



**Est
Ensemble**
COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

ZAC DU PORT A PANTIN DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF



	Date	Version	Vérificateur	Approbateur
	30.03.2015	VD		

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
Les objectifs de la collectivité	3
Le programme inscrit au dossier de création	5
Le programme inscrit au dossier de réalisation initial	5
L'élaboration du parti pris d'aménagement et plan masse	7
L'élaboration du projet d'aménagement des espaces publics	10
La maîtrise foncière et la gestion du site	12
La commercialisation	13
La modification du programme de la ZAC	14
PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER, ISSU DE LA MODIFICATION DU PROGRAMME DE LA ZAC	15
PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ISSU DE LA MODIFICATION DU PROGRAMME DE LA ZAC	16
Infrastructures	16
Superstructure	16
Récapitulatif des coûts du programme des équipements publics	16
BILAN PREVISIONNEL	17
Dépenses	17
Recettes	18
ECHEANCIER PREVISIONNEL	19
Dépenses	19
Recettes	19

LES OBJECTIFS DE LA COLLECTIVITE

Le site de la ZAC du Port s'étend sur environ 6,5 hectares, longtemps site de friches industrielle et portuaire, localisé au Nord de l'avenue Jean Lolive, sur la rive Sud du canal de l'Ourcq et en entrée de ville, à l'Est de la commune.

La Ville de Pantin a décidé d'engager une réflexion sur l'aménagement de ce site, par délibération du 9 mars 2006, intégrant la reconversion-réhabilitation des anciens Magasins Généraux de la CCIP.

Le dossier de création de la ZAC du Port a été approuvé par délibération du conseil municipal de la Ville de Pantin le 10 juillet 2006. Préalablement, la Commune avait lancé à l'été 2005 une consultation d'aménageurs pour la réalisation de cette opération. Le choix de la Semip en qualité d'opérateur a été approuvé par le Conseil Municipal du 29 septembre 2005. La Convention Publique d'Aménagement a été signée le 28 juillet 2006

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le conseil municipal de la Ville de Pantin le 15 décembre 2011.

Par délibération du 13 décembre 2011, la ZAC du Port a été déclarée d'intérêt communautaire et a été transférée à Est Ensemble. Par délibération du 13 avril 2012, le Conseil Communautaire d'Est Ensemble a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC.

Enjeux et objectifs du projet

La ZAC du Port s'inscrit dans le cadre de :

- la reconquête urbaine du canal de l'Ourcq, dans une dynamique globale de mutation de la Plaine de l'Ourcq,
- la revitalisation de la frange bâtie de l'avenue Jean Lolive.
- la conversion de bâtiments industriels désaffectés (Magasins Généraux),

La ZAC du Port est le premier projet en phase opérationnelle de la Plaine de l'Ourcq. Ce grand territoire, articulé autour du double axe formé par l'ex-RN3 et le Canal de l'Ourcq, représente plus de 200 hectares de Pantin à Bondy. Engagé dans une profonde mutation, il constituera, dans les années à venir, l'une des dynamiques de projets parmi les plus fortes de la métropole parisienne. Les opérations d'aménagement en cours sur le secteur, dont la ZAC du Port, totalisent la réalisation estimée de plus de 5.000 logements.

Le schéma directeur de la Région Ile de France identifie le territoire de l'Ourcq comme « secteur de densification préférentielle ». Le Contrat de Développement Territorial d'Est Ensemble, conclu avec l'Etat en février 2014 pour une durée de 15 ans, en fait l'un de ses trois territoires d'entraînement et d'expérimentation d'un nouveau modèle urbain axé autour de trois grands objectifs :

- ▶ Poursuivre et renforcer un modèle de développement économique appuyé sur plusieurs filières économiques d'excellence : artisanat d'art et luxe, création graphique et numérique, santé et biotechnologies, écoconception, économie sociale et solidaire.
- ▶ Structurer et valoriser le potentiel artistique, culturel et patrimonial du territoire et favoriser la diffusion des savoirs.
- ▶ Promouvoir un modèle urbain misant sur la mixité fonctionnelle et sociale, l'écologie urbaine et l'écoconception. Est Ensemble bénéficie d'un fort potentiel foncier mobilisable pour développer un logement pour tous et mettre en œuvre une urbanité durable dans un souci d'exigence de qualité et ouvert à l'innovation, l'expérimentation architecturale et urbanistique.

