

Envoyé en préfecture le 16/02/2023

Reçu en préfecture le 16/02/2023

Affiché le

ID : 035-213500580-20230213-DELIB20230202-DE



Maître d'Ouvrage Concessionnaire



Urbaniste Paysagiste



Maîtrise d'œuvre VRD



Commune de LA CHAPELLE-CHAUSSÉE

Département d'ILLE-ET-VILAINE

ZAC DU CHEMIN NEUF

DOSSIER DE RÉALISATION

**MODIFICATION DES MODALITÉS
PRÉVISIONNELLES DE
FINANCEMENT**

Approuvée par le Conseil municipal du 13 février
2023

Envoyé en préfecture le 16/02/2023

Reçu en préfecture le 16/02/2023

Affiché le

ID : 035-213500580-20230213-DELIB20230202-DE

PRÉAMBULE

Conformément aux termes de l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, les modalités prévisionnelles de financement constituent le plan de financement de l'opération échelonné dans le temps. Elles font apparaître les charges de l'Aménageur.

En l'espèce, le mode de réalisation de l'opération est la concession d'aménagement. Les voies intérieures ainsi que les réseaux qui leur sont rattachés, les espaces verts, les aires de stationnements correspondant aux seuls besoins des habitants et usagers de la ZAC, seront réalisés par l'aménageur et leur coût intégré à la charge foncière.

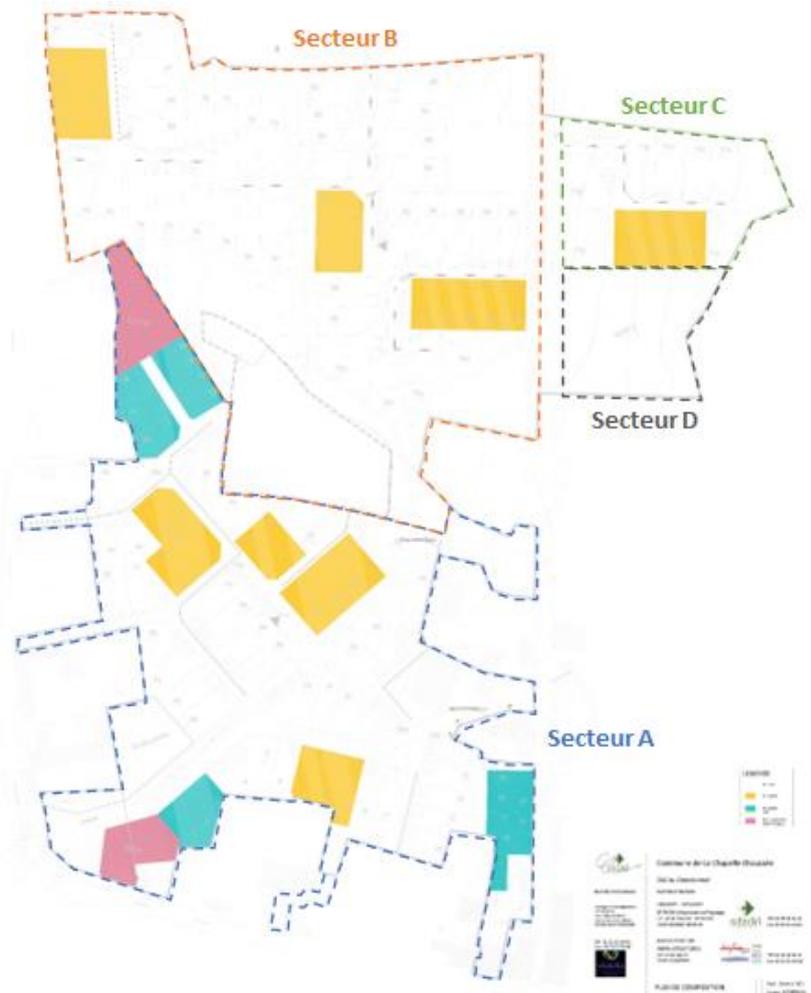
Les précisions apportées sur les volets techniques, fonciers et commerciaux depuis l'approbation du dossier de réalisation ont permis d'ajuster les conditions économiques et financières de l'opération d'aménagement, nécessitant une modification des modalités prévisionnelles de financement. Cette dernière porte ainsi sur l'actualisation du bilan financier de la ZAC et sur l'affectation de la participation financière aux équipements publics. Elle permet également d'actualiser le calendrier prévisionnel de l'opération et d'introduire le calcul du montant de la participation des tiers.

