

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DE CHANTELOUP	DOSSIER DE REALISATION	JUILLET 2012
--	-------------------------------	---------------------

ETABLISSEMENT PUBLIC
D'AMENAGEMENT DE LA VILLE
NOUVELLE DE SENART

[E.P.A. Sénart]

S.A.N. DE SENART VILLE NOUVELLE
COMMUNE DE MOISSY-CRAMAYEL

[Seine-et-Marne]

R.3 – MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

R.3.1 BILAN GLOBAL

DESCRIPTION DU PROGRAMME

L'opération considérée a pour objectif d'accueillir des logements (2 400) et des commerces de proximité, ainsi que des équipements publics de superstructure (deux groupes scolaires, crèche, un équipement sportif couvert, une salle des fêtes, un centre technique municipal et deux aires de jeux extérieures). Ce projet d'aménagement est appelé à se développer sur une emprise de 77 hectares intégralement maîtrisée par l'Etat et l'E.P.A. Sénart.

Il est délimité au Nord par le parc d'activités de Chanteloup et les buttes paysagères, à l'Ouest par la route départementale n°57, au Sud par les ZAC du Centre et de Jatteau et à l'Est par la rue du Canton.

BILAN FINANCIER

I – RECETTES

I - 1 – Recettes commerciales :

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| • Logements (2 400 logements) | 55 745 K€ |
| • Commerces de proximité | 75 K€ |

TOTAL GENERAL DES RECETTES :

55 820 K€

II – DEPENSES

II – 1 – Acquisitions foncières :

Ce poste regroupe l'évaluation des terrains et les frais d'acquisition. L'intégralité des acquisitions est engagée, ce qui permet une évaluation précise de ce poste.

TOTAL ACQUISITIONS FONCIERES :

3 913 K€

II - 2 – Dépenses générales, études et prestations de services :

Ce poste comprend :

- A) L'ensemble des études extérieures qui ne sont pas liées directement aux travaux
- B) Les frais préalables de mise en état des sols
- C) Les frais annexes de promotion et de commercialisation
- D) Les frais d'entretien et de remise des lieux en état

A – Etudes générales extérieures :

Elles comprennent :

● Etudes à caractère général :	388 K€
● Redevance générale d'archéologie préventive :	375 K€
● Provision pour fouilles archéologiques :	1 004 K€
● Frais de commissaire enquêteur	20 K€
● Frais de dossiers :	40 K€
● Levés topographiques et sondages préalables :	<u>35 K€</u>

TOTAL A : **1 862 K€**

B – Frais préalables de mise en état des sols :

Ces frais comprennent :

● Frais divers de sondages :	155 K€
● Frais de géomètres :	<u>100 K€</u>

TOTAL B : **255 K€**

C – Frais annexes de promotion et de commercialisation :

Ces dépenses recouvrent l'ensemble des opérations support de la commercialisation et de la promotion de la ZAC.

TOTAL C : **100 K€**

D – Frais d'entretien :

Ce poste recouvre les dépenses d'entretien courant à réaliser par l'aménageur au cours des périodes successives d'urbanisation, en phase transitoire (période de garantie) avant prise en gestion par les collectivités locales.

Pour les espaces verts, ces dépenses d'entretien en phase transitoire sont incluses dans le poste Travaux

TOTAL D : **650 K€**

ALEAS SUR ETUDES A VENIR (5%) **115 K€**

TOTAL ETUDES ET PRESTATIONS DE SERVICES : **2 982 K€**

II - 3 – Travaux :

Cette rubrique concerne les opérations de travaux de la ZAC. Les frais d'honoraires de maîtrise d'œuvre, les frais de contrôle technique, les frais de coordination d'hygiène et de sécurité du chantier et les frais de coordination environnementale, s'y référant, sont aussi décomptés dans cette rubrique.

● Desserte des parcelles de logements (voiries et réseaux divers)	13 633 K€
● Traitement spécifique des places, carrefours, espaces de centralité	2 068 K€
● Passerelle sur ru des Hauldres	250 K€
● Régulation des eaux pluviales	2 191 K€
● Aménagements paysagers	2 250 K€
● Frais de maîtrise d'œuvre et coordination (8%)	1 632 K€
● Provision pour imprévus (5%)	<u>1 101 K€</u>

TOTAL TRAVAUX : **23 125 K€**

II - 4 – Contribution financière aux équipements

Cette rubrique comprend les participations aux équipements publics de superstructure et aux versements à ERDF pour le renforcement du réseau HTA et l'installation de transformateurs de distribution publique.

● Participation ERDF	595 K€
● Participation aux deux groupes scolaires (total 36 classes)	18 000 K€
● Participation aux deux aires de jeux (type city stade)	<u>110 K€</u>

TOTAL PARTICIPATION : **18 705K€**

II - 5 – Autres dépenses :

Cette rubrique regroupe notamment les frais d'assurance, les frais d'actes et de contentieux, les frais d'annonces et insertions sur site et légales, les achats non stockés, la provision pour impôts fonciers et la provision pour charges exceptionnelles.

● Achats non stockés :	45 K€
● Provision pour impôts et taxes :	95 K€
● Provision pour charges exceptionnelles	95 K€

TOTAL : **235 K€**

II - 6 – Charges fixes :

Ces charges comprennent :

Les frais de structure, soit 9,5 % du chiffre d'affaires HT : **5 303 K€**

Les frais financiers, soit 3,2 % du total des dépenses directes : **1 557 K€**

TOTAL GENERAL DES DEPENSES : **55 820 K€**

BILAN DE SYNTHESE

Valeur JUILLET 2012
(en K€.HT)

I – RECETTES

I - 1 – Recettes commerciales	55 820 K€
-------------------------------	-----------

<u>TOTAL RECETTES :</u>	55 820K€
--------------------------------	-----------------

II – DEPENSES

II – 1 – Acquisitions foncières	3 913 K€
---------------------------------	----------

II – 2 – Etudes et prestations de services	2 982 K€
--	----------

II – 3 – Travaux	23 125 K€
------------------	-----------

II – 4 – Contribution financière aux équipements	<u>18 705 K€</u>
--	------------------

Sous-total :	48 725 K€
---------------------	------------------

II – 5 – Autres dépenses	235 K€
--------------------------	--------

II – 6 – Charges fixes	<u>6 860 K€</u>
------------------------	-----------------

<u>TOTAL DEPENSES :</u>	55 820 K€
--------------------------------	------------------