Plus localement, l'ambition est de faire de ce site un nouveau quartier mixte d'entrée de ville à haute qualité environnementale. Ce projet d'aménagement poursuit l'ouverture de la ville de Pantin sur le canal de l'Ourcq et amorce une dynamique de renouvellement urbain entre l'avenue Jean Lolive et le canal à l'Est de la commune. Pour cette raison, les grands objectifs de la mise en œuvre de la ZAC sont :

- ▶ Créer une nouvelle polarité autour du canal et renforcer son attractivité.
- ▶ Prolonger et relier les quartiers existants : « leur redonner l'accès au canal ».
- ▶ Conforter le pôle d'activités tertiaires constitué autour de l'église de Pantin.
- ▶ Valoriser le bassin du port, possible extension « bleue » de la base de loisirs de plein air de la Corniche des Forts.
- ▶ Promouvoir un lieu de vie singulier et attractif au bord de l'eau.
- ▶ Accueillir les programmes et activités (loisirs, évènementiel, services...) en lien avec l'animation du canal.

Les enjeux :

- ▶ Perpétuer un imaginaire portuaire.
- ▶ Constituer une identité publique singulière.
- ▶ Valoriser le territoire au-delà du périmètre opérationnel.

LE PROGRAMME INSCRIT AU DOSSIER DE CREATION

Le dossier de création de la ZAC approuvé le 10 juillet 2006 prévoyait les éléments de programme ci-après détaillés :

	Programme en m ² SHON			Total
	Logements	Commerces	Bureaux / enseignement supérieur	
Secteur Ouest	15.200	900	23.000	39.100
Secteur Est	35.500	2.650	0	38.150
Totaux	50.700	3.550	23.000	77.250

Le secteur Ouest prévoyait, au titre des équipements publics de superstructure, un espace événementiel polyvalent d'une jauge de 1.000 personnes environ.

Ces éléments de programme sont adossés à la réalisation d'un ensemble de voies et d'espaces publics permettant l'accès de l'espace à aménager, sa desserte et son agrément, intégrant la mise en valeur des berges du canal, la réalisation d'une esplanade minérale au droit des Magasins Généraux et d'un espace vert de proximité.

LE PROGRAMME INSCRIT AU DOSSIER DE REALISATION

Le dossier de réalisation approuvé le 13 avril 2012 prévoyait le programme suivant :

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

Récapitulatif	Surface
Bureaux	22.500 m ²
Logement social	23.135 m ²
Accession	35.895 m ²
Commerces-activité	10.054 m ²
Total	91 584 m²

Logement social / logement	39 %
Logement social / SHON	25 %

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Infrastructures

Dénomination	Superficie en m²	PU en € HT / m²	Coût travaux en € HT	Maître d'ouvrage	Prise en charge financière	Prise en gestion	Réalisation
Place de la pointe	6.730	345.60	2.325.888	Semip	Semip	Ville	2013 2015
Les quais	1.810	345.60	625.536	Semip	Semip	Ville	2013 2017
	1.265	345.60	437.184	Semip	Semip	Ville	
	1.430	345.60	494.208	Semip	Semip	Ville	
	505	345.60	174.528	Semip	Semip	Ville	
Le port de plaisance							
▪ La marina	1.250	345.60	432.000	Semip	Semip	Ville	2013
▪ Les planches	2.760	345.60	953.856	Semip	Semip	Ville	2017
▪ Le jardin de pluie	1.530	345.60	528.768	Semip	Semip	Ville	
Le quartier du port							
▪ Le salon de la plage	1.355	345.60	468.288	Semip	Semip	Ville	2013
▪ Le passage	230	345.60	79.488	Semip	Semip	Ville	2017
▪ La place nautique	915	345.60	316.224	Semip	Semip	Ville	
Le lit de l'ancien canal							
▪ La rue de l'ancien canal	3.990	345.60	1.378.944	Semip	Semip	Ville	2013
▪ Les bords de voie	3.350	345.60	1.157.760	Semip	Semip	Ville	2017
▪ Le parvis des Magasins Généraux	2.000	345.60	691.200	Semip	Semip	Ville	
Le bois de la plage							
▪ Le chemin des dunes	1.565	345.60	540.864	Semip	Semip	Ville	2017
TOTAL	30.685	345.60	10.604.736				

Superstructure

Dénomination	Superficie en m²	PU en € HT / m²	Coût travaux en € HT	Maître d'ouvrage	Prise en charge financière	Prise en gestion	Livraison
Conservatoire							
▪ Assiette foncière	897	483	433.251	Ville	Ville	Ville	2017
▪ SHON	4700	2.099	9.866.221	Ville	Ville	Ville	

Récapitulatif des coûts du programme des équipements publics

Coût Ville en € HT	10.299.472
--------------------	------------

Coût total en € HT	20.470.957
---------------------------	-------------------

L'ELABORATION DU PARTI PRIS D'AMENAGEMENT ET PLAN MASSE

Ancienne zone portuaire et industrielle, la ZAC du Port comprend deux entités principales :

La frange Nord : une friche industrielle isolée du reste de la ville

La première partie du site est une vaste esplanade en « demi-lune », située le long du bassin du port et libre aujourd'hui de tout bâtiment excepté le bâtiment emblématique des Magasins Généraux à l'Ouest.

