

Modalités prévisionnelles de financement

DEPENSES	12 670 K€ HT
-----------------	---------------------

↳ Etudes	549 K€ HT
-----------------	------------------

Le bilan proposé intègre les études pré-opérationnelles (études de création et de réalisation de ZAC) menées par Territoires Publics, des études menées par des tiers correspondant aux études urbaines (suivi des permis de construire) et aux études de suivi de ZAC (géomètre, études géotechniques, sondages de sols...).

↳ Acquisitions	1 981 K€ HT
-----------------------	--------------------

La ZAC de La Touche s'étend sur une surface d'environ 17ha.

La commune de Laillé a anticipé son développement en acquérant près de 99% du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération, soit 165 704 m². Ce foncier est porté en grande partie par le Programme d'Action Foncière de Rennes Métropole pour 123 742 m² soit 75 %, et sera racheté par l'opération au fur et à mesure de sa réalisation.

L'opération nécessite encore l'acquisition de 1 835 m² de foncier, nécessaires à la réalisation de l'opération. Elle concerne 3 propriétaires distincts.

Sur le périmètre de la ZAC, on ne compte aucun siège d'exploitation agricole. Les baux en cours sur les terrains exploités lors de leur acquisition par la commune de Laillé ont été substitués par des baux précaires, et les indemnités versées dans ce cadre sont reprises au bilan de la ZAC.

Une maison d'habitation se trouve dans le périmètre de la ZAC sur les terrains actuellement portés par Rennes Métropole. Elle est occupée à titre précaire avec une gestion locative de la commune.

Cartographie des parcelles publique dans le périmètre de ZAC



Représentation des parcelles propriété communale



Représentation des parcelles sous portage RM

Le bilan proposé intègre :

- L'acquisition des terrains portés par le PAF de Rennes Métropole et les frais de portage afférents
- L'acquisition des terrains privés restants et les indemnités afférentes
- Le remboursement des frais supportés par la commune pour l'acquisition des terrains (frais d'éviction, frais de huissiers, frais d'avocats)
- Des frais divers d'acquisition (notaires, avocat)

Travaux

6 448 K€ HT

Le poste Travaux comprend une partie Mise en état des sols intégrant les dépenses liées à l'archéologie et les dépenses concernant la mise en état des sols notamment la déconstruction de la maison existante.

Un diagnostic archéologique a été réalisé de manière anticipée sur la quasi-totalité du périmètre de ZAC, exception fait de la partie de la pointe sud-ouest en raison de l'occupation actuelle des parcelles à savoir un verger et une maison d'habitation. Ce diagnostic a été réalisé en deux phases, une première en 2017 sur la partie Ouest de la ZAC intégrant l'emprise du collège et réalisé dans le cadre du mandat d'études et la seconde partie en 2018. Le diagnostic a révélé la nécessité de réaliser des fouilles archéologiques, actuellement prévue sur 2021 en lien avec le phasage de l'opération. Le coût estimatif de ces fouilles est intégré au présent bilan à hauteur de 260 K€.

Les travaux pris en compte concernent la création de toutes les infrastructures de voirie, de réseaux (E.U.-E.P, AEP, CG télécom et télédistribution, gaz, électricité, éclairage public...), et d'espaces verts nécessaires au projet.

En dehors du collège, il n'est pas aujourd'hui programmé la réalisation d'autres équipements publics de superstructures dans la ZAC.

Il est néanmoins prévu la réalisation de travaux d'infrastructure portant sur l'entrée Ouest de la ZAC et intégrant le parvis du collège, la gare routière, la création d'une piste cyclable et la reprise de la rue de la Buterne. Le bilan intègre la réalisation de ces travaux dans le cadre de la ZAC.

ZAC	Superficie
Secteurs opérationnels	
Logements (surface cessible)	79.393 m ²
Equipement infrastructure :	
• Parvis	9.275 m ²
• Rue de la Buterne	1.360 m ²
Voiries et cheminements	26.536 m ²
Espaces verts	27.477 m ²
Emprise collège	15.000 m ²
Zone Humide	1.400 m ²
Réserve Equipement	10.131 m ²
Total	170.572 m²

Le montant des travaux proposés a été établi sur la base de l'estimation des travaux réalisés par la maîtrise d'œuvre en phase avant-projet global valeur juillet 2018. La réalisation de ces travaux est prévue en 5 phases comme présenté dans le plan ci-dessous.



