

ZAC dit du Village
Commune de Villiers-le-Bel (95)

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

PIECE 4 : Modalités prévisionnelles de financement

1. Bilan financier prévisionnel

Le bilan prévisionnel de la ZAC du Village s'organise en dépenses et en recette comme suit :

Synthèse du bilan d'aménagement ZAC du Village	Montant k€ (HT)	Hypothèses d'estimation
Postes de dépenses :		
Etudes, diagnostics	1 387 k€	Toutes les études pré-opérationnelles et opérationnelles (environnementales, techniques, urbaines, de maîtrise d'œuvre...).
Foncier (y compris frais d'acquisition avec aléa 10% et prestations MOUS)	16 036 k€	Ce poste comprend le rachat des parcelles (bâties et non bâties) déjà acquises par la Ville de Villiers-Le-Bel et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France en vue de la réalisation de l'opération et celles à acquérir auprès des propriétaires privés ou publics. Il comprend également les indemnités de réemploi et d'éviction commerciale ainsi que les frais de prestation de la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale et les frais d'acquisition.
Travaux	14 684 k€	
<i>Travaux préparatoires</i>	<i>1 909 k€</i>	Travaux de libération du foncier, mise en état des sols y compris démolitions, diagnostics d'archéologie préventive, ...
<i>Travaux d'aménagement des espaces publics</i>	<i>8 151 k€</i>	Restructuration des voiries et aménagements paysagers (y compris aléas et révision de prix).
<i>Réhabilitation des logements</i>	<i>2 821 k€</i>	Ces postes comprennent l'intervention de Grand Paris Aménagement sur les opérations de recyclages (5 adresses identifiées comme « points durs ») dans le cadre de procédures d'habitat privé (y compris aléa et révision de prix)
<i>Réhabilitation des commerces</i>	<i>352 k€</i>	
<i>Honoraires techniques sur travaux</i>	<i>1 451 k€</i>	
Contreparties Action logement	966 k€	4 998m ² de contreparties foncières
Communication opérationnelle	189 k€	
Dépenses de gestion foncière et immobilière (mise en sécurité, gardiennage)	270 k€	Ce poste comprend la gestion des biens acquis dans l'attente de l'intervention des opérateurs.
Autres frais	6 178 k€	Frais d'acte, contentieux, assistance juridique, rémunération aménageur, du risque et frais financiers.
TOTAL dépenses	39 709 k€	

Postes de recettes :		
Charges foncières :	6 985 k€	
<i>Logements</i>	<i>6 736 k€</i>	Y compris contreparties foncières
<i>Commerces et services</i>	<i>249 k€</i>	
Revente de 5 maisons :	1 060 k€	
Subventions et participations :	31 664 k€	
<i>Subventions ANRU (dispositif NPRU)</i>	<i>15 387 k€</i>	10 190k€ au titre de l'aménagement d'ensemble + 5 200k€ au titre du recyclage de l'habitat privé
<i>Subventions DRIHL</i>	<i>1 616 k€</i>	Convention de subvention du 14/12/2017 et son avenant du 16/04/2021
<i>Subventions TIGA</i>	<i>255 k€</i>	Sur les rez-de-chaussée actifs (artisanat et agro/alimentaire) : financement à 50% de l'ingénierie
<i>Apport foncier Ville</i>	<i>2 111 k€</i>	
<i>Participations collectivités</i>	<i>12 295 k€</i>	Cf. Convention partenariale relative à la gouvernance
TOTAL recettes	39 709 k€	

2. L'échéancier prévisionnel

L'échéancier des dépenses et des recettes prévisionnelles sur l'opération s'établit comme suit :

Bilan d'aménagement ZAC Village	Montant (k€ HT)	Réalisé cumulé jusqu'en S1 2022 (k€ HT)	Prévisionnel (k€ HT)					
			S2 2022	2023	2024	2025	2026	Au-delà
Postes de dépenses								
Etudes, diagnostics	1 387 k€	525 k€	306 k€	261 k€	105 k€	72 k€	66 k€	52 k€
Foncier (y compris frais d'acquisition avec aléa 10% et prestations MOUS)	16 036 k€	0	1 958 k€	2 105 k€	6 100 k€	4 595 k€	304 k€	974 k€
Travaux	14 684 k€	457 k€	286 k€	2 929 k€	3 050 k€	2 475 k€	2 154 k€	3 332 k€
<i>Travaux préparatoires</i>	<i>1 909 k€</i>	<i>252 k€</i>	<i>140 k€</i>	<i>574 k€</i>	<i>599 k€</i>	<i>272 k€</i>	<i>30 k€</i>	<i>42 k€</i>
<i>Travaux d'espaces publics (y compris révision des prix)</i>	<i>8 151 k€</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 563 k€</i>	<i>1 516 k€</i>	<i>1 559 k€</i>	<i>1 357 k€</i>	<i>2 156 k€</i>
<i>Réhabilitation des logements et commerces (y compris révision des prix)</i>	<i>2 821 k€ + 352 k€</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>568 k€</i>	<i>698 k€</i>	<i>435 k€</i>	<i>568 k€</i>	<i>903 k€</i>
<i>Honoraires techniques sur travaux</i>	<i>1 451 k€</i>	<i>205 k€</i>	<i>146 k€</i>	<i>224 k€</i>	<i>237 k€</i>	<i>209 k€</i>	<i>199 k€</i>	<i>231 k€</i>
Contreparties Action logement	966 k€	0	0	270 k€	0	696 k€	0	0
Communication opérationnelle	189 k€	21 k€	50 k€	37 k€	20 k€	20 k€	20 k€	21 k€
Dépenses de gestion foncière et immobilière (mise en sécurité, gardiennage)	270 k€	0	40 k€	50 k€	55 k€	65 k€	40 k€	20 k€
Autres frais	6 178 k€	1 771 k€	419 k€	714 k€	617 k€	617 k€	537 k€	1 503 k€
TOTAL dépenses	39 709 k€	2 774 k€	3 059 k€	3 366 k€	9 947 k€	5 840 k€	3 121 k€	5 902 k€