Elle est tournée vers le bassin du port et est issue du fonctionnement industriel de la zone et de l'ancien tracé du canal.

Bien que reliée au tissu urbain par la rue Ernest Renan, cette partie actuellement sans activité, ne participe pas à la dynamique du tissu urbain qui l'entoure.

Son isolement provoque néanmoins un sentiment « d'ailleurs », une respiration sonore et visuelle vis-à-vis de la ville et de l'activité de l'avenue Jean Lolive actuelle.

Cet espace est devenu, au fil du temps, un lieu de promenade apprécié et atypique, un site accueillant de nombreux usages informels (pêche, course à pied, vélo, skate-board et rollers, pique-nique, évènements culturels, performances artistiques ...).

La frange bâtie Sud : un tissu d'habitat partiellement dégradé, des îlots urbains à reconstituer

La seconde partie du site compose avec le tissu urbain de l'avenue Jean Lolive. C'est une « lanière » bâtie, divisée en deux tronçons équivalents de part et d'autre de la rue Ernest Renan.

Entièrement tournés vers l'avenue Jean Lolive, ces deux tronçons tournent actuellement le dos au canal et empêchent tous liens entre la ville et le canal.

Le tronçon allant de la gare routière à la rue Ernest Renan est composé d'un tissu dit « de faubourg ». Etabli sur un parcellaire en lanières successives, il abrite principalement des immeubles de rapport de la première moitié du XX^{ème} siècle avec des entrepôts et des constructions en fond de cour.

Le tronçon allant de la rue Ernest Renan au secteur des Limites est quant à lui une mince frange urbaine. Il se compose d'entrepôts, de garages, de commerces et de quelques petits immeubles d'habitation.

L'ensemble du site la ZAC du Port est également l'aboutissement du quartier du « Petit Pantin » qui descend du coteau Nord du plateau de Romainville – Montreuil vers le canal. On compte 300 logements situés dans la frange bâtie Sud. La plupart sont des logements collectifs assez anciens.

Quelques-uns de ces bâtiments connaissent des problèmes d'habitabilité. Le projet prévoit la démolition de plusieurs bâtiments dégradés, dans une logique de requalification urbaine.

Toutefois, ce problème ne concerne qu'une partie des bâtiments de la frange Sud de la ZAC. En effet, on trouve également sur le site des bâtiments remarquables à caractère patrimonial, conservés dans le cadre du projet.

Au 1^{er} trimestre 2007, après consultation, la Semip a retenu une équipe pluridisciplinaire menée par l'architecte urbaniste Eva Samuel pour l'élaboration du parti-pris d'aménagement et, par suite, du plan-masse de l'opération. L'équipe a entamé sa réflexion par une analyse du site et de ses potentiels, présentée à la Ville le 12 juillet 2007.

Sur les bases d'une étude de sol sur l'ensemble du site (pollution et géotechnique), l'équipe de l'architecte coordonnateur a pu affiner ses réflexions en termes de traitement des espaces publics.

En parallèle, la Ville de Pantin a diligenté plusieurs études aux fins d'approfondir sa réflexion quant au programme des équipements publics. Elle a ainsi souhaité le retrait du parking public du programme, suite aux conclusions d'une étude de stationnement réalisée en 2010 par le bureau d'études JP Molé SAS.

La Ville a également confirmé le retrait de la salle polyvalente après avoir diligenté une étude de programmation, réalisée par le bureau d'études Alphaville.

Ces deux équipements figuraient dans le dossier de présentation du dossier de création.

