ZAC de l'écoquartier de Verson
Compte-rendu d'activité à la collectivité
Exercice 2025

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Juin 2026

Rappel : chiffres clés

- Traité de concession entre la commune de Verson avec le groupement d'aménageur SHEMA et EDIFIDES : 9 novembre 2012
- Durée de la concession : 15 ans prorogée de 4 ans par avenant Fin de la concession : 2031
- Enquêtes publiques (loi sur l'eau/DUP/mise en compatibilité du PLU) : 2012
- Ordonnance d'expropriation : 2013
- Lancement opérationnel du secteur Saint Martin : 2016
- Lancement opérationnel de la première phase du secteur Perruques : 2020
- Lancement prévisionnel de la seconde phase du secteur Perruques : 2027
- Logements livrés à ce jour sur l'ensemble de la ZAC : 635

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026



Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Etat d'avancement du secteur Saint Martin

Phase 1 – secteur nord

- Espaces publics rétrocédés à la Communauté Urbaine Caen la Mer en 2020

Phase 2 – secteur sud

- Achèvement des travaux en 2016
- Procédure de rétrocession en cours

Sur l'ensemble du secteur Saint-Martin

- 100% des terrains vendus
- 413 logements livrés dont :
  - 332 logements collectifs et intermédiaires
  - 47 maisons en bandes
  - 34 maisons individuelles
  - 32% de logements collectifs sociaux



Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Etat d'avancement du sud du secteur Perruques

Phase 1 – secteur sud

- Travaux d'aménagement de la phase 1 achevés
- Procédure de rétrocession engagée
- 222 logements livrés dont :
  - 183 logements collectifs et intermédiaires
  - 13 logements en habitat participatif
  - 24 maisons en bandes
  - 2 maisons individuelles
- 11 lots libres restants à construire

Phase 2 – secteur nord

- Lancement opérationnel à partir de 2027
- Travaux d'aménagement restant à réaliser
- Environ 150 logements à commercialiser



Phase 1 – secteur sud
Phase 2 – secteur nord

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Rappel - bilan approuvé

	Rappel CRAC 2024
Dépenses	15 857 069 € HT
Recettes	16 828 091 € HT

MISE À JOUR DU BILAN DE REFERENCE AU 31 DECEMBRE 2025 :

Dépenses: 15 869 814 € HT
Recettes: 16 890 942 € HT

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

DEPENSES

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Dépenses – Acquisitions foncières

Bilan 2024 approuvé	Bilan 2025 à approuver		
Synthèse	Synthèse	Saint-Martin	Perruques
2 324 801 € HT	2 324 801 € HT	1 168 115 € HT	1 156 686 € HT

- L'ensemble des terrains sont maîtrisés

- Réalisé cumulé au 31/12/2025 : 2 324 801 € HT
  - Saint-Martin : 1 168 115 € HT
  - Perruques : 1 156 686 € HT

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Dépenses – Etudes

Bilan 2024 approuvé	Bilan 2025 à approuver		
Synthèse	Synthèse	Saint-Martin	Perruques
588 460 € HT	587 541 € HT	517 215 € HT	70 326 € HT

- Réalisé cumulé au 31/12/2025 : 578 130 € HT
  - Saint-Martin : 517 215 € HT
  - Perruques : 60 914 € HT
- Réalisé 2025 : 6 426 € HT
  - Etude de faisabilité pour réalisation de la voie mixte entre Saint-Martin et Perruques
  - Diagnostic amiante/HAP rue l'abbé
- Prévisionnel : 9 411 € HT

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Dépenses – Honoraires

Bilan 2024 approuvé	Bilan 2025 à approuver		
Synthèse	Synthèse	Saint-Martin	Perruques
1 211 292 € HT	1 218 547 € HT	594 928 € HT	623 619 € HT

