

VINEUIL

ZAC MULTISITES

LES RÉMONDÉES

LES TERRES DE LA HAUTE RUE

LES BOIS JARDINS

CONCÉDANT DE LA ZAC

MAIRIE DE VINEUIL

Rue de la République

41 350 Vineuil

AMÉNAGEUR CONCESSIONNAIRE DE
LA ZAC

3 VALS AMÉNAGEMENT

Immeuble Victoria

23 rue de la Vallée Maillard

CS 4307

41013 Blois Cedex

Modification du Dossier de Réalisation de ZAC

Au titre de l'article R 311.7 du code de l'urbanisme

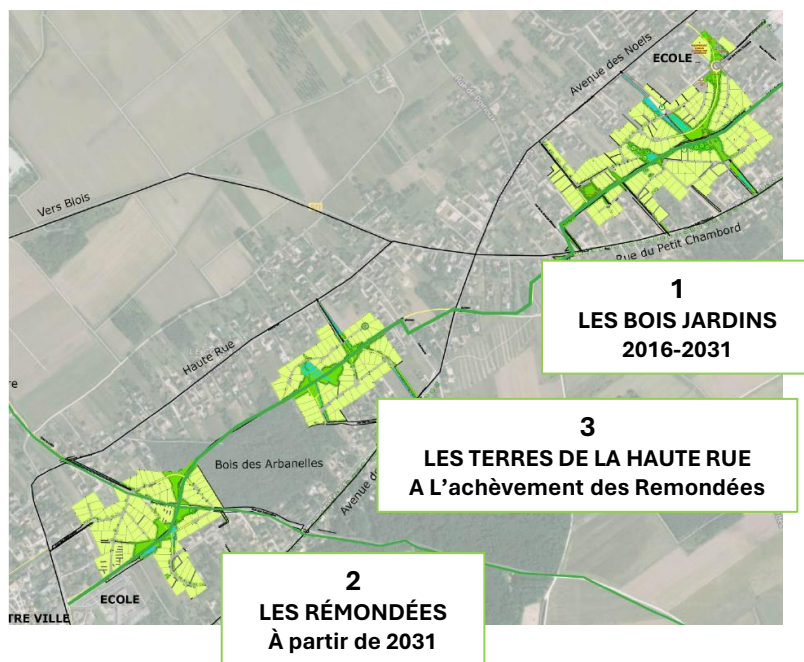
vu pour être annexé aux délibérations du conseil municipal du 15 avril 2024

Annule et remplace la partie D- MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION – CALENDRIER PRÉVISIBLE

Le rythme de commercialisation a diminué depuis 2022. Cela implique une augmentation de la durée de la viabilisation de la ZAC. Avec un rythme moyen de commercialisation de 10 terrains à bâtir vendus par an, la viabilisation des 6 tranches des Bois Jardins est prévue de 2016 à 2031.

Selon l'avancement des Bois Jardins, la concession d'aménagement sera prorogée par avenant, afin de déterminer le rythme de commercialisation des 2 autres sites, les Remondées (4 tranches successives) à compter de 2031 et enfin les Terres de la Haute Rue (3 tranches successives).



Le coût de la salle d'évolution est de 1 212 080€. Il sera valorisé dans le bilan de l'opération (dépenses d'acquisitions foncières, de travaux, d'honoraires, de frais financiers, ...). Cette salle d'évolution sera financée par emprunt à hauteur de 800 000 € et en complément le concédant apportera une subvention d'équipement de 200 000 € HT (soumis à TVA) soit 240 000 € TTC.

Chacune des tranches est réalisée en 2 temps:

Phase 1 : viabilisation

La première phase a pour but de viabiliser les lots (voiries hors revêtements, pose et raccordement des réseaux) pour permettre la construction des bâtiments qui s'installeront sur la ZAC. Seront ainsi réalisés:

- le décapage de la terre végétale sur l'emprise des voies à construire sur l'emprise des différents équipements collectifs,
- Les terrassements nécessaires à l'intégration du projet dans le site
- Les tranchées techniques communes comprenant les réseaux divers
- L'exécution du réseau d'Assainissement des Eaux Usées
- L'exécution du réseau d'Assainissement des Eaux Pluviales,
- La réalisation des bassins d'infiltration des eaux pluviales,
- L'exécution du réseau d'Alimentation en Eau Potable,
- La fourniture et la pose des fourreaux divers en traversée de voirie, notamment pour les branchements particuliers,
- L'exécution du réseau général BT
- La mise en place des fourreaux pour réseau d'éclairage public,
- La mise en place du génie civil assurant la desserte téléphonique,
- La fourniture et la mise en œuvre des matériaux nécessaires à la constitution des chaussées, aires de stationnement,
- La remise à niveau des regards