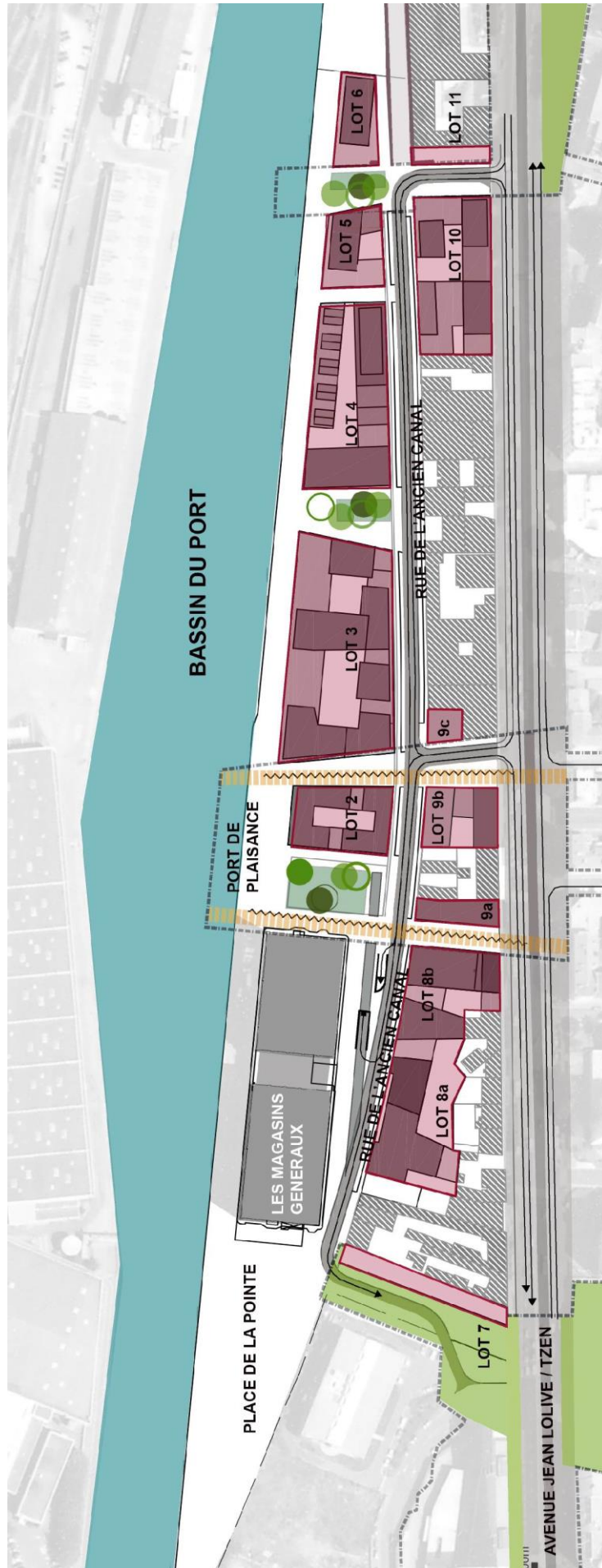
En conséquence, les équipements qui ont été pris en compte pour l'élaboration du plan masse du dossier de réalisation étaient principalement les suivants :

- un conservatoire de musique à rayonnement départemental.
- L'ensemble des voiries et réseaux divers nécessaires à la desserte et au bon fonctionnement des programmes de logements.

Les espaces publics sont généreux de part et d'autre des Magasins Généraux, afin de confirmer le caractère monumental de cet immeuble tout en assurant sa connexion au quartier.

Le plan masse privilégie les orientations Est-Ouest ainsi que les vues sur le Canal.

Le conservatoire de musique est positionné à l'angle de l'avenue Jean Lolive et de la rue Ernest Renan, sur l'une des entrées principales du quartier. Cela implique une extension du périmètre de maîtrise foncière au sein de la ZAC.



L'ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

L'aménagement des espaces publics de la ZAC du Port de Pantin se doit de prendre en compte les différents usages et besoins des habitants et usagers et de faire émerger un socle commun symbolique, sur lequel pourront coexister les diverses constructions. Il importe donc que le sol structure l'ensemble des interventions sur cette partie de territoire en lui apportant un caractère propre inspiré de son identité passée mais résolument orienté vers le futur.

La maîtrise d'œuvre des espaces publics, le groupement Atelier Jacqueline Osty-Arcadis-Concepto-Biodiversita, a été désigné en 2013.

Le projet d'espaces publics proposé s'inscrit dans une ligne de continuité articulant Paris et la banlieue Est. Le quai incarne notamment cette liaison particulière, aussi reçoit-il un traitement continu, identifiable comme tel.

Toute une série de lignes vient renforcer la perception du nouveau quartier et de son histoire : lanières végétales, rails entre lesquels s'insèrent des plantations ou des bandes actives, etc. Le canaletto (noue plantée) participe à ce système : son principe de récupération des eaux de pluie se déroule le long de la rue nouvelle suivant l'ancien lit du canal.

Les pavés développés dans le cadre du projet sur l'intégralité du site rappellent le « tapis » historique du site. Cependant, cette vaste nappe pavée laisse passer la végétation (pavés enherbés, noues, rails et placettes plantés etc.), Différentes incrustations (minérales, en béton) et des éléments de mobilier ponctuent également les différents espaces. Cette imbrication du végétal et du minéral contribue ainsi à qualifier les espaces publics. Le tapis de pavé est ponctué d'éléments rappelant l'identité portuaire et industrielle du site tels que des rails et des anneaux d'amarrage.

