

LE VESINET ECO-QUARTIER PARC-PRINCESSE

ELEMENTS FINANCIERS



SOMMAIRE

1	BILAN PREVISIONNEL DE ZAC	3
2	EVALUATION DU COÛT DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	4
3	EVALUATION DES FRAIS FINANCIERS	4
4	EQUIPEMENTS PUBLICS - PARTICIPATIONS	5

1 BILAN PREVISIONNEL DE ZAC

1/ Méthode du « compte à rebours »

Le prix de vente du terrain est déterminé selon la méthode du « compte à rebours » à savoir l'établissement du bilan prévisionnel de ZAC, équilibré, à partir :

- D'une part, de l'estimation du prix de sortie des charges foncières logements, commerces et activités (Aménageur vers les Opérateurs).
- D'autre part, de l'estimation des coûts de mise en œuvre de la ZAC.

→ **Obtention du prix d'acquisition du terrain admissible dans le cadre d'un bilan de ZAC équilibré.**

L'évaluation des prix de sortie des charges foncières logements se base sur :

- Des constructions pour 50 % BBC et 50 % passifs, voire à énergie positive, ne dépassant pas 2 ou 3 étages et comportant un parking en sous-sol.
- 65% en accession et 35% en locatif social.

2/ Acquisitions foncières

La vente du terrain intervient en deux temps comme suit :

- 1^{ère} mutation : vente par l'Etat à l'EPFY, moyennant le prix de 13.000 K€ HT et des frais de notaire évalués à 260 K€ HT (2%)
- 2^{ème} mutation : vente par l'EPFY au futur Aménageur de ZAC moyennant le prix de 15.315 K€ HT et des frais de notaire évalués à 306 K€ HT.

Ces 15.315 K€ HT correspondent au coût de la 1^{ère} mutation (13.260 K€ HT) majoré des dépenses engagées par l'EPFY en vue de la revente à l'Aménageur d'un terrain « prêt à l'emploi » (études préalables, redevance d'archéologie préventive, démolition des bâtiments existants, clôture de l'emprise résiduelle de l'hôpital, éventuels travaux de dépollution...).

2 EVALUATION DU COÛT DES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE

Le coût des travaux d'aménagement de la ZAC (emprises publiques) est évalué à 12.950 K€ HT (valeur économique 2011), majoré de 10% d'aléas, soit un total de 14.245 K€ HT, ce qui correspond à un ratio d'environ 85 € HT par m² de terrain, cohérent avec les ratios habituels d'aménagement d'un écoquartier.

En revanche, le ratio de ce coût ramené aux 34.000 m² SHON prévisionnels (30.000 m² logements et 4.000 m² commerces-activités) s'avère sensiblement élevé en raison de la faible densité de la ZAC.

Le coût prévisionnel de 14.245 K€ comprend entre autres :

- La réalisation des ouvrages de voiries et de réseaux dont notamment l'aménagement de circulations douces (les allées piétonnes et les pistes cyclables), la création de noues et de bassins pour la gestion alternative de l'eau, la mise en place d'un éclairage basse consommation, la création de réseaux divers dont l'un, à l'étude, appelé à optimiser le recours aux énergies renouvelables.
- L'aménagement du parc Princesse, de la grande pelouse centrale et du parc arboré conçus pour d'une part, recevoir un arboretum et favoriser la biodiversité au travers de zones naturelles et des bassins et d'autre part, contribuer à l'agrément de tous dans des secteurs dédiés.
- Le traitement des accès et des abords (rue de l'Ecluse et chemin de Ronde).

3 EVALUATION DES FRAIS FINANCIERS

Les frais financiers sont évalués à 975 K€ soit 2,5% du Chiffre d'Affaires HT (cf. tableau en annexe). Ces frais financiers correspondent au portage par l'Aménageur, entre autres, des coûts d'acquisition du terrain auprès de l'EPFY, des études et des premiers travaux d'infrastructure, préalables à la cession des charges foncières aux Opérateurs.

4 EQUIPEMENTS PUBLICS - PARTICIPATIONS

Les participations allouées à la Ville par l'Aménageur au titre de la ZAC sont les suivantes et représentent plus de 10 millions d'euros HT :

- La réalisation et la prise en charge des équipements d'infrastructure de la ZAC ci-avant évoqués.
- Leur rétrocession à titre gracieux à la Ville dont, entre autres, les 5,5 hectares d'espaces verts ainsi aménagés (Parc Princesse, grande pelouse centrale et parc arboré) dont la valeur du terrain, est évaluée à 5.000 K€ HT et le coût des travaux à environ 3.000 K€ HT.
- Un montant de participations, en numéraire, au financement des équipements publics (crèche, groupe scolaire, gymnase) évalué à 2.270 K€.

La prise en charge par l'Aménageur des équipements publics doit respecter le **principe de proportionnalité**, à savoir que si la capacité des équipements excède les besoins des futurs habitants ou usagers de la ZAC, seule la fraction du coût proportionnel de ces besoins peut être mise à la charge de l'Aménageur.

Sur ces bases, il est prévu d'affecter le montant de 2.270 K€ à hauteur :

- de 100 % du coût des projets de restructuration du groupe scolaire et de création d'une vingtaine de berceaux en crèche.
- d'environ 30 % du coût du projet de construction du nouveau gymnase (évalué à 3.500 K€ HT).

La Ville aura à financer le solde du gymnase ainsi que les aménagements spécifiques du parc Princesse qui ne peuvent être imputables à la ZAC, à hauteur d'environ 2.500 K€.

Ce montant pourra être couvert en totalité par l'aide d'investissement forfaitaire de 4.250 K€, allouée par le Département à la Commune pour la construction de logements, dans le cadre du CDOR.

Annexes :

- Bilan d'aménagement-faisabilité.
- Estimation des frais financiers.