- Réalisé cumulé au 31/12/2025 : 872 083 € HT
  - Saint-Martin : 576 033 € HT
  - Perruques : 296 049 € HT
- Réalisé 2025 : 16 930 € HT
  - Honoraires de maîtrise d'œuvre urbaine et de réalisation des clôtures des lots libres
  - Mission d'architecte conseil
- Prévisionnel : 346 465 € HT
  - Saint-Martin : 18 895 € HT pour l'achèvement des missions de maîtrise d'œuvre et SPS
  - Perruques : 327 570 € HT pour la finalisation du secteur sud et poursuite du projet sur le nord du secteur Perruques

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Dépenses – Travaux

Bilan 2024 approuvé	Bilan 2025 à approuver		
Synthèse	Synthèse	Saint-Martin	Perruques
9 139 218 € HT	9 152 219 € HT	4 592 129 € HT	4 560 090 € HT

- Réalisé cumulé au 31/12/2025 : 6 126 405 € HT
  - Saint-Martin : 4 282 458 € HT
  - Perruques : 1 843 946 € HT
- Réalisé 2025 : 193 475 € HT
  - Saint Martin : 39 540 € HT - travaux de reprise des espaces publics et du réseau d'assainissement en vue de la rétrocession des ouvrages à la Communauté Urbaine de Caen la Mer
  - Perruques : 153 935 € HT - travaux de mise en œuvre des mâts d'éclairage, réalisation d'une cuve incendie de 120 m3, travaux d'entretien des espaces verts
- Prévisionnel : 3 025 815 € HT
  - Saint-Martin : 309 671 € HT - solde des marchés de travaux engagés
  - Perruques : 2 716 144 € HT - travaux d'aménagement du secteur nord (phase 2) de Perruques à partir de 2027

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Dépenses – Frais divers et charges de gestion

Bilan 2024 approuvé	Bilan 2025 à approuver		
Synthèse	Synthèse	Saint-Martin	Perruques
164 975 € HT	165 481 € HT	64 944 € HT	100 536 € HT

- Réalisé cumulé au 31/12/2025 : 108 623 € HT
  - Saint-Martin : 64 944 € HT
  - Perruques : 43 679 € HT
- Réalisé 2025 : 5 504 € HT
  - Impôts fonciers
  - Frais d'huissier et d'avocat pour procédure d'expulsion des gens du voyage
- Prévisionnel : 56 858 € HT
  - Saint-Martin : 0 € HT
  - Perruques : 56 858 € HT

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Dépenses – Communication et commercialisation

Bilan 2024 approuvé	Bilan 2025 à approuver		
Synthèse	Synthèse	Saint-Martin	Perruques
553 478 € HT	550 178 € HT	226 879 € HT	323 300 € HT

- Réalisé cumulé au 31/12/2025 : 333 958 € HT
  - Saint-Martin : 226 879 € HT
  - Perruques : 107 079 € HT
- Réalisé 2025 : 26 240 € HT
  - Frais de commercialisation d'Edifides sur la vente des lots libres en 2025
- Prévisionnel : 216 220 € HT
  - Saint-Martin : 0 € HT
  - Perruques : 216 220 € HT pour la mission de commercialisation des lots libres d'Edifides à hauteur de 6,8% du prix TTC de chaque lot et les frais de communication

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Dépenses – Rémunération de l'aménageur

Bilan 2024 approuvé	Bilan 2025 à approuver		
Synthèse	Synthèse	Saint-Martin	Perruques
921 917 € HT	937 183 € HT	457 591 € HT	479 592 € HT

- 2,5 % TTC des dépenses et recettes de l'opération
- Réalisé cumulé au 31/12/2025 : 666 209 € HT
  - Saint-Martin : 447 734 € HT
  - Perruques : 218 474 € HT
- Réalisé 2025 : 13 787 € HT
- Prévisionnel : 270 975 € HT
  - Saint-Martin : 9 857 € HT
  - Perruques : 236 118 € HT
  - Rémunération sur clôture de l'opération : 25 000 € HT

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Dépenses – Frais financiers

Bilan 2024 approuvé	Bilan 2025 à approuver		
Synthèse	Synthèse	Saint-Martin	Perruques
952 929 € HT	933 863 € HT	456 241€ HT	477 622 € HT

