



COMMUNE DE SENE

**Zone d'Aménagement Concerté
Cœur de Poulfanc**

DOSSIER DE REALISATION

Modalités prévisionnelles de financement

Septembre 2012



Analyse des dépenses et investissements

1 - FONCIER

L'opération couvre une superficie d'environ 4ha et regroupe 13 propriétés foncières totalisant 34 parcelles, dont plusieurs parcelles bâties.

L'ensemble des acquisitions sera réalisé sur la base de l'estimation des services fiscaux, incluant une indemnité principale, une indemnité de réemploi ainsi qu'une indemnité complémentaires pour les propriétés incluant des activités commerciales.

Le réaménagement de ce quartier étant envisagé depuis plusieurs années, la commune de Séné est propriétaire de 9 de ces parcelles. Aussi des acquisitions restent à réaliser pour la réalisation complète de l'opération.

Des négociations amiables ont été engagées depuis la création de la ZAC et la désignation d'EADM comme concessionnaire. Ainsi, EADM a acquis 3 parcelles bâties. Les négociations pour les acquisitions amiables vont se poursuivre. Il est précisé que la ZAC cœur de Pouffanc fera l'objet d'un dossier de déclaration d'utilité publique.

1-1 Acquisitions faites auprès de la commune (indemnités comprises)

Coût des acquisitions réalisées 703 K€

1-2 Acquisitions faites auprès des propriétaires privés

Coût des acquisitions réalisées 930 K€

1-3 Acquisitions restant à réaliser auprès des propriétaires privés, y compris indemnités pour activités commerciales

Coût des acquisitions restantes 4 635 K€

2 – FRAIS D'ACQUISITIONS

Coût estimé (4%)..... 226 K€

3 – IMPOTS FONCIERS (provision)

Dans l'hypothèse d'une opération d'une durée de 8 ans.

Coût estimé 40 K€

4 – ETUDES / COMMUNICATION

Ce poste comprend le coût des études pour le dossier de réalisation de ZAC et une provision pour son éventuelle actualisation, le coût des études de dépollution des bâtiments restant à acquérir puis à démolir et dépolluer, le coût de la communication sur ce projet (marché de communication et frais divers en matière de communication).

Coût estimé 143 K€

5 – HONORAIRES TECHNIQUES

Ce poste comprend les honoraires de conception et de maîtrise d'œuvre de l'opération (maîtrise d'œuvre VRD, maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère) ainsi que la mission de

sécurité/protection de la santé. Ce poste comprend également les honoraires du géomètre ainsi qu'une mission de suivi architectural (réalisation des cahiers de recommandations architecturales et paysagères des îlots, visa des permis de construire).

Coût estimé **399 K€**

6 – TRAVAUX

Les estimations de travaux ont été établies par le cabinet GEO BRETAGNE SUD, maître d'œuvre VRD, assisté de l'agence de paysage MAP pour les espaces verts, les revêtements et le mobilier. Ces estimations sont de stade **Avant Projet**.

Par ailleurs les estimations pour l'électrification et l'éclairage public ont été produites par le Syndicat Départemental d'Electrification du Morbihan (SDEM) et le coût du dévoiement du réseau PTT par France Télécom.

6.1 Terrassements/Voirie, reprises eaux pluviales TCSP et RD

Ce poste regroupe les travaux de terrassement, de voirie provisoire et de voirie définitive pour l'aménagement de la voie de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) dédiée au bus ainsi que la réorganisation de la Route Département 779bis, voie de transit, traversant la ZAC. Ce poste intègre également les reprises et raccordement au réseau d'eaux pluviales de ces voies.

Coût estimé TCSP..... **277 K€**

Coût estimé RD..... **403 K€**

6.2 Terrassements/Voirie/chemins hors TCSP et RD, déconstructions

Ce poste comprend l'ensemble des voiries de desserte de la ZAC, y compris le réaménagement de la rue du Versa. Il intègre également les travaux d'aménagement de la place au cœur de la ZAC et des chemins piétons/cycles qui la desservent.

Ce poste comprend également les adaptations provisoires de la Route Départementale qui devront être faites pour les 3 premières tranches avant la recomposition complète de la RD779bis en 4^{ème} et dernière tranche.

Enfin, il intègre les frais de déconstruction des bâtiments préexistants.