Les principales composantes du projet d'espace public sont décrites ci-dessous.

Les quais doivent permettre :

- d'accompagner l'organisation d'évènements publics à l'échelle de la ville.
- le déploiement des activités en rez-de-chaussée.
- de favoriser des pratiques libres et multiples au bord de l'eau.

La place de la pointe doit un être un lieu central à l'échelle de la Ville de Pantin et permettre :

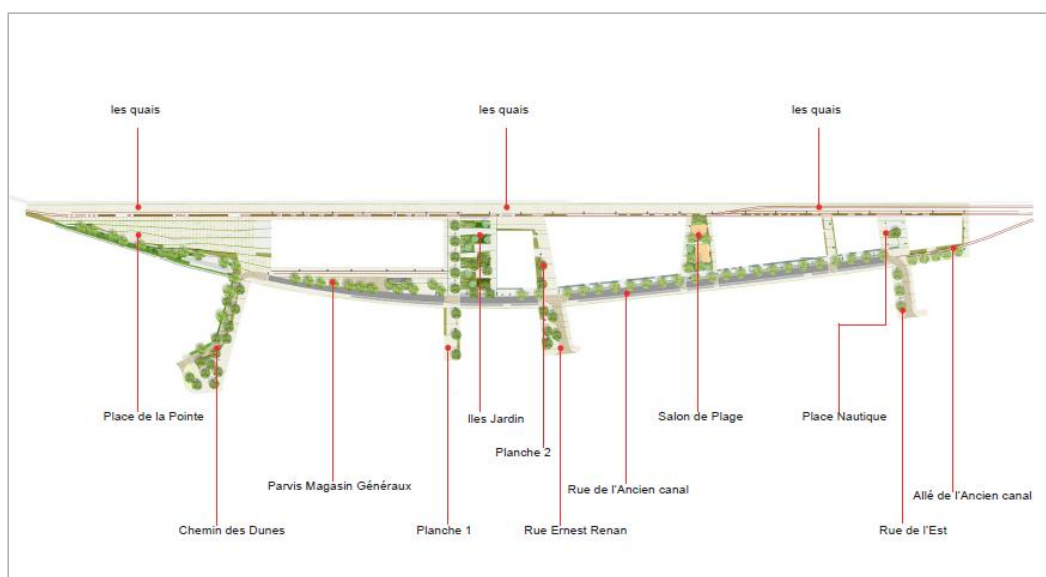
- d'accueillir l'organisation d'évènements publics.
- de mettre en scène les Magasins Généraux.

Des places et placettes sont prévues afin d'offrir des espaces d'aération, de détente ou de loisir dans le quartier.

La rue de l'ancien canal doit permettre d'irriguer l'ensemble de la ZAC, en permettant :

- de desservir l'intérieur du quartier.
- de répondre aux besoins de stationnement public et de places de livraison.
- de mettre en valeur les eaux pluviales en surface via le canaletto (noue plantée).

Des percées nouvelles sont réalisées, en complément de l'accès actuel au niveau de la rue Ernest Renan, afin d'ouvrir le nouveau quartier sur la Ville et d'améliorer la perméabilité vers le canal.



Extrait du plan des espaces publics, AVP, AJOA-Arcadis-Concepto

Sur le volet environnemental, la gestion des eaux de pluie est particulièrement qualifiée :

- Gestion des pluies décennales avec un débit de rejet limité aux exutoires (ovoïdes départementaux) de 10l/s/ha.
- Mise en scène de la gestion de l'eau (canaletto, ...).
- Rejet naturel des eaux pluviales en favorisant leur évaporation par une gestion à l'air libre (principe du canaletto planté et minéral, noue et bassin à ciel ouvert,...).

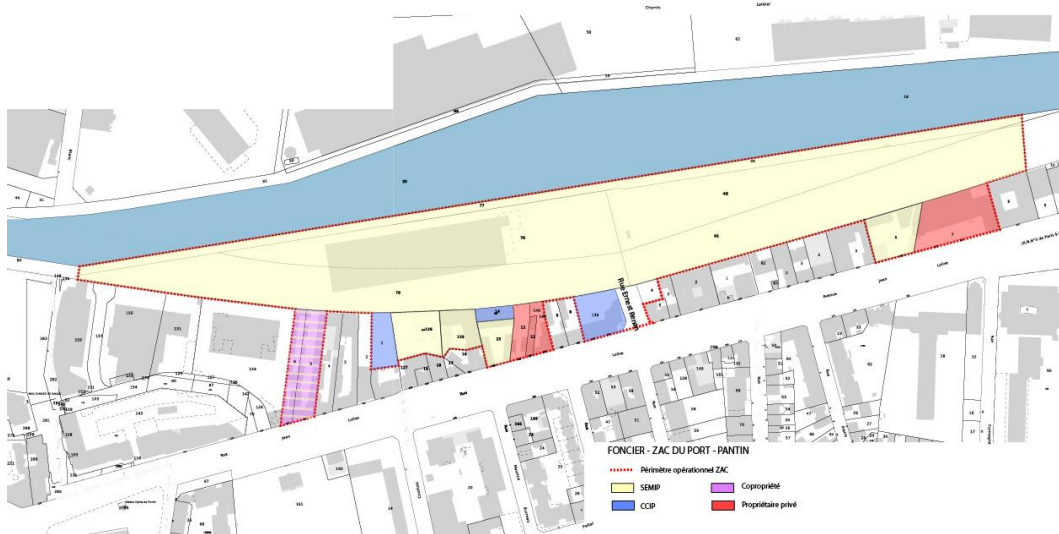
LA MAITRISE FONCIERE ET LA GESTION DU SITE

