

## Zone d'Aménagement Concerté des Moulins



# DOSSIER DE RÉALISATION

## 4 - MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Dossier approuvé par le Conseil Municipal du 11 février 2020

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 11 février 2020

Le Maire,

## MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Aux termes de l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation comporte trois pièces obligatoires :

1. Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone (PEP) ;
2. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone (PGC) ;
3. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps (MPF), dont vous trouverez le contenu ci-après ;

Les modalités prévisionnelles de financement constituent le plan de financement de l'opération échelonné dans le temps. Elles doivent faire apparaître les charges respectives 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 de la ZAC seront réalisés par l'aménageur et leur coût intégré à la charge foncière.

## L'échelonnement prévisionnel et indicatif de l'opération dans le temps

Le phasage de l'opération comporte 4 phases d'aménagement dont les périmètres prévisionnels sont les suivants. Les travaux portent sur la viabilisation des parcelles en vue de leurs ventes. L'ordre de réalisation des tranches sera adaptée au regard des acquisitions foncières.

## Phasage prévisionnel et programme par tranche



La tranche 1 permet la viabilisation du site en vue de réaliser environ 54 logements environ dont, en principe, un îlot jardin. Les travaux intègrent la création du barreau de liaison entre la rue du Grouail et la rue des Moulins, permettant d'accéder dans l'îlot par une voirie et un cheminement doux dissocié. Deux accès sur la rue des Moulins seront aménagés. Le bassin de rétention et d'infiltration de l'opération sera réalisé le long du barreau de liaison, au point bas.

La tranche 2 prévoit la création de 71 logements environ, par l'amenée des viabilités et la création du bassin de rétention de la zone nord est. Un poste de relevage sera raccordé au réseau d'eau usée pour acheminer les eaux usées des logements situés dans le bassin versant opposé. Un accès viaire sera réalisé au nord de la rue des Moulins. L

La tranche 3 accueillera environ 69 logements environ dont, en principe, un îlot jardin. Les travaux réalisés pour la viabilité seront complétés de la création du troisième bassin de gestion des eaux pluviales situé au nord du quartier. La tranche sera desservie par un bouclage réalisé en connexion avec les voiries créées dans la tranche précédente (2 ou 4). La tranche est reliée à la rue du Grouail par une liaison douce connectée à la voie en attente existante.

La tranche 4 permettra d'accueillir 35 logements environ, desservis par la rue du Grouail au sud et reliés par les voiries internes à la tranche 3.

Le phasage de réalisation du parc ludico-écologique et du merlon seront déterminés au regard du phasage : une première approche consiste à réaliser la partie orientée vers l'est en même temps que la tranche 2 et le secteur orienté vers l'ouest pendant la tranche 3.

Les aménagements de requalification de la rue des Moulins seront réalisés par la collectivité.

### ***Calendrier prévisionnel***

#### TRANCHE 1 :

- 2020 - 2021 : études de maîtrise d'œuvre et commercialisation des lots pour la réalisation des logements.
- 2021 : acquisitions foncières et études de maîtrise d'œuvre
- 2021 - 2022 : démarrage des travaux d'aménagement – 1<sup>ère</sup> phase

#### TRANCHE 2 :

- 2021-2022 : études de maîtrise d'œuvre et lancement de la commercialisation
- 2022 : acquisitions foncières
- 2022 : démarrage des travaux d'aménagement – 1<sup>ère</sup> phase

#### TRANCHE 3 :

- 2022-2023 : études de maîtrise d'œuvre et lancement de la commercialisation
- 2023 : acquisitions foncières
- 2023 : démarrage des travaux d'aménagement – 1<sup>ère</sup> phase