Phase 2 : finition

La deuxième phase aura lieu après la construction des différents bâtiments de la ZAC. Elle concerne des travaux de finition:

- Les revêtements des cheminements piétonniers,
- La mise en place des bordures et caniveaux le cas échéant,
- La réalisation de la couche de surface sur l'ensemble des chaussées et aires de stationnement,
- La mise en place du câble et des candélabres d'éclairage public,
- L'aménagement des espaces verts,
- Les plantations

MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION - BILAN PRÉVISIONNEL

Plan de financement et de trésorerie		BILAN actualisé		BILAN PRÉVISIONNEL												
PHASAGE PRÉVISIONNEL		PROGRAMME		Les Bois Jardins											Les Remondées Les Terres de la Haute Rue	
PROGRAMME	PROGRAMME	PROGRAMME	PROGRAMME	2013-2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 et au-delà	TOTAL	
BILAN selon dernier CRACL approuvé par DCM n°2023/42 du 25/09/2023																
298	TERRAINS A BATIR (Umte)	298	298	29	14	7	10	10	10	10	10	10	10	10	178	
102	LOGEMENTS AIDES (Umte)	102	102	10	10	0	9	7	0	13	0	0	0	0	53	
397	TOTAL	400	400	39	24	7	19	17	10	23	10	10	10	10	231	
2 615 158	FONCIER	2 546 720	2 546 720	1 037 756	212 038	376 737	108 129	391 376	223 817	196 867	0	0	0	0	2 546 720	
8 910 732	TRAVAUX	9 393 425	9 393 425	1 764 556	496 134	275 473	562 424	262 821	262 821	399 321	126 321	195 321	195 321	4 852 910	9 393 425	
1 143 766	PARTICIPATION DE L'AMENAGEUR 141 744 € déjà imputés															
407 429	ETUDES/INGENIERIE/MAITRISE D'ŒUVRE	MOE travaux ZAC	411 387	75 664	11 996	0	35 465	35 465	35 465	35 465	35 465	35 465	35 465	75 469	411 387	
152 420		CSPS, géomètre, études de sols travaux ZAC	152 580	58 685	24 814	6 662	7 842	12 281	7 842	5 622	5 622	5 622	5 622	11 964	152 580	
160 000		DR/DUP/PLU/Loi sur Eau	166 000	151 525		5 500	3 000	3 000	2 975	0	0	0	0	0	166 000	
148 415		Diagnostic Archéologique	248 415	28 043			16 297	16 297	16 297	16 297	16 297	16 297	16 297	16 297	148 415	
868 263	DIVERS/ALEAS		878 382	303 917	36 810	12 162	62 604	67 043	62 579	57 384	57 384	57 384	57 384	103 730	878 382	
513 744	HONORAIRES POUR ACQUISITION FONCIERE		513 744	63 718	9 183	16 958	52 986	52 986	52 986	52 986	52 986	52 986	52 986	52 986	513 744	
67 348	HONORAIRES DE GESTION		67 515	24 944	5 124	6 391	6 687	10 927	7 171	6 271	0	0	0	0	67 515	
372 726		Suivi opérationnel	395 032	73 771	20 325	11 059	24 476	13 611	12 491	17 391	6 471	9 231	9 231	196 972	395 032	
392 000		GAF	624	168 000	28 000	28 000	28 000	28 000	28 000	28 000	28 000	28 000	28 000	28 000	392 000	
145 000		Pilotage études préopérationnelles	245 000	145 000											145 000	
909 726	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION (AMENAGEUR)		932 032	386 771	48 325	39 059	52 476	41 611	40 491	45 391	34 471	37 231	9 231	196 972	932 032	
866 247	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION (COMMERCIALISATEURS)		903 572	64 172	35 836	12 950	27 087	32 933	29 541	34 091	29 133	29 984	29 984	577 860	903 572	