- Réalisé cumulé au 31/12/2025 : 928 753 € HT
  - Saint-Martin : 455 089 € HT
  - Perruques : 473 664 € HT
- Réalisé 2025 : 5 174 € HT
  - Frais financiers sur emprunt
- Prévisionnel : 5 110 € HT
  - Frais financiers sur emprunt jusqu'en 2026
  - Intérêts court terme en 2027

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

RECETTES

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Recettes – Cessions foncières

Bilan 2024 approuvé	Bilan 2025 à approuver		
Synthèse	Synthèse	Saint-Martin	Perruques
15 666 516 € HT	15 666 515 € HT	7 720 649 € HT	7 945 866 € HT

- Réalisé cumulé au 31/12/2025 : 11 363 861 € HT
  - Saint-Martin : 7 720 649 € HT – commercialisé à 100%
  - Perruques : 3 643 212 € HT
- Réalisé 2025 : 317 833 € HT
  - Cession des 5 lots libres : I6, L2, L23, L24 et L27
- Prévisionnel : 4 302 654 € HT sur le secteur Perruques
  - Cession des derniers lots libres de la phase 1
  - Commercialisation et premières cessions sur la phase 2 à partir de 2027

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

VENTE	Lot/macrolot	Programmation		Surface plancher cédée (m²)	Prix de cession (€ HT)	Acquéreur
		Forme d'habitat	Nbre lgts			
2014	A1	FAM	0 €	4 000	606 015 €	MUTUALITE FRANCAISE NORMANDE
	C1	Li	16	1 296	261 282 €	EDIFIDES
	C4 à C10	MB	7	770	158 372 €	EDIFIDES
	B1 - B2	LC	52	3 640	588 239 €	PLAINE NORMANDE
2015	B3 à B10 et B11 à B15	MB	13	1 430	295 589 €	EDIFIDES
	A2	LC + pôle médical (& pk affectés)	24	1 850	295 500 €	GOTHAM (SCI RESIDENCE INFINITY)
2016	G1	LL	1	170	58 535 €	M. TUTAN / MELLE SAMSON
	G2	LL	1	170	53 490 €	M. BLANCHARD / MELLE BIDET
	G3	LL	1	170	53 487 €	M. COINTRE / MELLE LENEVEU
	G4	LL	1	170	57 235 €	M. / MME RIVIERE
	G6	LL	1	170	53 465 €	M. JANDA / MME WOLAWCZYK
	G8	LL	1	170	53 263 €	M. CANINA / MME HALBY
	G10	LL	1	170	53 873 €	M. / MME ALTERKAOUI
	G11	LL	1	170	52 628 €	MME BRIONE
	G13	LL	1	170	52 253 €	MME BONNAVES
	G14	LL	1	170	51 425 €	M. TRYJEFACZKA / MME MOROY
	G15	LL	1	170	49 763 €	MME MENANT
	G16	LL	1	170	52 268 €	M. HELGUERA PADILLA / MME GREEN
	G17	LL	1	170	58 137 €	M. GODOY / MME LEHOUX
	C13	LL	1	170	55 417 €	MME GUILLOUX
2017	C11	LL	1	170	53 750 €	CHARLES ALBIN MENANT
	C12	LL	1	170	54 583 €	ARSLAN ALIKEMAL NURICAN
	G7	LL	1	170	56 667 €	FERRARI ANGELO
	G12	LL	1	170	55 417 €	SCI ORCHIDEE
	G5	LL	1	170	56 667 €	MARIE
	G9	LL	4	170	55 417 €	SOUTHIFHANLERO