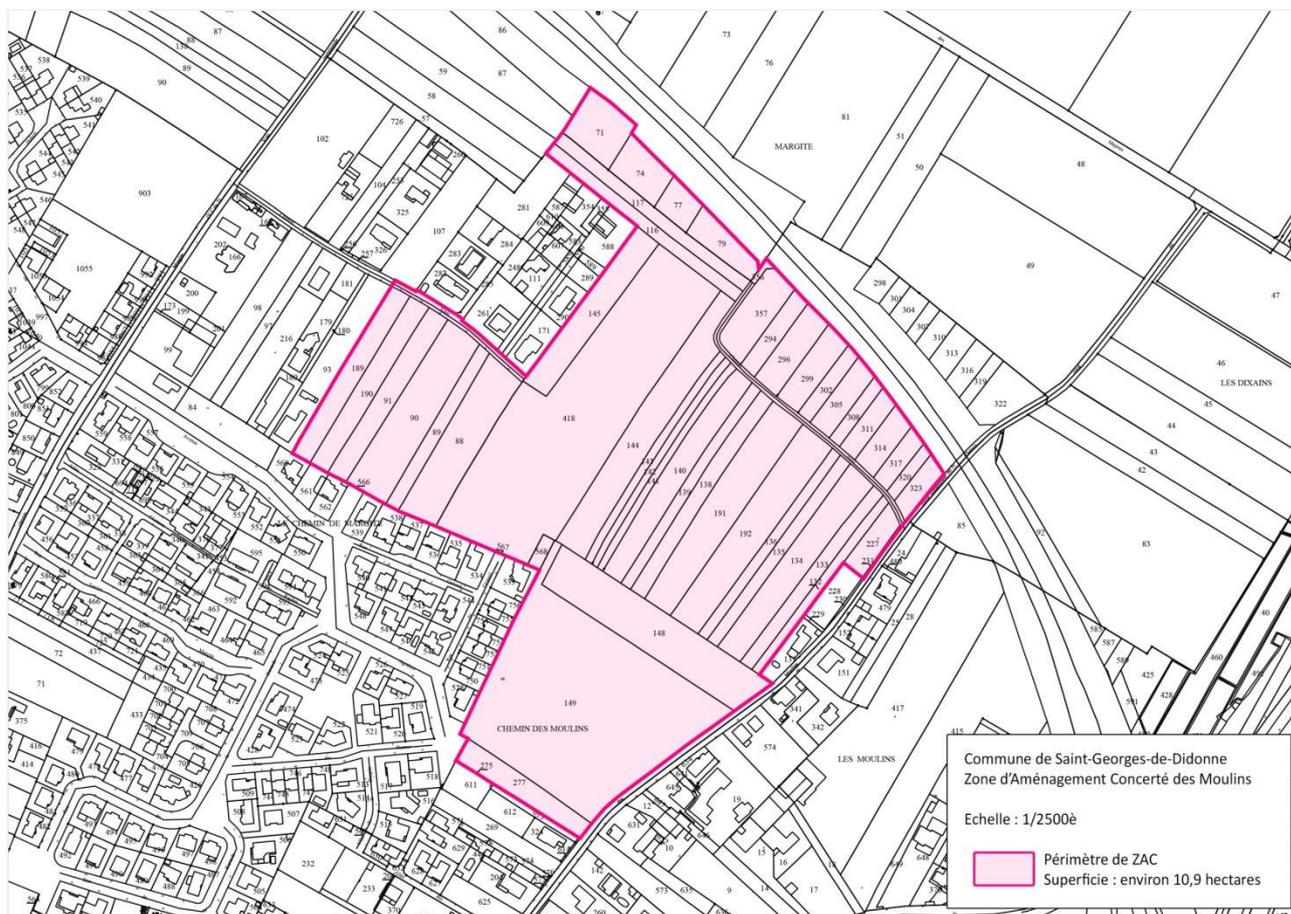
#### TRANCHE 4 :

- 2024 : études de maîtrise d'œuvre et lancement de la commercialisation
- 2025 : acquisitions foncières
- 2025 : démarrage des travaux d'aménagement – 1<sup>ère</sup> phase

Le phasage définitif, l'étalement dans le temps des tranches de travaux dépendront des acquisitions foncières, des perspectives de commercialisation et de l'actualisation des besoins de la commune.

## Le bilan d'aménagement de la ZAC des Moulins

Périmètre du secteur d'aménagement :



Surface de la ZAC : 10,9 ha

Secteur d'aménagement à vocation résidentielle.

Bilan prévisionnel établi sur la base d'un programme « référence » de 230 logements

*Nota : ce bilan s'entend hors subvention ou financement par un EPCI partenaire, car non connus à ce jour.*

Le tableau ci-après présente de manière détaillée le bilan financier prévisionnel global de l'opération ainsi qu'une simulation aux ratios des bilans de chacune des deux tranches de travaux.