L'ÉCHELONNEMENT PRÉVISIONNEL ET INDICATIF DE L'OPÉRATION DANS LE TEMPS

La maîtrise foncière, la rationalisation des travaux, la maîtrise des rythmes de construction et la configuration du site tendent à répartir le programme de la ZAC sur quatre secteurs, comme suit :

- Secteur A : ce secteur à vocation mixte pourra accueillir 60 logements, ainsi que des îlots permettant la mixité des fonctions et des modes d'occupation (un îlot pouvant accueillir 7 logements locatifs sociaux et/ou commerces-services en rez-de-chaussée, un îlot pouvant accueillir 7 logements locatifs sociaux, un îlot à destination de l'école privée, un îlot accueillant les services techniques municipaux).
- Secteur B : 48 logements.
- Secteur C : 11 logements.
- Secteur D : îlot réservé à un équipement public.

La réalisation opérationnelle de la ZAC est prévue en trois phases, dont la délimitation prévisionnelle est la suivante :



CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE RÉALISATION

La première phase opérationnelle est située en partie Sud de la ZAC, en accroche directe avec le tissu ancien du bourg de La Chapelle-Chaussée.

- Programme prévisionnel : 60 logements et 14 logements en location sociale.
- Lancement prévisionnel de la commercialisation : fin 2022.
- Échéance prévisionnelle de lancement des travaux : janvier 2023.

La deuxième phase opérationnelle se situe au Nord-Ouest de l'opération.

- Programme prévisionnel : 48 logements.
- Lancement prévisionnel de la commercialisation : printemps 2024.
- Échéance prévisionnelle de lancement des travaux : printemps 2024.

La troisième phase opérationnelle se situe au Nord-Est de l'opération, de l'autre côté de la rue du Lavoir.

- Programme prévisionnel : 11 logements.
- Lancement prévisionnel de la commercialisation : printemps 2026.
- Échéance prévisionnelle de lancement des travaux : printemps 2026.

Le phasage définitif et l'étalement dans le temps des tranches de travaux dépendront des acquisitions foncières, des perspectives de commercialisation ainsi que des opérations de fouilles archéologiques préventives pouvant être rendues nécessaires. Il s'agira également de pouvoir adapter le rythme de développement du projet à l'actualisation des besoins de la Commune, notamment au regard des projets en cours ou projetés sur son territoire.

BILAN PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION ACTUALISÉ ISSU DE LA MODIFICATION N° 1

Dépenses en € HT

Foncier	713 434
Etudes	281 399
Participation	820 000
Travaux d'aménagement	2 453 906
Divers et imprévus	137 765
Honoraires internes	327 353
Autres frais	244 059
Communication	30 000
Rémunération aménageur	415 607
TOTAL	5 423 523

Recettes

Cessions	5 263 523
Revente bâtis	160 000
TOTAL	5 423 523

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du Chemin Neuf, il est prévu la réalisation des équipements propres nécessaires à la viabilité et au fonctionnement de la zone : voiries, réseaux divers, ouvrages de gestion des eaux pluviales, espaces verts, mobilier urbain, etc.

Le coût de ces équipements est pris en charge à 100% par l'opération, au titre du poste travaux inscrit au bilan d'aménagement.

Ce poste Travaux inscrit au bilan d'aménagement prévisionnel s'élève à 2 453 906 € hors taxes (hors aléas et imprévus), incluant le coût des aménagements des espaces verts paysagers de la ZAC, le préverdissement des lots donnant sur le domaine public, ainsi que le coût des opérations de démolition et de réhabilitation rendues nécessaires au sein du périmètre de la ZAC.