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

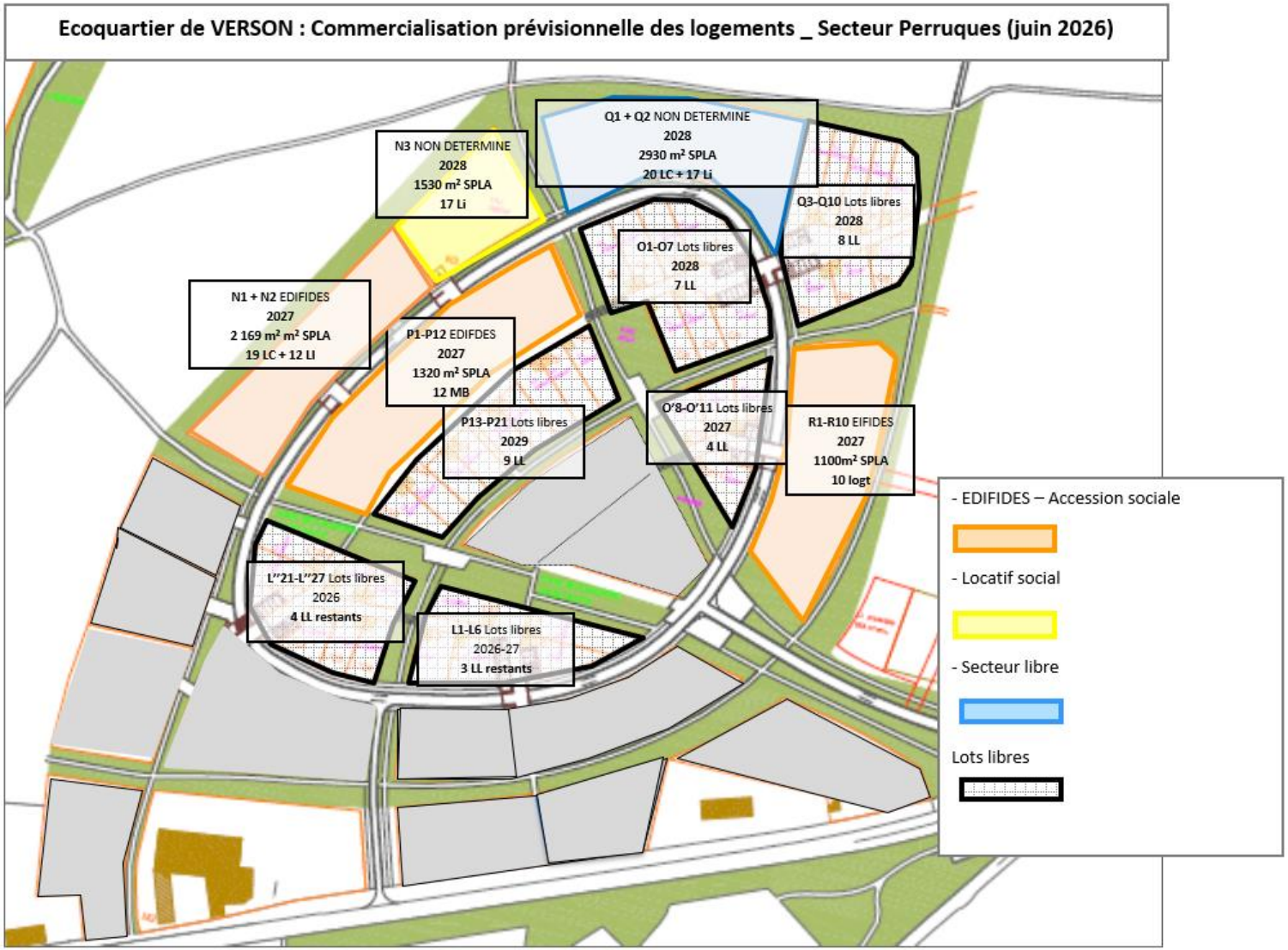
VENTE	Lot/macrolot	Programmation		Surface plancher cédée (m²)	Prix de cession (€ HT)	Acquéreur
		Forme d'habitat	Nbre lgts			
2018	D10	LC	30	1 691	346 500 €	SAFAUR
	F	LC MB - INTER	25 LC 9 MB 19 LI locatifs sociaux	3 778	698 930 €	EDIFIDES
2019	H4	LL	1	170	49 167 €	SURCOUF
	H6	LL	1	170	49 167 €	ARLSAN
	M'2-M'3 L'7-20	LC - MB	45 LC 15 MB	4 053	850 000 €	KAUFMAN &BROAD
	J7	LC	16LC	1 032	185 760 €	CAEN LA MER HABITAT
2020	H1	LL	1	170	57 917 €	BREARD
	J3	LL	1	170	57 500 €	CHAPUIS
	J5	LL	1	170	56 667 €	LEBAUDY
	J4	LL	1	170	52 500 €	MARIE
	H3	LL	1	170	57 500 €	SCI LA MOULINE
	J6	24 LC	24	1 685	414 510 €	EDIFDES
	D1-D9	37 LC + 9 MB	46	3 304	749 674 €	SOTRIM
2021	H2	LL	1	170	57 500 €	BAY
	H5	LL	1	170	49 583 €	EUDES
	J1	LL	1	170	61 667 €	CLEMENT
	M1	LC	22	1 540	276 000 €	PARTELIOS
	C2-C3	LC + LI	40	2 835	649 215 €	NORMANDIE REALISATION (SOGEPROM)

