 000 €	510 000 €	150 000 €	80 000 €	55 000 €	40 000 €	25 000 €	25 000 €	20 000 €	10 000 €
Maitrise d'œuvre	530 000 €	350 000 €	70 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	15 000 €	15 000 €	10 000 €	10 000 €
Etudes complémentaires et juridiques	280 000 €	140 000 €	60 000 €	40 000 €	20 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	0 €
Autres frais (géomètre, sps...)	105 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	15 000 €	15 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	0 €
Travaux d'aménagement	6 913 800 €	0 €	172 975 €	1 622 975 €	922 975 €	772 975 €	1 522 975 €	1 522 975 €	272 975 €	102 975 €
Travaux d'aménagement	6 730 000 €	0 €	150 000 €	1 600 000 €	900 000 €	750 000 €	1 500 000 €	1 500 000 €	250 000 €	80 000 €
Actualisation et autres	183 800 €	0 €	22 975 €	22 975 €	22 975 €	22 975 €	22 975 €	22 975 €	22 975 €	22 975 €
Frais généraux	370 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €
Aléas	180 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €
Total Dépenses	11 063 800 €	2 837 000 €	534 975 €	1 839 975 €	1 089 975 €	904 975 €	1 637 975 €	1 637 975 €	382 975 €	197 975 €
Recettes en € HT										
Participation des constructeurs	4 860 000 €	0 €	0 €	2 220 000 €	1 700 000 €	740 000 €	200 000 €	0 €	0 €	0 €
Cessions foncières	665 000 €	0 €	0 €	303 765 €	232 613 €	101 255 €	27 366 €	0 €	0 €	0 €
Participation de la Ville de Saint-Malo	1 993 800 €	0 €	0 €	910 748 €	697 420 €	303 583 €	82 049 €	0 €	0 €	0 €
Participation Territoires Engagés pour le Logement	2 960 000 €	750 000 €	750 000 €	1 000 000 €	0 €	0 €	460 000 €	0 €	0 €	0 €
Participations autres	105 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	105 000 €	0 €	0 €
Subventions autres	480 000 €	0 €	0 €	0 €	480 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total Recettes	11 063 800 €	750 000 €	750 000 €	4 434 514 €	3 110 033 €	1 144 838 €	769 416 €	105 000 €	0 €	0 €