

# DOSSIER DE REALISATION

Tranche 1 « Aménagement du cœur de Z.A.C »

Z.A.C LA CROIX - GIGNAC



## 4. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

**NOVEMBRE 2019**

**Contact :**

Mathilde COTA, cheffe de mission Stratégie urbaine durable

[Mathilde.cota@cc-vallee-herault.fr](mailto:Mathilde.cota@cc-vallee-herault.fr)

04 67 67 16 74

## SOMMAIRE

I	COUTS DE REALISATION DE LA TRANCHE I Z.A.C LA CROIX ECHELONNES DANS LE TEMPS : .....	3
2	RECETTES PREVISIONNELLES DE LA TRANCHE I Z.A.C LA CROIX ECHELONNEES DANS LE TEMPS : .....	4
3	DEFINITION DU PRIX DE CESSION ET DU MONTANT DE LA PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS AUTONOMES :.....	5
ANNEXES .....		6

## I COUTS DE REALISATION DE LA TRANCHE I Z.A.C LA CROIX ECHELONNES DANS LE TEMPS :

Dépenses	% du cout total HT	Montant total HT	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>I. TOTAL</b>																		
<b>Acquisitions</b>	<b>28,6%</b>	<b>4 122 690 €</b>	<b>143 267 €</b>	<b>819 472 €</b>	<b>313 293 €</b>	<b>726 635 €</b>	<b>64 427 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1 211 141 €</b>	<b>792 046 €</b>	<b>52 410 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
- acquisitions foncières		3 922 602 €	139 094 €	795 604 €	304 168 €	705 471 €	62 550 €	0 €	1 175 865 €	739 850 €	21 039 €							
- frais notariés		117 678 €	4 173 €	23 868 €	9 125 €	21 164 €	1 877 €	0 €	35 276 €	22 196 €	1 371 €							
- Frais déménagement		60 000 €								30 000 €	30 000 €							
<b>2. Etudes</b>	<b>4,4%</b>	<b>636 350 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>55 608 €</b>	<b>21 204 €</b>	<b>18 239 €</b>	<b>100 000 €</b>	<b>63 600 €</b>	<b>197 850 €</b>	<b>75 850 €</b>	<b>0 €</b>	<b>60 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>10 000 €</b>	<b>34 000 €</b>	<b>0 €</b>
- Etudes préalables et pré opérationnelles		95 050 €		0 €	55 608 €	21 204 €	18 239 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
- MOE travaux viabilisation +extension T1 Pôle Santé		372 000 €						100 000 €	50 000 €	90 000 €	28 000 €		60 000 €			10 000 €	34 000 €	
- MOE constructions		145 000 €							5 000 €	100 000 €	40 000 €							
- Etude commercialisation Témah		8 600 €							8 600 €									
- Frais mission archi coordinateur		15 700 €								7 850 €	7 850 €							
<b>3. Travaux d'aménagement</b>	<b>50,5%</b>	<b>7 293 548 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>3 136 899 €</b>	<b>2 886 649 €</b>	<b>0 €</b>	<b>540 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>730 000 €</b>	<b>0 €</b>
- VRD +extension T1 Pôle Santé		6 989 750 €								3 000 000 €	2 749 750 €		540 000 €				700 000 €	
-Imprévus ( 5% travx)		303 798 €								136 899 €	136 899 €						30 000 €	
<b>4. Frais techniques</b>	<b>9,5%</b>	<b>1 376 264 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>114 954 €</b>	<b>423 030 €</b>	<b>796 780 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>36 500 €</b>	<b>0 €</b>
- Frais CSPS		2 500 €							1 250 €	1 250 €								
- Démolition bâtiments existants		390 000 €							90 000 €	150 000 €	150 000 €							
- construction lot C7 et C26		800 000 €								200 000 €	600 000 €							
- Frais Géomètre		41 500 €							15 000 €	10 000 €	5 000 €	5 000 €					6 500 €	
- Frais annexes (commercialisation)		78 704 €							8 704 €	30 000 €	10 000 €						30 000 €	
- imprévus (5%)		63 560 €								31 780 €	31 780 €							
<b>5. Frais financiers</b>	<b>6,9%</b>	<b>1 000 000 €</b>	<b>66 600 €</b>	<b>66 600 €</b>	<b>66 600 €</b>	<b>66 600 €</b>	<b>66 600 €</b>	<b>66 600 €</b>	<b>66 600 €</b>	<b>66 600 €</b>	<b>66 600 €</b>	<b>66 600 €</b>	<b>66 600 €</b>	<b>66 600 €</b>	<b>66 600 €</b>	<b>66 600 €</b>	<b>67 600 €</b>	
<b>TOTAL Tranche I "Cœur de ZAC"</b>	<b>100,0%</b>	<b>14 428 852 €</b>	<b>209 867 €</b>	<b>886 072 €</b>	<b>435 501 €</b>	<b>814 439 €</b>	<b>149 265 €</b>	<b>166 600 €</b>	<b>1 456 295 €</b>	<b>4 616 425 €</b>	<b>3 878 289 €</b>	<b>71 600 €</b>	<b>666 600 €</b>	<b>66 600 €</b>	<b>66 600 €</b>	<b>76 600 €</b>	<b>868 000 €</b>	<b>0 €</b>