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

VENTE	Lot/macrolot	Programmation		Surface plancher cédée (m²)	Prix de cession (€ HT)	Acquéreur
		Forme d'habitat	Nbre lgts			
2022	J2	MI	1	170	63 333,33 €	KOUROUMA LONG
	I1- I7-I15	11 LI + 9 MB	20	1 326	366 690,00 €	EDIFIDES
	M4	30 LC + 4 MB	34	1 969	464 625,00 €	SEDELKA
	K1-K2	LC	33	2 163	501 815,00 €	EDIFIDES
	P	29 LI + 6 MB	35	2 673	620 135,00 €	EDIFIDES
	I16	LI sociaux	15	1 022	163 800,00 €	INOLYA
2023	K3	LC sociaux	24	1 577	296 476 €	LA CAENNAISE
	L5	LL	1	170	42 917 €	GOSSELIN
2024	I2-I3	LL	1	170	98 750 €	MOREL
	I4	LL	1	170	45 417 €	GOUSSET LETELLIER
	L3	LL	1	170	60 000 €	PECHER CHEVREAU
	L4	LL	1	170	59 583 €	HOUSSAYE
	K4-K12	Habitat particiaptif	13	1 016	250 000 €	LA CAENNAISE
2025	I6	LL	1	114	53 250 €	FAULIN - GOURAIN
	L2	LL	1	98	78 333 €	PETIT - GOSSELIN
	L23	LL	1	94	54 167 €	QUESNEL
	L24	LL	1	110	62 500 €	FAUVEL
	L27	LL	1	105	69 583 €	CHEVALLIER

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Recettes – Cessions foncières



Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Recettes – Subventions

Bilan 2024 approuvé	Bilan 2025 à approuver		
Synthèse	Synthèse	Saint-Martin	Perruques
259 377 € HT	259 377 € HT	256 377 € HT	3 000 € HT

- Réalisé cumulé au 31/12/2025 : 259 377 € HT
  - Saint-Martin : 256 377 € HT de subvention pour la réalisation des fouilles archéologiques
  - Perruques : 3 000 € HT de l'ADEME pour la mission d'accompagnement du projet d'habitat participatif

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Recettes – Participations

Bilan 2024 approuvé	Bilan 2025 à approuver		
Synthèse	Synthèse	Saint-Martin	Perruques
553 233 € HT	553 233 € HT	362 668 € HT	190 565 € HT

- Réalisé cumulé au 31/12/2025 : 496 477 € HT
  - Saint-Martin : 362 668 € HT
  - Perruques : 133 810 € HT

- Réalisé 2025 : 28 400 € HT
  - Participation du concédant appelée par l'aménageur en date du 16 décembre 2025 pour la réalisation d'une zone de stationnement complémentaire sur le secteur Saint-Martin

- Prévisionnel : 56 755 € HT
  - Remboursement des travaux de réalisation du réseau d'assainissement du secteur Perruques par la Communauté Urbaine

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Recettes – Produits de gestion et produits financiers

Bilan 2024 approuvé	Bilan 2025 à approuver		
Synthèse	Synthèse	Saint-Martin	Perruques
348 965 € HT	411 817 € HT	211 864 € HT	199 953 € HT