CONVENTIONS DE PARTICIPATION DES TIERS

Au regard de l'évolution des discussions menées par l'aménageur auprès des propriétaires fonciers concernés par le périmètre de la ZAC depuis l'approbation du dossier de réalisation, il est apparu utile de prévoir la possibilité de recourir au dispositif de convention de participation prévu par l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme afin de pouvoir le mettre en œuvre avec certains d'entre eux.

En effet, l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme dispose que « *lorsqu'une construction est édiflée 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 et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci 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.* »

Cette participation s'applique lorsqu'un propriétaire décide, d'un commun accord avec l'aménageur, de participer à la réalisation du programme de constructions et à l'aménagement de la zone en contrepartie de la conservation de son foncier.

Dans ce cas :

- Conservation de son foncier par le propriétaire (*coût du foncier déduit de la participation*) ;
- Réalisation, par l'aménageur, des travaux de viabilisation jusqu'au droit du terrain.

Le montant de la participation due par le propriétaire-constructeur est exprimé au m² de surface de plancher autorisée, au regard du montant des investissements engendré par l'opération d'aménagement. Les modalités de calcul de ce montant sont intégrées par la présente modification et exposées ci-après.

Calcul du montant de la participation des tiers :

Montants des investissements prévisionnels de la ZAC du Chemin Neuf

POSTES	en € HT
DIAGNOSTIC ARCHÉOLOGIQUE PRÉVENTIF	0
TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE (<i>hors démolitions</i>)	2 373 906
PARTICIPATION AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS	820 000
HONORAIRES DE MAÎTRISE D'ŒUVRE	281 399
ALÉAS	137 765
FRAIS GÉNÉRAUX	357 353
FRAIS BANCAIRES	244 059
Montant total des investissements	4 214 482
SURFACE DE PLANCHER PRÉVISIONNELLE AUTORISÉE AU SEIN DE LA ZAC en m²	18 000
Montant de participation en € HT / m² de SDP	234,13 €

PARTICIPATIONS DE LA ZAC AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS

En référence à l'alinéa 5 de l'article L.331-7 du Code de l'urbanisme, et tel qu'indiqué au dossier de création de la ZAC approuvé le 17 mai 2018, les constructions à l'intérieur de la ZAC du Chemin Neuf sont exonérées de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement : « 5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L.311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. »

Le bilan prévisionnel de la ZAC prévoit une participation de l'aménageur au renforcement ou à la création d'équipements induits par le nouveau quartier d'habitat. Cette participation permettra à la collectivité de répondre aux besoins des usagers et habitants de la ZAC.

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.* »

Par conséquent, pour les équipements dont la programmation excède les besoins de l'opération, l'opération participera à leur financement dans la limite de la part que représentera le poids démographique de la ZAC sur la population totale de la Commune, selon le principe suivant :

- Au 1er janvier 2018 (INSEE RGP 2018), la population communale de La Chapelle-Chaussée est établie à 1 283 habitants pour 456 résidences principales, soit un ratio de 2,81 habitants par résidence principale.
- Compte tenu des objectifs de développement énoncés au PADD du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole, approuvé en décembre 2019, d'une part, et de l'évolution démographique constatée sur la Commune de La Chapelle-Chaussée sur les dix dernières années de recensement (2008-2018), un ratio moyen de 2,72 habitants par logement est retenu sur la durée opérationnelle de la ZAC (2023-2031).
- Le programme prévisionnel de la ZAC établi à l'approbation du dossier de réalisation porte sur 134 logements. Il est ainsi estimé que l'opération pourrait accueillir, à terme, 364 habitants au total, soit environ 46 nouveaux habitants par an sur huit ans au sein de la ZAC.
- Sur la même période, on considère le maintien de la croissance naturelle constatée à La Chapelle-Chaussée sur les dix dernières années, à savoir une moyenne de 23 habitants supplémentaires par an. La Commune gagnerait ainsi environ 69 nouveaux habitants par an entre 2023 et 2031 ; la part représentée par la ZAC dans cette évolution annuelle est de 66 %.
- Par conséquent, **le ratio retenu pour établir la fraction du coût des équipements publics proportionnelle aux besoins de la ZAC pouvant être mise à la charge de l'aménageur est de 66 % maximum.**

Participations financières de la ZAC aux équipements publics

Le bilan d'aménagement de la ZAC intègre une participation de l'aménageur aux besoins en équipements publics de l'ordre de **800 000 € hors taxes**.

