

Zone d'aménagement concerté ZAC de Villeray»	DOSSIER DE REALISATION	novembre 2018
--	-------------------------------	----------------------

**EPA Sénart - Etablissement Public
d'Aménagement de Sénart**

**Communauté d'Agglomération
de Grand Paris Sud
Commune de Saint-Pierre-du Perray**

R.3 – MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

R.3.1 BILAN GLOBAL

DESCRIPTION DU PROGRAMME

L'opération considérée a pour objectif d'accueillir essentiellement des logements (1270 logements), ainsi que des équipements publics de superstructure dont la majeure partie se situera hors périmètre mais à proximité (en particulier les équipements sportifs trouvant place dans l'extension du parc des sports). Ce projet d'aménagement est appelé à se développer sur une emprise de 36,3 hectares intégralement maîtrisée par l'Etat et l'E.P.A. Sénart.

Il s'inscrit en continuité des urbanisations alentour : le nouveau centre-ville au nord-ouest avec l'hôtel de ville, le quartier du Trou Grillon au nord et à l'ouest, le quartier de la Clé de Saint- Pierre au nord-est. La continuité concerne en particulier tous les types de déplacement, avec une grande attention portée aux piétons et aux cyclistes, ainsi que le maillage des espaces verts publics. Le projet comporte également des ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et bassins secs.

BILAN FINANCIER

I – RECETTES

I - 1 – Recettes commerciales :

- Logements (1 270 logements) K€

TOTAL GENERAL DES RECETTES : 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 : 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 : K€
- Redevance générale d'archéologie préventive : K€
- Provision pour fouilles archéologiques : K€
- Frais de commissaire enquêteur K€
- Frais de dossiers : K€
- Levés topographiques et sondages préalables : K€

TOTAL A : K€

B – Frais préalables de mise en état des sols :

Ces frais comprennent :

- Frais divers de sondages : K€
- Frais de géomètres : K€

TOTAL B : 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 : 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 : K€

ALEAS SUR ETUDES K€

TOTAL ETUDES ET PRESTATIONS DE SERVICES : 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)	K€
● Traitement spécifique des places, carrefours, espaces de centralité	K€
● Régulation des eaux pluviales	K€
● Aménagements paysagers	K€
● Frais de maîtrise d'œuvre et coordination	K€
● Provision pour imprévus	<u>K€</u>

TOTAL TRAVAUX : K€

II - 4 – Contribution financière aux équipements

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

● Participation ERDF	K€
● Participation au maillage du réseau eau potable	K€
● Participation à transformation restauration élémentaire Manureva	K€
● Participation aux équipements publics dans le périmètre de ZAC (aire de jeux, maison d'assistantes maternelles, square avec kiosque)	K€
● Participation aux équipements publics hors périmètre de ZAC	<u>K€</u>

TOTAL PARTICIPATION : K€

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 :	K€
● Provision pour impôts et taxes :	K€
● Provision pour charges exceptionnelles	K€

TOTAL : K€

II - 6 – Charges fixes :

Ces charges comprennent :

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

Les frais financiers, soit % du total des dépenses directes : K€

TOTAL GENERAL DES DEPENSES : K€

BILAN DE SYNTHESE

Valeur JUIN 2018
(en K€.HT)

I – RECETTES

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

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

II – DEPENSES

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

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

II – 3 – Travaux	K€
------------------	----

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

Sous-total :	K€
---------------------	-----------

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

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

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