2 RECETTES PREVISIONNELLES DE LA TRANCHE I Z.A.C LA CROIX ECHELONNEES DANS LE TEMPS :

Recettes	% du cout total HT	Montant total HT	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
I. Vente	68,9%	9 743 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	360 000 €	3 654 000 €	3 054 100 €	959 200 €	154 000 €	154 000 €	154 000 €	1 253 700€	646 200€
vente foncier (27 363m²+2632m² B02partiel +276 m² réserve foncière B02 1 320m² B01+608m²B03 = 31923m²)		8 415 176 €								300 000 €	3 500 000 €	2 900 100 €	805 200€				599 700 €	530 200€
participation constructeur autonome (6 000m²)		1 754 000 €								60 000 €	154 000 €	154 000 €	154 000 €	154 000 €	154 000 €	154 000 €	654 000 €	116 000 €
2. Subvention	15,5%	2 238 345 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	317 345 €	400 000 €	582 000 €	350 000 €	370 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	219 000 €	0 €
-CG		1 349 345 €						317 345 €		382 000 €	350 000 €	300 000 €						
-1%paysage		70 000 €										70 000 €						
- FNADT/DETR/DSIL		819 000 €							400 000 €	200 000 €							219 000 €	
3. Autofinancement	15,6%	2 487 420 €	209 867 €	886 072 €	435 501 €	814 439 €	149 265 €	-150 745 €	1 056 295 €	3 674 425 €	-125 711 €	-3 352 500 €	-252 588€	-87 400 €	-87 400 €	-77 400 €	- 604 700 €	0 €
TOTAL Tranche I "Cœur de ZAC"	100,0%	14 428 852 €	209 867 €	886 072 €	435 501 €	814 439 €	149 265 €	166 600 €	1 456 295 €	4 616 425 €	3 878 289 €	71 600 €	666 600 €	66 600 €	66 600 €	76 600 €	868 000 €	0 €

Version des recettes prévisionnelles avec le Pôle Santé à 2 632 m² / 199 € + Réserve foncière 276 m²/275€

3 DEFINITION DU PRIX DE CESSION ET DU MONTANT DE LA PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS AUTONOMES :

Les travaux de viabilisation de la tranche I « Aménagement du cœur de Z.A.C », vont permettre la viabilisation de 35 lots pour une surface de plancher de 33 477 m²(cf. pièces programme des constructions). Toutefois, la communauté de communes ne maîtrise pas l'ensemble du foncier du périmètre de la tranche I, ainsi il reste 6 000m² de surface de plancher potentiellement mutables qui ne seront pas viabilisés par la communauté de communes.

C'est pourquoi, conformément à l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, une participation aux coûts des équipements de la Tranche I de la Z.A.C sera exigible aux constructeurs autonomes sur ces 6 000m² de surface de plancher pour toute demande d'autorisation de construire.

Le détail du coût des équipements publics est le suivant :

Désignation des travaux	Montant total HT	Surface de plancher maximale autorisée	cout/m² de SDP max autorisée
Terrassement	522 489 €	33 360	16 €
Voirie/(hors revêtement béton)	1 707 795 €	33 360	51 €
Réseaux humides hors pluviales	731 919 €	33 360	22 €
Réseaux secs	1 229 691 €	33 360	37 €
Réseaux sec Gignac énergie	110 019 €	33 360	3 €
Revêtement béton et Mobilier urbain	794 366 €	33 360	24 €
Espace vert	280 911 €	33 360	8 €
Total travaux	5 377 190 €	33 360	161 €
5% Imprévus	244 578 €	33 360	7 €
TOTAL ESTIMATION TRAVAUX HORS EP	5 621 768 €	33 360	169 €
Réseaux d'eaux pluviales	615 865 €	36 860	17 €
5% Imprévus	29 220 €	36 860	1 €
Total EP	645 085 €		18 €
TOTAL COUT TRAVAUX			186 €

\* L'emprise du réseau d'eaux pluviales est supérieure à l'emprise de la tranche I car il correspond à un bassin versant. Ainsi, il dessert un volume plus important 33 360m² de SDP au lieu de 36 860m² de SDP pour les autres réseaux.

En conséquence il est proposé d'appliquer :

- Un prix de vente de 275€ HT/m² de surface de plancher potentielle pour les lots vendus viabilisés par la communauté de communes.
- Une participation de 186€HT/m² de surface de plancher potentielle au coût des équipements de la zone pour les constructeurs autonomes. Cette participation sera exigible via la convention de participation (dont le modèle est annexé) à fournir au dépôt des permis de construire, conformément à l'article L.311-4 du code de l'urbanisme.

Les montants du prix de vente et de la participation seront actualisés en fonction l'indice national des travaux publics TP01, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence.

## **ANNEXES**