La modification n° 1 des modalités prévisionnelles de financement procède à la réaffectation du montant de participation supplémentaire, et à l'actualisation des équipements ou actions publics concernés par son attribution.

Cette participation sera attribuée à la réalisation des équipements suivants :

- **Extension de la Maison de l'Enfance et mise à niveau de la chaufferie.**

Située rue du Lavoir à La Chapelle-Chaussée, la Maison de l'Enfance est gérée par l'AFEL (Association Familles Enfants Loisirs), et regroupe l'ensemble des activités liées à l'enfance, la petite enfance et la jeunesse : jeux petite enfance (0-3 ans), accueil périscolaire, centre de loisirs, accueil adolescents, accompagnement à la scolarité, animations familles, etc.

Sur la saison 2018-2019, l'Association comptait 371 familles adhérentes. En temps d'accueil périscolaire, le centre accueille environ 170 enfants chaque jour, et jusqu'à environ 195 enfants le mercredi.

Compte tenu de l'essor de la population induit par la réalisation de la ZAC du Chemin Neuf, il est attendu une augmentation de la fréquentation de la Maison de l'Enfance, et du Centre de Loisirs de manière générale, dans les années à venir. Il est ainsi envisagé de réaliser une extension de la Maison de l'Enfance, ainsi qu'un renforcement de la chaudière destinée à chauffer les locaux.

- > Coût estimatif total des travaux : 825 000 €.
- > Échéance de réalisation / lancement des travaux : 2022-2023.
- > Coût pris en charge par l'opération : 150 000 € hors taxes, soit 18%.
- > Échéance de versement de la participation : phase 1 (2023/2024).

- **Actions de redynamisation du centre-bourg.**

Dans le cadre de la révision en cours du PLUi, la Commune de La Chapelle-Chaussée a procédé au référencement de linéaires commerciaux dans le bourg, de manière à préserver et à renforcer le dynamisme des commerces et services de proximité présents dans le périmètre de centralité.

Cette démarche s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs et des moyens définis par le Schéma Directeur de la Métropole en matière d'habitat, d'environnement et de développement économique.

À ce titre, des actions d'aides à l'installation de nouveaux commerces de proximité ont d'ores-et-déjà été identifiées par la Commune. Ces nouvelles installations sont d'autant plus attendues compte tenu de la croissance démographique générée sur le territoire communal par le développement de la ZAC du Chemin Neuf. Une participation de cette dernière à la mise en œuvre de ces actions est ainsi prévue.

- > Coût estimatif total des travaux : 221 000 €.
- > Échéance de réalisation / lancement des travaux : 2023-2024.
- > Coût pris en charge par l'opération : 100 000 € hors taxes, soit 45%.
- > Échéance de versement de la participation : phase 1 (2023).

- **Mise en accessibilité de la salle des sports et création d'une salle associative.**

La salle de sport Michelle Sévin nécessite une mise en accessibilité handicapé entre le vestiaire actuel et la salle. Jouxant cette salle de sport, un ancien atelier communal désaffecté va être transformé en salle associative à destination des associations communales et des écoles. L'augmentation de la population communale induite par la réalisation de la ZAC va entraîner une augmentation de la fréquentation de cette salle de sport.

Par conséquent, afin de répondre à l'augmentation des besoins sur les années à venir et de permettre la mise en conformité du local, il est envisagé de procéder à des travaux d'extension et de mise en accessibilité PMR.

- > Coût estimatif total des travaux : 450 000 €.
- > Échéance de réalisation / lancement des travaux : 2024-2025.
- > Coût pris en charge par l'opération : 150 000 € hors taxes, soit 33%.
- > Échéance de versement de la participation : phase 1 (2024) et phase 2 (2025).

• **Construction d'un restaurant scolaire.**

La restauration scolaire des deux écoles présentes dans la Commune (école publique du Chemin Neuf et école privée La Sagesse) est actuellement assurée au sein de la salle communale des associations, située au rez-de-chaussée de la mairie. Le restaurant scolaire accueille actuellement environ 180 élèves.