DEPENSES	TRANCHE 1	TRANCHE 2	TRANCHE 3	Tranche 4	GLOBAL
	2021 - 2023*	2022 - 2024	2023 - 2025	2025 -2027	
	* Année de début de tranche = lancement des travaux/ Année de fin = réception des travaux définitifs				
<b>FONCIER</b>	<b>513 438</b>	<b>595 149</b>	<b>531 148</b>	<b>337 958</b>	<b>1 977 693</b>
- Acquisitions dont les frais	489 698	567 424	506 166	322 371	1 885 659
- indemnités	22 343	25 889	23 094	14 708	86 034
- Etude de compensation agricole	1 397	1 836	1 888	879	6 000
<b>TRAVAUX</b>	<b>1 054 618</b>	<b>1 277 695</b>	<b>1 220 047</b>	<b>695 841</b>	<b>4 248 201</b>
- Travaux	845 940	1 024 697	990 214	553 201	3 414 052
- Participation pour équipements	130 957	159 328	144 938	89 777	525 000
- Archéologie préventive	77 721	93 670	84 895	52 863	309 149
<b>ETUDES</b>	<b>133 225</b>	<b>175 167</b>	<b>180 101</b>	<b>83 883</b>	<b>572 376</b>
- Etudes + suivi urbanistique + divers	78 294	102 943	105 843	49 297	336 377
- Maîtrise d'œuvre	36 310	47 741	49 086	22 862	155 999
- Géomètre	18 621	24 483	25 172	11 724	80 000
<b>HONORAIRES DE MAÎTRISE D'OUVRAGE</b>	<b>281 475</b>	<b>323 355</b>	<b>298 414</b>	<b>198 600</b>	<b>1 101 844</b>
- Gestion	107 806	131 078	119 875	76 136	434 895
- Commercialisation	96 718	115 122	102 104	72 835	386 779
- Frais financiers	43 714	52 061	51 588	29 270	176 633
- Divers, assurances, imprévus	33 237	25 094	24 847	20 359	103 537
<b>TOTAL DEPENSES :</b>	<b>1 982 756</b>	<b>2 371 366</b>	<b>2 229 710</b>	<b>1 316 282</b>	<b>7 900 114</b>

RECETTES	sept 2021 à janv 2022**	déc 2022 à juin 2023	avril à sept 2024	avril à juillet 2026	
		** Périodes de commercialisations des tranches/ Soit une livraison des logements 10 à 18 mois plus tard.			
- Accession libre	1 323 822	1 546 719	1 262 421	1 067 368	5 200 330
- Accession abordable	610 540	755 720	779 660	389 340	2 535 260
- Locatif social	221 766	319 123	355 426	66 020	962 335
<b>TOTAL RECETTES :</b>	<b>2 156 128</b>	<b>2 621 562</b>	<b>2 397 507</b>	<b>1 522 728</b>	<b>8 697 925</b>
<b>RESULTAT PREVISIONNEL :</b>	<b>173 372</b>	<b>250 196</b>	<b>167 797</b>	<b>206 446</b>	<b>797 811</b>

## PARTICIPATION FINANCIÈRE AUX ÉQUIPEMENTS

En référence à l'alinéa 5 de l'Article L331-7 du Code de l'urbanisme, les constructions à l'intérieur de la ZAC des Moulins 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. »

Il est prévu que soit mise à la charge du concessionnaire de la ZAC, la SARL Les Moulins, une participation au renforcement ou à la création d'équipements induits par le nouveau quartier d'habitat.

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. »

### JUSTIFICATION ET MONTANT DES PARTICIPATIONS DE LA ZAC AUX EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA COMMUNE :

Les participations de la ZAC aux équipements publics de la commune ont pour objet d'assurer son insertion dans la ville en facilitant les accès et en confortant les activités de loisirs proposées à l'ensemble. C'est pourquoi le bilan d'aménagement provisionne un montant de participations de 525 000 € aux ouvrages ou équipements dont l'usage excède les stricts besoins de la ZAC.

Les études pré-opérationnelles ont abouti à l'affectation de ce montant entre :

- Des participations « en travaux » : les ouvrages financés par l'aménageur seront réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage, selon un calendrier de réalisation articulé avec les travaux de viabilisation du site.
- Des participations « financières » : le montant établi sera versé au maître d'ouvrage des opérations ciblées.

#### **Participation en travaux**

- LA VOIE DE LIAISON est-ouest bénéficiera, au-delà de la ZAC, aux habitants des lotissements existants et de la rue des Moulins. Sa création permettant cependant la desserte du projet, l'aménageur propose une participation « en travaux » à cette voirie externe au quartier de 117 000 € qui correspond à la création de la voirie, l'amenée des réseaux et de l'éclairage public et l'aménagement du cheminement doux la bordant.  
*Tous travaux complémentaires seront à la charge de la commune.*
- Le parcours à bosses et l'aire de jeu dans le parc éco-ludique ont vocation à être utilisés par toute la population de la commune. La localisation de cet équipement est liée à la création du nouveau quartier et à l'ambition de favoriser les interactions avec les autres secteurs de la commune. L'aménageur verse donc une participation en travaux à hauteur de 100 000 € pour

réaliser des équipements publics opérationnels dès l'arrivée des nouveaux habitants, à savoir :

- La réalisation de la piste à bosses et son accompagnement paysager conformément aux dispositions présentées dans la notice descriptive du Programme des Equipements Publics.
  - L'aménagement de l'espace destiné à accueillir une aire de jeu et l'acquisition de quelques jeux (investissement pouvant être complété par la collectivité)
- *Tous travaux complémentaires seront à la charge de la commune.*

