



ETAPE 5 : BILAN FINANCIER/PHASAGE

novembre 2017



Frédéric
Tsitsonis



CELINE LE BRIS
PAYSAGISTE CONCEPTEUR



Dépenses investissement

Terrains	N°	Surface	Coût foncier	Démolition	Aménagement VRD	Réhabilitation	Construction	Convention EPF
M1. Parcelle Belmont	122	3027	332 970 €	375 000 €	185 000 €		2 250 000 €	oui
M2. Parcelle Boulodrome	124	1955	215 050 €	155 000 €	130 000 €		825 000 €	oui
M3. Plastibaie	22-23	5192	571 120 €	245 000 €	473 000 €		5 025 000 €	oui
M4. Parcelles le long de la voie ferrée. Commerces et Services	Partie 25	2267	249 370 €	37 000 €	368 000 €	300 000 €	2 145 000 €	oui
M5. Parcelle Hubert	36	5800	638 000 €	625 000 €	587 000 €		2 250 000 €	oui
M6. Parcelle communale (derrière Carrefour)		7460	820 600 €		592 000 €		1 080 000 €	oui
Total		25701		1 437 000 €	2 335 000,00 €	300 000 €	13 575 000 €	
P1. Place centrale					925 000 €			oui
Parcelle Shopy	106	1788	196 680 €	160 000 €			1 168 000 €	oui
Parcelle boulangerie/station service	90-91	2544	76 320 €	153 000 €				non
Parcelle café gare	104	496	54 560 €	22 500 €		220 000 €		oui
Parcelle face au café de la gare	99	989	29 670 €					oui
Sous-total		5817						
P2. Parvis gare		2646	291 060 €		281 000 €		300 000 €	oui
P3. Place du Parc	62-65	1336	66 800 €		549 000 €			non
P4. Parking		4927	7 391 €		86 000 €			non
P5. Parking covoiturage	118	1160			167 000 €			oui

Total dépenses pour équipement et espaces publics dans convention

Dépenses investissement

Total Aménagements espaces publics dans convention		7339			1 373 000 €			
Total construction équipement public		1788					1 168 000 €	
Total démolition pour équipement public				335 500 €				
Total foncier pour équipement et espaces publics			593 730 €					
								3 470 230 €
R1. avenue de la gare					561 000 €			oui
R2. avenue du Gal de Gaulle					124 000 €			oui
R3. voie nelle le long voie ferrée		2021	60 630 €		462 000 €			oui
R4. chemin des Amandiers					149 000 €			oui
R5. Voie le long du parc		1334	40 020 €		106 720 €			oui
Total			100 650 €		1 402 720,00 €			
								1 503 370 €
								4 973 600 €

Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.)

Définition :

La ZAC est une opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Mode de réalisation :

- En régie, directement par la collectivité, le cas échéant assisté par un mandataire. La collectivité garde la responsabilité de l'opération et en assumera le risque financier à la fin de l'opération
- Par un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement. L'aménageur a pour mission l'acquisition des terrains, la réalisation des travaux, la commercialisation et éventuellement la réalisation des études. Transfert de la maîtrise d'ouvrage.
- Par un mandat d'aménagement (loi ALUR). La personne publique conserve la maîtrise d'ouvrage tout en faisant réaliser en son nom et pour son compte des étapes d'une opération d'aménagement par un mandataire.

Document d'urbanisme :

Sans document d'urbanisme, la Z.A.C. peut être instituée dans les zones urbanisées.

Procédure :

- un dossier de création
- un dossier de réalisation
- étude d'impact
- dossier loi sur l'eau

ZAC - Bilan investissement

Opérations	Dépenses	Année 1 :	Année 2 :	Année 3 :	Année 4 :	Année 5 :	Année 6 :	Année 7 :	Année 8 :	Année 9 :	Année 10 :							
		2018	2019	2020	2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026							
Dossier création et réalisation de Z.A.C.	50 000 €																	
Etude A.M.O.	20 000 €																	
Négociations et acquisition foncières	2 439 750 €																	
Consultation maître d'oeuvre aménagements VRD + PA accordé	292 770 €																	
Travaux d'aménagement VRD	2 775 720 €																	
Consultation maître d'oeuvre bâtiments + PC accordé	140 160 €																	
Travaux équipement fédérateur	1 168 000 €																	
Total	6 886 400 €																	
	Recettes																	
Cessions parcelles	2 881 670 €																	
Cessions locaux et logements	1 005 000 €																	
Participations équipements publics 60€/m ²	413 000 €																	
Subventions 80 %	3 154 976 €																	
Total	7 454 646,00 €																	
Résultat	568 246 €																	

Projet Urbain Partenarial (P.U.P.)

Définition :

Le projet urbain partenarial est défini à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme. Outil de financement qui peut être couplé à une O.A.P.

A l'initiative du ou des propriétaire(s) de terrain, constructeur(s) ou aménageur(s), le PUP permet, sous forme de **convention signée avec la commune** de mettre à leur charge au cas par cas, tout ou partie du coût des équipements publics d'infrastructure et / ou de superstructure nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement. **L'opérateur s'engage** envers la commune à **financer certains de ces équipements** en contrepartie d'une exonération de la taxe d'aménagement. Le contrat engage la commune à réaliser les travaux dans le délai convenu avec l'opérateur.

Contraintes réglementaire :

Un PUP ne peut être conclu que dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS, uniquement dans les zones U et AU ou U et Na. Une carte communale exclut la possibilité de contracter un PUP.

Mise en œuvre :

La négociation et la **signature de la convention de PUP** doivent intervenir de préférence **avant le dépôt de la demande d'autorisation** de construire ou d'aménager

C'est à l'occasion d'opérations de construction ou de lotissement, et après simple délibération, que la collectivité prélève la charge financière – en argent ou en nature – de tout ou partie des équipements publics garantissant la délivrance des permis de construire ou des autorisations de lotir. S'évitant ainsi la lourdeur d'une opération de ZAC.

Taxes :

Exonération Taxe d'Aménagement ne peut excéder les 10 ans.

PUP - Bilan investissement

Opérations	Dépenses	Année 1 : 2018		Année 2 : 2019		Année 3 : 2020		Année 4 : 2021		Année 5 : 2022		Année 6 : 2022		Année 7 : 2023		Année 8 : 2024		Année 9 : 2025		Année 10 : 2026	
Finalisation et approbation dossier P.L.U.	?																				
Etude A.M.O.	20 000 €																				
Périmètre et convention PUP																					
Négociations et acquisition foncières	2 439 750 €																				
Consultation maître d'oeuvre aménagements VRD + PA accordé	292 770 €																				
Travaux d'aménagement VRD	2 775 720 €																				
Consultation maître d'oeuvre bâtiments + PC accordé	140 160 €																				
Travaux équipement fédérateur	1 168 000 €																				
Total	6 836 400 €																				
	Recettes																				
Cessions parcelles	2 881 670 €																				
Cessions locaux et logements	1 005 000 €																				
équipements publics 60€/m²	413 000 €																				
Subventions 80 %	3 154 976 €																				
Total	7 454 646,00 €																				
Résultat	618 246 €																				