Coût estimé..... **1 532 K€**

6.3 Réseau d'assainissement EU/EP

Il s'agit de la mise en place des réseaux d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales nécessaires à l'ensemble de l'opération y compris les attentes vers les îlots.

La maîtrise d'Ouvrage de ces réseaux sera assurée par l'aménageur.

Le réseau d'eaux usées se connectera au réseau existant sous la RD779 bis.

Pour le réseau d'eaux pluviales, des noues de stockage seront réalisées au sein de la ZAC et un bassin de rétention paysagé sera aménagé en aval, dans le parc de Limur. Cet aménagement induira des modifications du réseau d'eaux pluviales existant.

Coût estimé..... **380 K€**

6.4 Réseau AEP/Incendie.

Ce poste comprend le réseau d'adduction d'eau potable sur l'ensemble de l'opération, y compris les antennes pour le branchement des îlots, ainsi que les poteaux pour la défense incendie.

Coût estimé **124 K€**

6.5 Réseau Télécommunication / fibre optique

Réseau télécom sur l'ensemble de l'opération y compris attente pour les branchements d'îlot et la pose des fourreaux et chambres télécoms nécessaires au déploiement du réseau de fibre optique.

Ce poste comprend également la participation qu'EADM versera à France Telecom pour le déplacement des ouvrages existants sous la RD779bis (réseau et chambres de tirage)

Coût estimé **210 K€**

6.6 Réseau gaz

Travaux de génie civil pour la pose du réseau de gaz desservant l'ensemble des îlots de la ZAC. Ce réseau sera ensuite géré par GRDF.

Coût estimé **18 K€**

6.7 Electrification

La maîtrise d'ouvrage du réseau électrique sera assurée par le syndicat départemental d'électrification du Morbihan (SDEM). Une participation de 50% du montant sera demandée à EADM. Le coût indiqué intègre l'extension du réseau haute tension dans la ZAC et la desserte des îlots ainsi que la dépose du réseau existant sur la RD779bis et la réalisation du nouveau réseau enterré sous cette voie.

Coût estimé **163 K€**

6.8 Eclairage public

La maîtrise d'ouvrage du réseau électrique sera assurée par le syndicat départemental d'électrification du Morbihan (SDEM). Une participation sera demandée à EADM correspondant à 70% du montant des travaux.

Coût estimé **200 K€**

6.9 Espaces verts, ouvrages bois, mobilier et jeux

Ce poste correspond aux aménagements paysagers en bordures des voies et des chemins, pour le jardin pédagogique ainsi que sur la place au cœur de la ZAC.

Il comprend également des ouvrages techniques en bois (bordure, etc.), le mobilier (corbeilles, bancs, appuis vélos, etc.) et les jeux qui seront installés notamment à proximité de la place publique et de l'école.

Coût estimé **483 K€**

6.10 Révisions

Provision pour révision des coûts de travaux lors de la réalisation de la ZAC

Coût estimé..... **498 K€**

6.11 Imprévus et aléas

Provision pour travaux non prévus ou toutes dépenses de toute nature non prévisibles à ce jour. Ce poste correspond à 5% du montant des travaux décrits précédemment, hors révisions.

Coût estimé..... **190 K€**

7 – DIVERS

Ce poste correspond aux frais de reprographie, de publication, d'avocat en cas de procédure foncière, etc. Il sert à couvrir diverses dépenses ponctuelles rencontrées tout au long de la réalisation de l'opération.

Montant estimé..... **131 K€**

9 – FRAIS FINANCIERS

Afin de faire le portage foncier des terrains acquis par EADM, un emprunt de 1 000 000 € sur une durée de 6 années (taux de référence : taux du livret A + marge de 0,6%) avec un différé de 3 ans a été mobilisé.

Frais financiers emprunt estimés..... **143 K€**

Afin d'assurer la réalisation des études puis des travaux de la première tranche, un second emprunt de 800 000 € a été mobilisé sur une durée de 5 ans (taux de référence Euribor 3 mois + 1,90%).

Frais financiers emprunt estimés..... **149 K€**

Une provision pour frais financiers d'emprunts liés aux tranches ultérieures (2, 3 et 4) est également inscrite au bilan..... **265 K€**

En complément, une provision de frais financiers sur court terme est également prévue pour faire face à des découverts temporaires de trésorerie.