Sur les terrains acquis à la Ville de Paris, sur les bords du canal, la Semip a procédé à la totalité des démolitions, à l'exception des Magasins Généraux destinés à être réhabilités en immeuble tertiaire.

Suite à la désignation, par la Semip en 2008, de l'équipe Modale-Deltaville pour conduire une double mission d'assistance foncière et au relogement, l'ensemble des propriétaires concernés par l'opération d'aménagement a été contacté et une enquête sociale a été diligentée auprès des occupants des bâtiments d'habitation. Ces informations ont permis d'identifier les biens pouvant être acquis à l'amiable et les secteurs où une procédure d'expropriation devra être requise.

La Semip s'est rendue propriétaire des parcelles suivantes :

- V126, située au 179 avenue Jean Lolive, en 2006,
- V125, située au 181 avenue Jean Lolive, en 2011,
- V15, située au 183 avenue Jean Lolive, en 2013,
- et U6, située au 223 avenue Jean Lolive, en 2013, qui a été démolie.



La Semip a également acquis de nombreux lots sur les copropriétés du 161 et 163 avenue Jean Lolive.

Le 24 mai 2012, un arrêté de péril imminent a été pris sur le bâtiment sur rue situé au 161, avenue Jean Lolive. L'immeuble a été évacué et sécurisé le 10 juillet 2012 par la Ville de Pantin.

Les logements situés en fond de parcelle du 161 avenue Jean Lolive ont été démolis en février 2015, tout comme les boxes appartenant à la Semip à l'arrière du 163 avenue Jean Lolive.

A ce jour, il reste à acquérir :

- au 161 avenue Jean Lolive : 16 lots (sur les 58) appartenant à 9 propriétaires, pour 373/1 000^{ème}.
- au 163 avenue Jean Lolive : 23 lots (sur les 68) appartenant à 10 propriétaires, pour 4 233/10 000^{ème}.

La Semip poursuit les acquisitions, par contact amiable ou exercice du droit de préemption, sur les lots de copropriété des 161 et 163 avenue Jean Lolive, parcelles AH 5 et AH6, ainsi que sur les parcelles AH1 (fond de parcelle), V14, V139, V4, V12 et V13.

LA COMMERCIALISATION

La Semip a lancé, en novembre 2009, une consultation de promoteurs pour la réhabilitation des Magasins Généraux. Elle a également fait réaliser et contre expertiser une étude de valorisation de ces bâtiments par des experts immobiliers.

Au fil des années, la Semip a élaboré en partenariat avec plusieurs preneurs potentiels des projets de réhabilitation des Magasins Généraux, notamment avec BETC, agence de publicité du groupe Havas.

La Semip a engagé des négociations avec Nexity pour assurer, par un promoteur tiers, le montage de l'opération pour le compte de BETC, utilisateur final.

La Semip a régularisé le 31 janvier 2012 une promesse de vente pour les lots 1-2-3 et 4 et un lot de volume sous la place publique pour la réalisation des places de stationnement pour les bureaux réservés par BETC dans les Magasins Généraux (lot 1).

Nexity a déposé, en juin 2012, la demande de permis de construire pour la transformation des Magasins Généraux. Le permis de construire a été délivré le 21 décembre 2012. Il autorise, sur 16.061 m² de bureaux, 1.335 m² d'entrepôts et 1.584 m² de commerces, soit un total de 18.980 m² de surface de plancher. Les permis de construire des lots 2 à 4 ont été déposés en 2013.