Cartographie des 5 secteurs aménagés de la ZAC de la Touche

Les travaux du programme de la ZAC sont estimés à 4.857 K€ et les travaux d'infrastructure de l'entrée ouest à 719 K€. A ces travaux s'ajoutent ceux concernant la desserte en réseaux du collège et la réalisation d'une voie au nord pour 180K€.

Le démarrage de la première phase est prévue en mai 2019 et intègre les travaux de viabilisation de la tranche 1 de la ZAC, au sud-est du périmètre en entrée de commune ainsi que les travaux de l'entrée Ouest et les travaux du bassin de gestion des EP au nord.

Les travaux de la tranche 1 de la ZAC consiste à réaliser une partie de la voirie et des réseaux de façon à desservir 62 logements.

La deuxième phase débutera en travaux en 2021, et les suivantes en fonction du rythme de commercialisation des terrains

Honoraires techniques 601 K€ HT

Ce poste intègre les honoraires de la maîtrise d'œuvre de la phase projet à la réception des travaux, du coordonnateur sécurité et protection de la santé et d'une mission de coordination des travaux (appelé OPCU – Ordonnancement, Pilotage et Coordination en milieu Urbain).

La mission de coordination des chantiers se concentrera sur 2019 et 2020 et permettra de coordonner les travaux prévus sur ce secteur et réalisé par des maîtrises d'ouvrage différentes, à savoir les travaux de l'entrée Ouest sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, les travaux du collège maîtrise d'ouvrage du département et les travaux d'assainissement et de repise des carrefours sous maîtrise d'ouvrage de Rennes Métropole.

Rémunération aménageur 1 075 K€ HT

Ces dépenses correspondent à la rémunération de Territoires Publics, aménageur de la ZAC de la Touche.

Elle est calculée dans les conditions prévues à l'article 20 de la Concession d'aménagement approuvée par délibération du conseil municipal de Laillé en date du 13/11/2017.

Frais divers 211 K€ HT

Ce poste intègre des frais divers, de communication et d'impôts nécessités pendant toute la durée de réalisation de la ZAC.

Participations aux équipements publics Hors ZAC 799 K€ HT

Le bilan d'opération permet de dégager une participation de 775 K€ au financement des équipements publics de la commune ainsi qu'une participation de 24 K€ aux travaux d'assainissement réalisés par Rennes Métropole et calculé sur un taux de participation défini dans le Programme des Equipements Publics.

Frais financiers 572 K€ HT

Le développement de l'opération impose l'engagement de dépenses (études, acquisitions, travaux, etc...) avant la perception de recettes (charges foncières).

En conséquence, le plan de financement envisagé tenant compte du rythme de commercialisation prévisionnel, met en évidence la nécessité de la mise en place d'un emprunt pour un montant global estimé à 3.600 K€, à mobiliser en 2019 avec un différé d'amortissement de deux ans.

Ce prêt génère des frais financiers estimé à 438 K€.

Par ailleurs, des frais financiers court terme sont évalués à 134 K€.

RECETTES	12 670 K€ HT
-----------------	---------------------

↳ Cessions	12 194 K€ HT
-------------------	---------------------

La ZAC de la Touche a pour objectif la réalisation d'un nouveau quartier, au nord-Est de commune de Laillé. Le projet de programme des constructions à réaliser dans la ZAC est le suivant :

Environ 337 logements répartis en accord avec les objectifs du PLH de Rennes Métropole, à savoir :

- En différentes formes urbaines :
 - lots libres pour acquéreurs individuels
 - logements individuels groupés
 - logements collectifs
 - logements semi-collectifs (intermédiaires)

- En différents types de financement :
 - accession libre (40%)
 - accession régulée (20%)
 - aidé (40%) :
 - accession aidée, location/accession PSLA, locatif intermédiaire PLS) (15%)
 - locatif social – PLUS/PLAI (25%)

Le montant total des recettes correspond à la cession des parcelles figurant au projet de programme des constructions et réparties de la manière suivante :