Frais financiers sur court terme estimés **15 K€**

10 – REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

En contrepartie de sa mission de maître d'ouvrage, le concessionnaire perçoit une rémunération assise sur les dépenses et les recettes de l'opération :

Les frais d'acquisitions correspondent à 4,6% des terrains acquis par l'aménageur eà l'exception des terrains acquis auprès de la commune.

Montant estimé..... **300 K€**

Pour l'élaboration du dossier d'Utilité Publique..... **8 K€**

Pour l'élaboration du dossier de réalisation de ZAC **12 K€**

Les frais de société correspondent à 4% des dépenses rémunérables TTC (hors rémunération du concessionnaire).

Montant estimé.....**268 K€**

Au titre de la commercialisation, une rémunération correspondant à 4% des montants TTC des cessions et loyers.

Montant estimé.....**151 K€**

Au titre de la liquidation de l'opération**20 K€**

TOTAL DEPENSES ESTIMEES.....13 018 K€ HT

Analyse des recettes

1- CESSIONS

Le programme prévisionnel de la ZAC prévoit :

- La construction de logements collectifs, soit en accession, soit en locatif social
- La construction de commerces en rez-de-chaussée
- La construction d'une maison de quartier.

La ZAC cœur de Pouffanc est constituée de 8 îlots. 30% des logements construits dans ces îlots seront à vocation sociale.

Selon le régime fiscal d'acquisition du foncier, les îlots seront vendus en TVA 19,6% (logements en accession, commerces) et 5,5% (logements sociaux) ou en TVA sur la marge calculée à partir du taux de référence correspondant.

Les prix de vente sont les suivants :

- pour les logements en accession : 270 € HT / m² de plancher.
- Pour les logements sociaux : 80 € HT / m² de plancher
- Pour les commerces : 120 € HT / m² de plancher
- Pour la maison de quartier : pas de recette inscrite.

Ces prix seront révisés selon l'évolution du marché.

Le nombre de m² affectés au logement est de 8 940 m². Il correspond à la construction d'environ 210 logements.

Le nombre de m² affectés au commerce est 1 400.

Le nombre de m² pour la maison de quartier est de 300.

..... **3 949 K€ HT**

En ZAC, les acquéreurs seront exonérés de la part communale de la Taxe d'Aménagement.
Par ailleurs, la PAC ne devrait pas s'appliquer.

2 – PARTICIPATIONS

La ZAC cœur de Pouffanc étant une opération de renouvellement urbain, elle trouve son équilibre notamment grâce à la participation de la commune concédante.

Cette participation est de 3 ordres :

- Participation d'équilibre de l'opération :
..... **5 782 K€**
- Participation pour équipement (voie structurante, place publique)
..... **2 000 K€**
- Participation par apport foncier :
..... **703 K€**

3 – SUBVENTIONS

La ZAC va solliciter des subventions auprès de l'agglomération vannetaise (Vannes Agglo), du Conseil Général du Morbihan et de la Région Bretagne et du Fisac.

Ces subventions sont sollicitées pour aider :

- Un projet de renouvellement urbain s'inscrivant dans les principes de la loi SRU et du développement durable (consommation économe de l'espace, soutien aux transports en commun, habitat thermiquement performant, etc.)
- Le réaménagement de la Route Départementale
- La création d'une voie de Transport en Commun en Site Propre
- L'amélioration esthétique des commerces et de leur stationnement

Montant estimé.....564 K €

4 – PRODUITS DIVERS

Ce poste correspond aux loyers perçus. L'opération nécessitant l'acquisition de foncier bâti, une partie de ce foncier sera mis en location avant d'être démoli dans le cadre du réaménagement global de la ZAC.