Pour des raisons de manque d'accessibilité, de distance aux lieux d'enseignement, et compte tenu de l'augmentation attendue de la population en raison de la construction de la ZAC, il est envisagé de procéder à la construction d'un nouveau restaurant scolaire, à proximité de l'école du Chemin Neuf, sur le terrain réservé à cet effet au sein du périmètre de la ZAC.

- > Coût estimatif total des travaux : 1 600 000 €.
- > Échéance de réalisation / lancement des travaux : 2025-2026.
- > Coût pris en charge par l'opération : 400 000 € hors taxes, soit 25%.
- > Échéance de versement de la participation : phase 2 (2025/2026) et phase 3 (2027/2028).

Participation en travaux : ilot dédié à un équipement

Dans le cadre du projet global d'aménagement, et conformément aux termes du traité de concession, un îlot de 3500 m² viabilisé est cédé à la Commune afin d'y réaliser un équipement public.

Cette viabilisation est estimée à 20 000€, et est inscrite au poste Participations Financières aux Équipements Publics du bilan d'aménagement.

Participation en nature : ilot actuellement utilisé par les services techniques municipaux

Dans le cadre du rachat par VIABILIS à Rennes Métropole des fonciers portés par la Métropole pour la réalisation de l'opération, le terrain accueillant les services techniques municipaux sera cédé à la Commune de La Chapelle-Chaussée.

RÉPARTITION DES PARTICIPATIONS AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS - RÉCAPITULATIF

L'ensemble des participations mises à la charge de la ZAC du Chemin Neuf, et leur échelonnement dans le temps, tels qu'issus de la modification n° 1 des modalités prévisionnelles de financement, sont rappelées ci-après :

Affectation de la participation aux équipements publics	Prise en charge par l'opération	Montant de la participation Aménageur	Échéances de versement à la collectivité	Échéances de réalisation
Participation à l'effort d'équipement de la collectivité				
Extension de la Maison de l'Enfance et mise à niveau de la chaudière	18%	150 000 €	100% en phase 1	2022-2023
Actions de redynamisation du centre-bourg	45%	100 000 €	100% en phase 1	2023-2024
Mise en accessibilité de la salle des sports et création d'une salle associative	33%	150 000 €	30% en phase 1 70% en phase 2	2024-2025
Construction d'un restaurant scolaire	25%	400 000 €	50% en phase 2 50% en phase 3	2025-2026
Participation en travaux				
Viabilisation réserve pour équipement	100%	20 000 €	-	2027
Participation en nature				
Cession ilot services techniques municipaux	-	-	-	-
TOTAL PARTICIPATIONS DE L'OPÉRATION		820 000 €		

Il est précisé qu'au jour de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, la répartition des participations à l'effort d'équipement de la collectivité est prévisionnelle. Des études de programmation devront être menées ultérieurement par la Commune afin de préciser les besoins induits par les affectations identifiées.

En cas d'évolution de ces affectations, la Commune et l'aménageur pourront d'un commun accord modifier les présentes modalités prévisionnelles de financement (modification des affectations, réaffectation des montants correspondants au sein du bilan de l'opération, etc.), en procédant à la formalisation d'un avenant au traité de concession qui sera soumis à l'approbation du Conseil municipal.

MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Bilan d'aménagement global actualisé, réparti par phases :