- Lots libres : les 46.000 m² environ de terrain sont divisés en 128 parcelles de 277m² à 490 m² pour une taille moyenne de 350 m².
- Lots Maison + jardin : les 10.500 m² environ de terrain sont divisés en 50 parcelles d'environ 200 m².
- Logements individuels groupés : 25 maisons groupées sont proposées en accession aidée
- Logements semi-collectifs (petits immeubles sans cage d'escalier commune et avec accès privatifs à chaque logement) et collectifs (petits immeubles) : 134 logements sont concernés par ces formes urbaines. Cela correspond à des logements en accession libre, PLUS, PLS et accession aidée.

Les recettes logements ont été estimées ainsi (en K€ HT) :

- Locatifs sociaux (collectifs et semi-collectifs)1. 256 K€
- Aidés (groupés, collectifs et semi-collectifs)827 K€
- Accession libre (groupés, collectifs, semi-collectifs, lots libres)... 10.111K€

↳ Participation des Collectivités aux équipements publics 365 K€ HT

Le bilan financier comprend une participation de la commune sur les travaux d'espaces vert de l'entrée Ouest à hauteur de 44 % soit 26 K€ et une participation de Rennes Métropole aux travaux de l'entrée Ouest de 339 K€.

Considérant que les travaux de l'entrée Ouest sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage Territoires Publics répondent pour parties aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone, seule la fraction du coût proportionnel à ces besoins peut être mise à la charge de la collectivité.

↳ Subvention FNAP 111 K€ HT

Par arrêté préfectoral N°2017-174 (modifié par l'arrêté N°2018-007) la DRAC a prescrit des fouilles archéologiques sur un secteur défini au nord de la ZAC (tranche opérationnelle 3).

Une subvention de la FNAP sur la part de logements sociaux de l'opération a été évaluée à 111.000 € sur la base des conditions actuelles.

TRESORERIE**↳ Le financement**

Le financement de l'opération sera assuré par une mobilisation d'emprunts pour un total de 3.600 K€.

Les emprunts à souscrire en 2019 sur une durée de neuf ans devraient suffire à couvrir les besoins de financement sur toute la durée de l'opération.

La commercialisation des terrains en 2019 ne permet pas de couvrir les dépenses liées aux acquisitions foncières (dès 2018) et aux travaux (dès 2018), ce qui nécessite dès 2018 la mobilisation du financement en 2019 sur neuf ans avec un différent de remboursement de deux ans.

Dans ces conditions de financement et si l'échelonnement prévisionnel des dépenses et des recettes est conforme à ces prévisions, la trésorerie est équilibrée.

↳ La trésorerie

Si l'échelonnement prévisionnel des dépenses et recettes est conforme à ces prévisions dans les années à venir, aucun besoin de financement supplémentaire n'est identifié.

COMMENTAIRES**↳ Les risques liés à l'opération**

Le risque d'un déroulement différent de celui envisagé proviendrait d'une commercialisation des charges foncières et des terrains plus lente et à des conditions autres que celles envisagées. La réalisation de la ZAC (sur une dizaine d'année) va se trouver, en effet, dans un contexte immobilier en évolution dont la crise récente a montré la fragilité, et dont il est difficile d'appréhender aujourd'hui tous les paramètres. A cela s'ajoute l'augmentation réelle du coût des travaux, mesurable qu'à la date de passation des marchés.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRACL) remis chaque année, qui permet à la collectivité publique cocontractante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application des articles L. 1523-3 du Code général des collectivités territoriales et L. 300-5 du Code de l'urbanisme, permettra de faire le point sur l'avancée de l'opération et l'évolution du bilan financier. Des ajustements pourront alors être opérés le cas échéant, en accord avec la collectivité.

↳ Les indicateurs de contrôle

Deux indicateurs de contrôle du bon déroulement de l'opération devront être suivis avec une attention particulière. Ce sont :

- Les travaux de viabilisation dans la mesure où ils représentent un élément important du poste dépenses (51 % des dépenses HT).
- Les entrées de recettes d'opération et principalement celles relatives aux ventes de charges foncières pour les lots libres (66 % des recettes HT).