Communauté d'Agglomération Est Ensemble

Séquano Aménagement

ZAC DU QUARTIER DURABLE DE LA PLAINE DE L'OURCQ

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

IV. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Juin 2015

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

	Bilan	Réalisé au 31/12/2014	Prévisions 2015	Prévisions 2016	Prévisions 2017	Prévisions 2018	2019 et au-delà
	K€ HT	k€ HT	k€ HT	k€ HT	k€ HT	k€ HT	k€ HT
Cessions Charges Foncières	*61 253*		*3 846*	*15 501*	*1 291*	*3 939*	*36 676*
Subventions	*2 400*				*720*		*1 680*
Participations Constructeurs	*7 427*			*1 492*	*714*	*272*	*4 947*
Participation collectivités	*20 168*		*1 500*	*1 500*	*1 500*	*1 500*	*14 168*
TOTAL DES PRODUITS	**91 248**		**5 346**	**18 493**	**4 225**	**5 711**	**57 471**
Etudes préalables	*2 559*	*45*	*610*	*350*	*220*	*220*	*1 114*
Coût des Terrains	*50 101*	*2 167*	*1 261*	*6 983*	*4 831*	*15 333*	*19 526*
Gestion provisoire	*1 604*		*157*	*247*	*247*	*247*	*706*
Aménagements des sols	*9 273*			*343*		*783*	*8 147*
VRD	*16 758*		*125*	*280*	*2 822*	*3 196*	*10 335*
Participation équipement scolaire	*3 000*			*3 000*			
Frais divers	*700*	*36*	*60*	*180*	*50*	*40*	*334*
Frais financiers	*2 130*	*2*	*30*	*180*		*60*	*1 858*
Frais de gestion	*5 123*	*195*	*260*	*481*	*357*	*464*	*3 367*
TOTAL DES CHARGES	**91 248**	**2 445**	**2503**	**12 044**	**8 527**	**20 343**	**45 386**

L'opération devrait être mise en œuvre sur une période d'une quinzaine d'années. Son bilan prévisionnel s'élève à 91,2 M € Hors Taxes.

Ce bilan prend en compte une participation de l'opération d'aménagement à hauteur de 3 M € Hors Taxes au coût de construction de l'extension du groupe scolaire sous maîtrise d'ouvrage Ville de Noisy-le-Sec.

Explication des recettes de l'opération :

1- Les recettes liées à la commercialisation

Les prix de cessions de terrains à bâtir et droits à construire y attachés aux constructeurs privés résulteront du marché de l'immobilier.

2- Les recettes liées à la perception de subventions

Le bilan prévoit de mobiliser des subventions de l'Union Européenne, de la région Ile de France au titre du Contrat de Plan Etat-Région ainsi qu'auprès de l'ADEME et toutes subventions à laquelle l'opération pourrait être éligible.

3- Les recettes liées à la participation financière d'EST ENSEMBLE à la réalisation de l'opération par le concessionnaire affectée au déficit de l'opération

La participation financière d'EST ENSEMBLE au coût de l'opération s'élève à 20,1 M €.

Explication des dépenses de l'opération :

1- Les dépenses liées aux dépenses de maîtrise d'ouvrage

Les coûts de maîtrise d'ouvrage incluent :

- les frais de gestion
- les frais financiers
- les frais de communication, de commercialisation, de conseil
- les honoraires préalables et les honoraires techniques tels que l'urbaniste ou le géomètre de la ZAC

2- Les dépenses liées à la maîtrise foncière et la préparation des terrains

Acquisition des terrains :
Ce poste concerne les acquisitions, les indemnités diverses liées aux relogements, transferts et évictions

Gestion provisoire :
Ce poste correspond aux frais nécessaires à la sécurisation et à la gestion des terrains pendant la durée de leur portage

Aménagement des sols :
Ce poste concerne les travaux de démolition et de remise en état des sols par l'aménageur. Il comprend les études de sols et les honoraires de maîtrise d'œuvre associés.

3- Les dépenses liées à la réalisation des espaces publics

Travaux de VRD
Ce poste concerne les travaux d'adaptation et de création de voiries et des réseaux définis par le programme des équipements publics. Il comprend les études et les honoraires de maitrise d'œuvre associés.

Superstructures
Ce poste concerne les travaux nécessaires à la réalisation de la passerelle face au parc de la Bergère.

4- Les dépenses liées à la participation de l'opération à l'extension du groupe scolaire sous maîtrise d'Ouvrage Ville

Ce poste correspond à la participation financière du bilan d'aménagement au financement de l'extension de l'école Jean Renoir.