- Lot 1 : arrêté de permis de construire délivré le 12.12.2012 et rendu définitif pour une surface de plancher globale de 18.980 m².
- Lot 2 : arrêté de permis de construire délivré le 10.06.2013 et rendu définitif pour une surface de plancher globale de 4.526 m².
- Lot 3 : arrêté de permis de construire délivré le 26.07.2013 et rendu définitif pour une surface de plancher globale de 13.264 m².
- Lot 4 : arrêté de permis de construire délivré le 1.08.2013 et rendu définitif pour une surface de plancher globale de 8.770,70 m². Le permis de construire du lot 4 a fait l'objet d'un permis de construire modificatif délivré le 11 mars 2015, amenant la surface de plancher globale à 9.216 m².

Les 4 lots commercialisés constituent ainsi une surface de :

- 4.852 m² de surface de plancher de logements sociaux.
- 20.481 m² de surface de plancher de logements en accession.
- 2.818 m² de surface de plancher de commerces.

La commercialisation des lots 5 à 11 se poursuit.

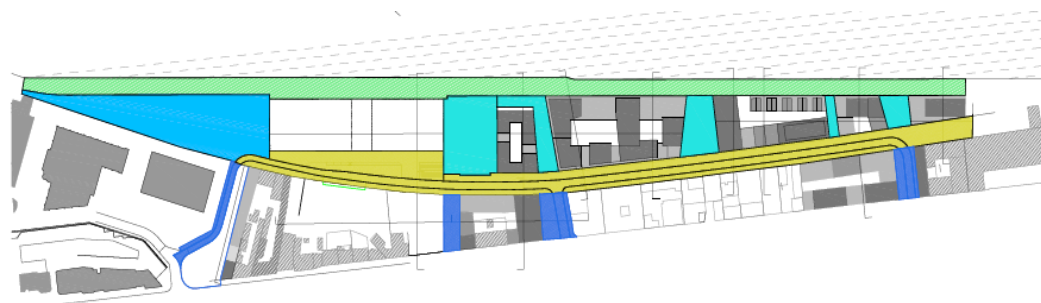
Depuis fin 2013, les travaux sont en cours pour près de la moitié du programme de logements (lots 2, 3 et 4) et la réhabilitation des Magasins Généraux (lot 1). Les travaux d'espaces publics ont débuté en janvier 2015.






LA MODIFICATION DU PROGRAMME DE LA ZAC

Le Dossier de Réalisation prévoyait l'implantation du Conservatoire à Rayonnement Départemental (CRD) sur le lot 9 de la ZAC du Port. L'étude de programmation de l'équipement a conclu que l'emprise foncière prévue était insuffisante pour recevoir le programme. Il a donc été décidé d'implanter le CRD dans un autre secteur de la ville. Une programmation de logements est désormais envisagée en lieu et place du CRD.

Par ailleurs, une étude prospective, menée par la Ville de Pantin sur les besoins en équipements scolaires, à l'échelle de la commune a conclu au besoin de programmer un groupe scolaire de 14 classes sur le secteur de la ZAC : les 600 logements prévus sur la ZAC génèrent un besoin de création de 2 classes de maternelle et 4 classes d'élémentaire. Les autres classes sont issues d'un besoin constaté à une échelle plus large sur la commune. Des études de capacité ont confirmé la possibilité d'implanter un groupe scolaire sur l'un des îlots de la ZAC, en remplacement d'un programme de logement.

Enfin, la réalisation d'un programme de 6 600 m² pouvant accueillir une activité de type enseignement supérieur ou professionnel est souhaitée, en complément de la programmation de bureaux et d'activités définie au dossier de réalisation approuvé en 2012.



	Place de la Pointe:5001m ²
	Les Quais:8751m ²
	La rue de l'ancien canal, yc parvis MG jusqu'à l'extrémité Est:9370m ²
	Places et la Planches:4727m ²
	Les quatres perces RN3/Canal :3595m ²

PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER, ISSU DE LA MODIFICATION DU PROGRAMME DE LA ZAC

Destination	Surface en m ² SDP
Logements	45.300
▪ <i>dont logement social</i>	15.200
▪ <i>dont accession privée</i>	30.100
Activités	31.800
▪ <i>dont réhabilitation des Magasins Généraux</i>	20.500
▪ <i>dont locaux enseignement supérieur et professionnel</i>	6.600
▪ <i>dont commerces/artisanat/activités à rez-de-chaussée</i>	4.700
Groupe scolaire municipal (étude de programmation en cours)	4.100
TOTAL	81.200
Part logement social / total logement	33.5%

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ISSU DE LA MODIFICATION DU PROGRAMME DE LA ZAC

INFRASTRUCTURES

Dénomination	Superficie en m²	PU en € HT / m²	Coût travaux en € HT	Maître d'ouvrage	Prise en charge financière	Prise en gestion	Réalisation
Place de la pointe	5.001	387,57	1.938.237	Semip	Semip	Ville	2015 2016
Les Quais	8.751	387,57	3.391.625	Semip	Semip	Ville	2015 2019
La rue de l'Ancien Canal y compris Parvis des Magasins Généraux	9.370	387,57	3.631.531	Semip	Semip	Ville	2015 2019
Places et planches	4.727	387,57	1.832.043	Semip	Semip	Ville	2015 2019
Les percées RN3/Canal	3.595	387,57	1.393.314	Semip	Semip	Ville	2015 2019
TOTAL	31.444		12.186.751				

L'assainissement représente 1.046.210 € HT.