- Réalisé cumulé au 31/12/2025 : 411 817 € HT
  - Saint-Martin : 211 864 € HT
  - Perruques : 199 953 € HT
- Réalisé 2025 : 62 851€ HT
  - Intérêts financiers du pool de trésorerie
  - Refacturation de travaux suite aux chantiers de construction des promoteurs
- Prévisionnel : 0 € HT

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

TRESORERIE

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Au 31/12/2025

Solde cumulé des dépenses et recettes de l'opération avant emprunt :

592 571 €

Moyens de financement mis en place:

✓ **Emprunt bancaire auprès du**

- **Crédit Agricole**
  - 2 000 000 €
  - Amortissable sur 10 ans: 2016-26
  - Taux fixe = 2,35%
  - Garanti à 80% par la commune

⇒ **Capital restant dû au 31/12/2025 : 100 000 €**

✓ **Apport en fonds propres des co-aménageurs remboursés**

- Remboursés à 100 % au 31/12/2025

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

SYNTHESE

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Clôture comptable du secteur Saint Martin

Conformément à l'article 24.5 du contrat de concession, modifié par avenant du 23 décembre 2021, le résultat du secteur Saint-Martin est arrêté à l'achèvement opérationnel de ce dernier, soit au 31 décembre 2025.

Le résultat de l'opération sur le secteur Saint Martin est arrêté à 473 514 € et est réparti de la manière suivante, conformément aux dispositions prévues au même article :

Secteur Saint Martin	Montant total	Aménageurs		Concédant
		SHEMA (50%)	EDIFIDES (50%)	
Marge prévue au traité de concession	325 000 €	162 500 €	162 500 €	
Boni d'opération au-delà de la marge	148 514 €	37 128 €	37 128 €	74 257 €
Répartition du résultat de clôture	**473 514 €**	**199 628 €**	**199 628 €**	**74 257 €**

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

SYNTHESE ECOQUARTIER	Bilan prévisionnel recalé à fin 2025 en € HT		
DÉPENSES	**Saint Martin**	**Perruques**	**Total**
D10-Acquisitions foncières	1 168 115 €	1 156 686 €	2 324 801 €
D20-Études	517 215 €	70 326 €	587 541 €
D30-Honoraires	594 928 €	623 619 €	1 218 547 €
D40-Travaux	4 592 129 €	4 560 090 €	9 152 219 €
D50-Frais divers	37 019 €	60 739 €	97 758 €
D55-Commercialisation	226 879 €	323 300 €	550 178 €
D60-Charges de gestion	27 925 €	39 797 €	67 722 €
D70-Rémunération société	457 591 €	479 592 €	937 183 €
D80-Frais financiers	456 241 €	477 622 €	933 863 €
TOTAL DÉPENSES	**8 078 042,64 €**	**7 791 772 €**	**15 869 814 €**
RECETTES	**Saint Martin**	**Perruques**	**Total**
R10-Cessions foncières	7 720 649 €	7 945 866 €	15 666 515 €
R20-Subventions	256 377 €	3 000 €	259 377 €
R30-Participations	362 668 €	190 565 €	553 233 €
R40-Produits de gestion	165 912 €	153 085 €	318 997 €
R50-Produits financiers	45 952 €	46 868 €	92 820 €
TOTAL RECETTES	**8 551 557 €**	**8 339 384 €**	**16 890 942 €**
Résultat d'opération	**473 514 €**	**547 612 €**	**1 021 126 €**

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

RELEVE DE DECISIONS SOUMIS AU CONSEIL MUNICIPAL

A la lecture de ce compte-rendu, il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver le compte rendu d'activités 2025 de la concession d'aménagement de la ZAC de l'Ecoquartier de Verson présenté par la SHEMA

- D'approuver les comptes de la concession arrêtés au 31/12/2025 et le bilan prévisionnel de la ZAC de l'Ecoquartier de Verson

Accusé de réception en préfecture
014-211407382-20260909-DELIB_2026_059-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026