LA CHAPELLE CHAUSSEE - ZAC DU CHEMIN NEUF		MPF - DOSSIER DE REALISATION		
Modalités prévisionnelles de financement modifiées par phase				
DEPENSES	DEPENSES PRÉVISIONNELLES	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3
ACQUISITIONS FONCIÈRES				
FONCIER	625 219 €	465 983 €	116 893 €	42 344 €
PROVISION SUR INDEMNITÉS DE EMPLOI	22 666 €	- €	18 440 €	4 226 €
INDEMNITÉS RUPTURE DE BAIL RURAL ET AUTRES	37 253 €	16 648 €	20 605 €	- €
TAXE FONCIÈRE	6 500 €	5 150 €	1 027 €	323 €
FRAIS D'ACQUISITION	21 796 €	17 271 €	3 442 €	1 083 €
sous-total foncier	713 434 €	505 052 €	160 406 €	47 976 €
ÉTUDES / MAITRISE D'ŒUVRE				
RACHAT ÉTUDES PRÉALABLES	40 551 €	40 551 €	- €	- €
DOSSIER DE ZAC - ÉTUDE URBAINE - DOSSIER DE RÉALISATION - PEP	31 500 €	31 500 €	- €	- €
ARCHITECTE - MONTAGE CPAUPE + SUIVI PAYSAGER	12 500 €	12 500 €	- €	- €
ARCHI CONSEIL - VISA PC	39 800 €	20 552 €	15 659 €	3 589 €
ÉTUDES GÉOTECHNIQUES / SOL	11 650 €	11 650 €	- €	- €
DOSSIER LOI SUR L'EAU	7 750 €	7 750 €	- €	- €
DOSSIER ÉTUDE D'IMPACT / ÉTUDE EnR	- €	- €	- €	- €
ÉTUDE DE COMPENSATION AGRICOLE	- €	- €	- €	- €
MONTAGE LIVRE DE BORD ENVIRONNEMENTAL	450 €	450 €	- €	- €
GÉOMÈTRE	42 102 €	25 063 €	13 863 €	3 177 €
HONORAIRES MAITRISE D'ŒUVRE : BET VRD	63 596 €	38 602 €	20 331 €	4 663 €
HONORAIRES SPS	20 000 €	10 328 €	7 869 €	1 803 €
HONORAIRES CONSEILS JURIDIQUES	4 000 €	- €	4 000 €	- €
CONSULTATION CONCEPTEUR	7 500 €	7 500 €	- €	- €
sous-total études	281 399 €	206 446 €	61 722 €	13 232 €
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS				
PARTICIPATION AU P.E.P MIS EN ŒUVRE PAR LA COMMUNE	800 000 €	300 000 €	300 000 €	200 000 €
APPORT VIABILITÉS SUR RÉSERVE FONCIÈRE	20 000 €	- €	- €	20 000 €
sous-total participations	820 000 €	300 000 €	300 000 €	220 000 €
TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT				
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE ET D'AMÉNAGEMENT	2 191 353 €	1 122 842 €	869 297 €	199 214 €
AMÉNAGEMENT DES ESPACES VERTS PAYSAGERS DE LA ZAC	134 498 €	46 261 €	70 666 €	17 571 €
PRÉVERDISSEMENT DES LOTS SUR DOMAINE PUBLIC	48 055 €	19 950 €	23 830 €	4 275 €
DEMOLITION - REHABILITATION	80 000 €	80 000 €	- €	- €
sous-total travaux	2 453 906 €	1 269 053 €	963 793 €	221 060 €
ALEAS & IMPREVUS				
DIVERS ET IMPRÉVUS SUR TRAVAUX	123 895 €	63 453 €	48 190 €	12 053 €
DIVERS ET IMPRÉVUS SUR HONORAIRES	14 070 €	10 322 €	3 086 €	662 €
sous-total imprévu	137 765 €	73 775 €	51 276 €	12 715 €
HONORAIRES INTERNES - FRAIS DE STRUCTURE				
FRAIS DE STRUCTURE	300 000 €	171 429 €	85 714 €	42 857 €
ASSURANCE AMÉNAGEUR	27 353 €	14 755 €	10 255 €	2 343 €
sous-total honoraires internes	327 353 €	186 184 €	95 969 €	45 200 €
AUTRES FRAIS				
FRAIS FINANCIERS	244 059 €	126 030 €	96 023 €	22 005 €
sous-total autres frais	244 059 €	126 030 €	96 023 €	22 005 €
COMMUNICATION - COMMERCIALISATION				
SUPPORTS DE COMMUNICATION : PLAQUETTES - PANNEAUX - ...	30 000 €	15 492 €	11 803 €	2 705 €
sous-total commercialisation - communication	30 000 €	15 492 €	11 803 €	2 705 €
TOTAL DES DEPENSES - PRIX DE REVIENT H.T	5 007 916 €	2 682 031 €	1 740 992 €	584 893 €
RECETTES	RECETTES PRÉVISIONNELLES	Phase 1	Phase 2	Phase 3
CHARGES FONCIÈRES DU PROGRAMME				
LOTS A BÂTIR				
LOTS	3 716 763 €	1 585 819 €	1 784 046 €	346 898 €
LOTS RÉGULÉS	975 000 €	455 000 €	390 000 €	130 000 €
LOTS RÉGULÉS AIDES	385 000 €	385 000 €	- €	- €
sous-total lots à bâtir	5 076 763 €	2 425 819 €	2 174 046 €	476 898 €
LOCATIF SOCIAL				
COLLECTIFS	186 760 €	186 760 €	- €	- €
sous-total locatif social	186 760 €	186 760 €	- €	- €
Total Programmation logements	5 263 523 €	2 612 579 €	2 174 046 €	476 898 €
AUTRES RECETTES				
REVENTE BÂTIS EXISTANTS	160 000 €	160 000 €	- €	- €
sous-total autres recettes	160 000 €	160 000 €	- €	- €
TOTAL DES RECETTES H.T	5 423 523 €	2 772 579 €	2 174 046 €	476 898 €
RÉSULTAT (Recettes - Dépenses)	415 607 €	90 548 €	433 054 €	- 107 995 €

MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Bilan d'aménagement global actualisé, réparti par années :

LA CHAPELLE CHAUSSEE - ZAC DU CHEMIN NEUF		AVENANT AUX MPF - DOSSIER DE REALISATION							
Modalités prévisionnelles de financement modifiées									
DEPENSES	DEPENSES PRÉVISIONNELLES	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ACQUISITIONS FONCIÈRES									
FONCIER	625 219 €	436 178 €	189 041 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
PROVISION SUR INDEMNITÉS DE REMPLI	22 666 €	- €	22 666 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
INDEMNITÉS RUPTURE DE BAIL RURAL ET AUTRES	37 253 €	16 648 €	20 605 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
TAXE FONCIÈRE	6 500 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	500 €	- €
FRAIS D'ACQUISITION	21 796 €	17 527 €	4 269 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total foncier	713 434 €	471 354 €	237 581 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	500 €	- €
ÉTUDES / MAITRISE D'ŒUVRE									
RACHAT ÉTUDES PRÉALABLES	40 551 €	40 551 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
DOSSIER DE ZAC : ÉTUDE URBAINE - DOSSIER DE RÉALISATION - PEP	31 500 €	31 500 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
ARCHITECTE - MONTAGE CPAUPE + SUIVI PAYSAGER	12 500 €	12 500 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
ARCHI CONSEIL - VISA PC	39 800 €	- €	20 552 €	- €	15 659 €	- €	3 589 €	- €	- €
ÉTUDES GÉOTECHNIQUES / SOL	11 650 €	11 650 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
DOSSIER LOI SUR L'EAU	7 750 €	7 750 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
DOSSIER ÉTUDE D'IMPACT / ÉTUDE EnR	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
ÉTUDE DE COMPENSATION AGRICOLE	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
MONTAGE LIVRE DE BORD ENVIRONNEMENTAL	450 €	450 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
GÉOMÈTRE	42 102 €	6 868 €	18 195 €	- €	13 863 €	- €	3 177 €	- €	- €
HONORAIRES MAITRISE D'ŒUVRE : BET VRD	63 596 €	11 831 €	- €	- €	21 462 €	155 €	10 998 €	474 €	18 676 €
HONORAIRES SPS	20 000 €	- €	8 262 €	- €	8 361 €	- €	3 016 €	361 €	- €
HONORAIRES CONSEILS JURIDIQUES	4 000 €	- €	4 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
CONSULTATION CONCEPTEUR	7 500 €	7 500 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total études	281 399 €	130 600 €	51 009 €	- €	59 344 €	155 €	20 780 €	835 €	18 676 €
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS									
PARTICIPATION AU P.E.P MIS EN ŒUVRE PAR LA COMMUNE	800 000 €	- €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	100 000 €	100 000 €	- €
APPORT VIABILITÉS SUR RÉSERVE FONCIÈRE	20 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	20 000 €	- €	- €
sous-total participations	820 000 €	- €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	120 000 €	100 000 €	- €
TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT									