.....20 K €

TOTAL RECETTES ESTIMEES.....13 018 K€ HT

Compte de résultat prévisionnel échelonné dans le temps

	Cumulé au 31/12/2011	Dont 2011	Prévision										bilan 01/01/2012
			2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
ACQUISITIONS	608 000	608 000	1 094 808	1 285 354	5 000	5 000	2 082 252	613 815	5 000	835 023	0	6 534 252	
ETUDES / COMMUNICATION	3 385	3 385	45 000	15 000	5 000	30 000	15 000	5 000	5 000	5 000	15 000	1 43 385	
HONORAIRES TECHNIQUES	0	0	20 000	33 893	87 876	5 000	24 822	46 691	9 561	14 383	156 787	399 013	
TRAVAUX (compris révisions et aléas)	515	515	0	418 746	1 056 171	0	142 344	488 279	8 127	208 450	2 156 327	4 478 959	
DIVERS	4 512	4 512	30 000	12 000	12 000	10 000	12 000	10 000	12 000	10 000	18 495	131 007	
FRAIS FINANCIERS CT	0	0	14 944	0	0	0	0	0	0	0	0	14 944	
FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT	654	654	46 265	53 664	58 697	66 246	112 012	99 766	90 000	24 518	5 010	556 832	
REMUNERATION AMENAGEUR	28 201	28 201	77 298	84 386	93 441	40 435	109 542	92 859	46 071	50 514	136 713	759 460	
TVA NON DEDUCTIBLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TVA SUR DEPENSES	1 453	1 453	14 700	93 189	225 495	8 820	37 777	106 837	6 783	46 207	455 709	996 970	
TOTAL DEPENSES	646 720	645 267	1 343 014	1 996 231	1 543 681	165 501	2 535 748	1 463 248	182 542	1 194 095	2 944 040	14 014 821	
EMPRUNT (REMBOURSEMENT)	0	0	0	0	0	324 011	333 246	1 142 743	1 267 944	349 871	182 184	3 600 000	
AVANCE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TVA PAYEE	0	0	0	44 416	0	126 901	0	137 421	0	0	0	308 738	
DETTES	29 846	29 846	-29 846	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL DECAISSEMENTS	616 874	615 421	1 372 860	2 040 648	1 543 681	616 413	2 868 994	2 605 992	1 587 907	1 543 967	3 126 224	17 923 559	
CESSIONS	0	0	0	634 920	892 560	742 560	0	709 025	859 025	0	110 500	3 948 590	
PARTICIPATIONS (compris foncier)	0	0	703 469	666 000	666 000	666 000	896 000	976 402	976 402	976 402	1 958 804	8 485 479	
SUBVENTIONS	0	0	0	0	100 000	0	30 000	110 000	0	0	323 782	563 782	
PRODUITS DIVERS	0	0	5 000	5 000	5 000	5 000	0	0	0	0	0	20 000	
PRODUITS FINANCIERS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TVA SUR PRODUITS	0	0	0	153 758	180 608	180 608	43 120	45 080	200 618	45 080	84 280	933 153	
TOTAL PRODUITS	0	0	708 469	1 459 678	1 844 168	1 594 168	969 120	1 840 507	2 036 045	1 021 482	2 477 366	13 951 003	
EMPRUNT (MOBILISATION)	0	0	1 400 000	400 000	0	0	1 100 000	700 000	0	0	0	3 600 000	
AVANCE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TVA REMBOURSEE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	372 555	372 555	
CREANCES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL ENCAISSEMENTS	0	0	2 108 469	1 859 678	1 844 168	1 594 168	2 069 120	2 540 507	2 036 045	1 021 482	2 849 921	17 923 558	
TRESORERIE	-616 874	-615 421	735 609	-180 970	300 487	977 755	-799 873	-65 484	448 138	-522 484	-276 303	0	
TRESORERIE CUMULEE	-616 874	-616 874	118 735	-62 235	238 252	1 216 008	416 134	350 650	798 788	276 303	0	0	

Conclusion

La ZAC cœur de Pouffanc est un projet d'aménagement ambitieux qui va transformer l'image et la vie d'un quartier actuellement en désuétude.

Cette opération implique l'acquisition de foncier dans une zone dégradée mais déjà urbanisée, intégrant notamment des commerces et quelques immeubles et maisons d'habitation, ce qui implique des coûts d'acquisition élevés.

La rénovation urbaine induit également des modifications sur les équipements existants et génère des coûts techniques plus forts que pour les opérations réalisées sur des espaces encore non urbanisés.

L'ensemble de ces contraintes génèrent des coûts impliquant une participation d'équilibre de la collectivité. Des soutiens seront sollicités par l'intermédiaire de subventions dont les montants et les attributions restent à confirmer pour certaines.

L'opération cœur de Pouffanc nécessite donc une gestion attentive des dépenses et de la trésorerie afin d'encadrer les frais financiers et de maintenir le niveau de la participation communale.