720 000	FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS		720 000	69 600	33 600	16 800	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	432 000	720 000	
676 325	FRAIS ANNEXES SUR EMPRUNTS		1 127 611	46 769	14 229	17 940	68 968	66 465	99 965	136 129	156 978	156 537	164 829	198 802	1 127 611	
3 839	FRAIS FINANCIERS COURT TERME		6 781	2 056	1 783	2 942	0	0	0	0	0	0	0	0	6 781	
73 920	DEPENSES SALLE D'ÉVOLUTION		1 212 080	34 471	20 380	20 227	0	0	0	0	0	0	0	0	75 079	
17 369 068	TOTAL DEPENSES (en € HT)		18 376 941	0	0	5 966	126 154	561 507	374 454	36 000	36 000	36 000	36 000	0	1 212 080	
16 497 823	RECETTES (en € HT)		17 211 759	3 798 732	913 444	803 605	1 091 512	1 511 669	1 177 824	988 440	517 274	589 444	569 736	6 415 260	18 376 939	
847 000	TERRAINS A BATIR		873 500	1 208 444	716 333	259 000	465 231	599 167	590 811	571 316	582 664	599 688	599 688	11 019 417	17 211 759	
17 344 823	LOGEMENTS AIDES		18 085 259	75 000	75 000	0	76 500	59 500	0	110 500	0	0	0	477 000	873 500	
110 247	TOTAL CESSIONS (en € HT)		133 275	1 283 444	791 333	259 000	541 731	658 667	590 811	681 816	582 664	599 688	599 688	11 496 417	18 085 259	
17 455 070	Produits de gestion et recettes diverses		200 000	79 032	0	54 243	0	0	0	0	0	0	0	0	133 275	
	Participation d'équipement de la Com Veneuil Salle d'évolution		200 000	0			200 000	200 000							200 000	
	TOTAL RECETTES (en € HT)		18 418 534	1 362 476	791 333	313 243	541 731	858 667	590 811	681 816	582 664	599 688	599 688	11 496 417	18 418 534	
85 999	RÉSULTAT D'EXPLOITATION ANNUEL		41 593	2 436 257	122 111	-490 362	549 781	653 002	587 012	306 624	65 391	10 244	29 951	5 081 157	41 593	
14 100 000	RÉSULTAT D'EXPLOITATION CUMULE		16 800 000	-2 436 257	-2 558 367	-3 048 729	-3 598 510	-4 251 512	-4 838 525	-5 145 148	-5 079 758	-5 069 514	-5 039 563	41 594	41 593	
-14 100 001	EMPRUNTS	Mobilisation	16 800 000	2 400 000	1 400 000	1 400 000	900 000	1 200 000	1 400 000	1 300 000	1 300 000	2 000 000	3 500 000	0	16 800 000	
0	Amortissement		-16 800 000	-903 874	-309 286	-471 139	-647 081	-611 758	-741 242	-1 051 657	-1 435 648	-1 917 253	-3 582 609	-5 128 452	-16 800 000	
-1	TIERS	Depenses non réglées / Recettes non perçues	0	80 100	-81 817	-8 544	0	0	0	0	0	0	0	10 261	0	
3 353 563	SOLDE DE FINANCEMENT		0	1 576 226	1 008 897	920 317	252 919	588 242	658 758	248 343	-135 648	82 747	-82 609	-5 118 192	-0	
2 493 986	Collectée		3 508 453	257 352	143 266	62 445	97 254	123 106	118 162	120 341	116 533	119 938	119 938	2 230 118	3 508 453	
-864 457	Décaissée		-2 509 151	-451 427	-122 442	-69 916	-162 028	-159 645	-146 112	-52 138	-65 938	-65 938	-65 938	-2 509 151	-2 509 151	
4 879	Déclarée		-999 844	184 692	-16 321	11 809	64 775	36 539	7 078	25 771	-64 395	-53 999	-53 999	-1 141 793	-999 844	
0	Situation vis-à-vis du Trésor		542	-43 479	27 908	-20 456	0	0	0	0	0	0	0	36 568	542	
86 000	SOLDE DE TVA		0	-52 861	32 411	-16 118	0	0	0	0	0	0	0	36 568	0	
	SOLDE DE TRESORERIE		41 593	-912 892	6 306	429 143	123 282	58 521	130 267	71 985	1 728	94 719	42 061	41 594	41 593	