Les réseaux enterrés d'eaux de pluviales et d'eaux usées seront remis à la Communauté d'agglomération Est Ensemble, gestionnaire des réseaux d'assainissement.

SUPERSTRUCTURE

Dénomination	Superficie en m²	PU en € HT / m²	Coût travaux en € HT	Maître d'ouvrage	Prise en charge financière	Prise en gestion	Réalisation
Groupe scolaire 14 classes							
Assiette foncière	2.291	481	1.101.971	ville	ville	ville	2017 2018
Surface de plancher	4.100	2.731	11.200.000	Ville	Ville	Ville	

RECAPITULATIF DES COUTS DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Coût Ville en € HT	12.301.971
Coût total en € HT	24.488.722

BILAN PREVISIONNEL

DEPENSES

Etudes	503.707
Etudes pré opérationnelles	503.707
Acquisitions	23.656.817
Acquisitions Publiques	7.060.000
Acquisitions privées	15.093.485
Frais d'acquisitions	589.595
Frais de procédure	913.737
Mise en état des sols	4.228.475
Mise en état des sols	2.414.814
Sondages et fouilles	321.406
Dépollution travaux et honoraires	1.492.255
Travaux aménagement	12.186.894
Travaux VRD	10.450.942
Honoraires maîtrise d'œuvre	1.048.313
Honoraires généraux	669.639
Frais annexes	6.892.091
Frais de communication	102.470
Taxes foncières	4.109.848
Assurances	317.219
Frais de copropriété	207.659
Dépenses copro.TTC	56.917
Travaux de protection	1.537.561
Concessionnaires	300.858
Autres frais	218.598
Frais divers	40.960
Frais financiers	2.440.991
Frais financiers	2.280.017
Frais annexes aux frais financiers	160.974
Rémunération aménageur	4.470.433
Sur gestion de bien	60.000
Sur gestion des appartements en DUP	150.000
Sur acquisitions	1.377.808
Sur mise en état des sols	338.277
Sur travaux et honoraires	973.510
Sur commercialisations	396.910
Sur cessions et participations	1.173.828
TOTAL DEPENSES	54.361.307

RECETTES

Cession charges foncières	41.877.700
Programmes locatifs sociaux	5.168.500
Programmes accession	7.644.800
Commerces	792.400
Opération Nexity	28.272.000
Autres cessions	3.751.971
Etablissement d'enseignement supérieur	2.650.000
Assiette équipement public	1.101.971
Produits divers	586.610
Non soumis à la TVA	300.613
Soumis à la TVA	285.997
Participation du concédant à l'équilibre	8.145.026
TOTAL RECETTES	54.361.307

ECHEANCIER PREVISIONNEL

DEPENSES

	Bilan au 31.12.14 en €	Echéancier prévisionnel de réalisation en €					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Études opérationnelles	503.707	101.564	39.472	0	0	0	0
Acquisitions	23.656.817	2.274.477	1.043.960	3.744.055	4.522.009	0	0
Mise en état des sols	4.228.475	384.228	210.000	930.000	1.471.280	0	0
Travaux et honoraires aménagement	12.168.894	4.022.322	3.189.252	1.079.066	1.406.156	1.010.382	340.000
Frais annexes	6.892.091	500.007	396.500	106.324	100.000	0	0
Frais financiers	2.440.991	115.670	136.239	57.937	74.354	0	0
Rémunération aménageur	4.470.333	246.753	246.753	246.753	246.753	246.753	246.753
TOTAL DEPENSES	54.361.307	7.645.021	5.262.177	6.164.135	7.820.552	1.257.135	586.753

RECETTES

	Bilan au 31.12.14 en €	Echéancier prévisionnel de réalisation en €					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Cession charges foncières	41.877.700	0	4.755.400	0	7.592.300	1.640.000	0
Autres cessions	3.751.971	0	0	1.101.971	2.650.000	0	0
Produits divers	586.610	221.718	0	0	0	0	0
Participation du concedant	8.145.026	0	2.000.000	2.000.000	2.000.000	1.145.026	0
TOTAL DEPENSES	54.361.307	221.718	6.755.400	3.101.971	12.242.300	2.785.026	0