**La liste de ces équipements ainsi que leur coût d'aménagement étaient indiqués à titre prévisionnel dans le traité de concession (article 26). Les études de réalisation ont permis d'actualiser ces données. Par conséquent, l'affectation et la répartition de la participation en travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur est définie comme suit :**

Affectation de la participation aux équipements publics	Prise en charge par l'opération	Coût maximal pris en charge par l'opération (HT)	Échéance de réalisation
Voie de liaison est-ouest	100%	117 000	Tranche 2
Parcours à bosses et aire de jeux dans le parc éco-ludique	100%	100 000 €	Tranche 3
<b>TOTAL À LA CHARGE DE L'OPÉRATION</b>		<b>217 000 €</b>	

### ***Participation en financement***

- LA REQUALIFICATION DE LA RUE DES MOULINS : la commune étudiera les modalités de requalification de la rue des moulins sur l'ensemble de son linéaire. L'aménageur intègre une participation financière de 180 000 € pour ce chantier au regard des accès à créer sur quelques terrains de la ZAC et de la continuité piéton / cycle à assurer entre la voie de liaison nouvelle et l'entrée nord de la ZAC par cette rue.  
Le montant sera versé à la commune qui réalisera, en temps voulu, les travaux.
- L'ENFOUISSEMENT DE LA LIGNE HTA : l'aménageur a provisionné un montant de 75 000 € pour l'enfouissement. Cette ligne devra être enfouie jusqu'à la future zone commerciale : les travaux sont à mutualiser à cette échelle. L'enjeu ici est de réaliser cet enfouissement total en une seule fois. La maîtrise d'ouvrage sera assurée par ENEDIS. Les modalités de versement seront précisées ultérieurement, au regard du calendrier de réalisation.
- AMENAGEMENTS COMPLEMENTAIRES DES LIEUX DE CONVIVIALITE DU QUARTIER : la soulte de participation d'environ 53 000 € sera versée à la commune afin de contribuer au co-aménagement des lieux de convivialité du quartier (par exemple ilot jardin ou jardins partagés). Il s'agit de proposer aux habitants nouvellement installés de participer à l'aménagement de ces espaces et de proposer une enveloppe financière permettant à la commune de mettre en œuvre les choix opérés.

**Les études de réalisation ont permis d'actualiser les montants de participation aux travaux périphériques et leurs modalités de versement. Par conséquent, l'affectation et la répartition de la participation financière de l'aménageur aux travaux dits « périphériques » sous maîtrise d'ouvrage communale ou d'ENEDIS est définie comme suit :**

Affectation de la participation aux équipements publics	Prise en charge par l'opération	Coût maximal pris en charge par l'opération (HT)	Échéance de versement
Requalification du segment de la rue des Moulins longeant la ZAC	100%	180 000 €	Tranche 2 à 4
Enfouissement de la ligne HTA	? *	75 000 €	Tranche 3 à 4
Aménagements complémentaires des lieux de convivialité du quartier	?	53 000 €	40% en tranche 2 60% en tranche 4
<b>TOTAL À LA CHARGE DE L'OPÉRATION</b>		<b>308 000 €</b>	

# CALCUL DE LA PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

L'article L.311-4 du Code de l'urbanisme dispose que « lorsqu'une construction est édifée 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 ».

Pour faire face aux différentes situations particulières qui pourront se présenter, il est inscrit une base de calcul **selon l'hypothèse suivante** :

Le propriétaire conserve son foncier (coût du foncier déduit),

Les travaux internes du macro-lot sont réalisés par l'aménageur,

In fine, le montant de la participation devra déduire les travaux pris en charge et les frais engagés par le macro-lotisseur sur le périmètre de son opération.

## Calcul du montant prévisionnel de la participation :

Le montant ci-dessous considère l'hypothèse d'une participation versée par le constructeur lui permettant la vente de lots dont l'ensemble des viabilités auront été amenées par l'aménageur.

Prix de revient pour convention de participation = <i>montant total des dépenses moins les acquisitions foncières et les indemnités</i>	5 928 421,00	€ HT
Surface de plancher (SP)	29 000,00	m <sup>2</sup>
<b>Montant de référence de la participation =</b>	<b>204,43</b>	<b>€HT/ m<sup>2</sup> SP</b>

Selon l'importance du macro-lot, l'aménageur facturera la quote-part de participation d'aménagement plus les coûts propres d'aménage des réseaux à la limite de propriété du macro lot, l'aménage des viabilité interne restant à la charge du constructeur.