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE ET D'AMÉNAGEMENT	2 191 353 €	- €	729 847 €	- €	958 038 €	- €	433 743 €	- €	69 725 €
AMÉNAGEMENT DES ESPACES VERTS PAYSAGERS DE LA ZAC	134 498 €	- €	- €	- €	39 390 €	7 362 €	63 795 €	22 479 €	1 472 €
PREVERDISSEMENT DES LOTS SUR DOMAINE PUBLIC	48 055 €	- €	- €	- €	19 950 €	- €	23 830 €	- €	4 275 €
DEMOLITION - REHABILITATION	80 000 €	- €	80 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total travaux	2 453 906 €	- €	809 847 €	- €	1 017 377 €	7 362 €	521 368 €	22 479 €	75 472 €
ALEAS & IMPREVUS									
DIVERS ET IMPREVUS SUR TRAVAUX	123 695 €	- €	40 492 €	- €	50 869 €	368 €	27 068 €	1 124 €	3 774 €
DIVERS ET IMPREVUS SUR HONORAIRES	14 070 €	- €	2 550 €	- €	2 967 €	8 €	1 039 €	42 €	7 464 €
sous-total imprévu	137 765 €	- €	43 043 €	- €	53 836 €	376 €	28 107 €	1 166 €	11 237 €
HONORAIRES INTERNES - FRAIS DE STRUCTURE									
FRAIS DE STRUCTURE	300 000 €	42 857 €	42 857 €	42 857 €	42 857 €	42 857 €	42 857 €	42 857 €	- €
ASSURANCE AMÉNAGEUR	27 353 €	364 €	10 636 €	- €	10 767 €	75 €	5 421 €	233 €	143 €
sous-total honoraires internes	327 353 €	43 221 €	53 493 €	42 857 €	53 624 €	42 932 €	48 279 €	43 090 €	143 €
AUTRES FRAIS									
FRAIS FINANCIERS	244 059 €	41 719 €	16 688 €	73 009 €	27 118 €	18 774 €	20 860 €	- €	45 891 €
sous-total autres frais	244 059 €	41 719 €	16 688 €	73 009 €	27 118 €	18 774 €	20 860 €	- €	45 891 €
COMMUNICATION - COMMERCIALISATION									
SUPPORTS DE COMMUNICATION : PLAQUETTES - PANNEAUX - ...	30 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	- €	- €
sous-total commercialisation - communication	30 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	- €	- €
TOTAL DES DEPENSES - PRIX DE REVIENT H.T	5 007 916 €	691 894 €	1 366 661 €	271 866 €	1 367 299 €	225 599 €	765 393 €	168 070 €	151 134 €
RECETTES	RECETTES PRÉVISIONNELLES	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
CHARGES FONCIÈRES DU PROGRAMME									
LOTS À BÂTIR									
LOTS	3 716 763 €	- €	792 909 €	792 909 €	1 784 046 €	- €	346 898 €	- €	- €
LOTS RÉGULÉS	975 000 €	- €	455 000 €	- €	390 000 €	- €	130 000 €	- €	- €
LOTS RÉGULÉS AIDES	385 000 €	- €	385 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total lots à bâtir	5 076 763 €	- €	1 632 909 €	792 909 €	2 174 046 €	- €	476 898 €	- €	- €
LOCATIF SOCIAL COLLECTIFS									
LOCATIF SOCIAL COLLECTIFS	186 760 €	- €	186 760 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total locatif social	186 760 €	- €	186 760 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total Programmation logements	5 263 523 €	- €	1 819 669 €	792 909 €	2 174 046 €	- €	476 898 €	- €	- €
AUTRES RECETTES									
REVENTE BÂTIS EXISTANTS	160 000 €	- €	160 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
sous-total autres recettes	160 000 €	- €	160 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL DES RECETTES H.T	5 423 523 €	- €	1 979 669 €	792 909 €	2 174 046 €	- €	476 898 €	- €	- €
RÉSULTAT (Recettes - Dépenses)	415 607 €	- 691 894 €	613 009 €	521 043 €	806 747 €	- 225 599 €	- 288 496 €	- 168 070 €	- 151 134 €