

**Communauté de communes
du
Romorantinais et du Monestois**

ZAC II DES GRANDES BRUYÈRES

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

Modification du périmètre

Novembre 2021

Pièce 03 : MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Source CCRM :

- ZAC II des Grandes Bruyères Bilan annuel d'opération décembre 2010
- ZAC II des Grandes Bruyères Bilan financier d'opération novembre 2021

ZAC II DES GRANDES BRUYERES

BILAN FINANCIER D'OPERATION

Novembre 2021

**MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT
DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC II DES GRANDES BRUYERES**

DEPENSES	Bilan prévisionnel actualisé au 31 décembre 2010	Réalisation au 1 ^{er} janvier 2021	PREVISIONS	
			2021	Au-delà en fonction du rythme de commercialisation des ilots 1 et 2
Frais d'étude	160 000	153 993		6 007
Terrains :				
Acquisitions	432 000	273 987	2 590	155 423
Frais notariés	31 000	12 541		18 459
Fouilles archéolo- -giques	136 000	84 290		51 710
TOTAL Travaux	3 863 929	286 065	0	3 577 864
Tx de viabilisation des ilots 1, 2, 3, 4, 5, 6	3 293 929	286 065		3 007 864
Tx voirie ilot 1 Option	570 000			570 000
Remb K dette banque	600 000	359 800	34 790	205 410
Frais financiers	270 000	212 344	6 885	50 771
Divers	25 000	29 087	2 650	0
TOTAL	5 517 929	1 412 107	46 915	4 065 644

RECETTES	Bilan actualisé au 31 décembre 2010	Réalisation au 1 ^{er} janvier 2021	PREVISIONS	
			2021	Au-delà en fonction du rythme de commercialisation des ilots 1 et 2
Cession de terrains	3 810 000	5 922		3 804 078
Subvention	1 077 430	727 430		
Etudes				
Europe	32 393	32 393		
Etat	48 809	48 809		
Cofiroute	5 000	5 000		
Travaux				
Département	300 000	300 000		
Etat	191 228	191 228		
Région	500 000	150 000		
Emprunt	424 363	600 000		
Autofinancement	206 136	78 755	46 915	261 566
TOTAL	5 517 929	1 412 107	46 915	4 065 644

ZAC II DES GRANDES BRUYERES

BILAN ANNUEL D'OPERATION

Décembre 2010

SOMMAIRE

FICHE DE SYNTHÈSE DE L'OPÉRATION

- Programme de l'opération
- Rappel des documents d'urbanisme

NOTE DE CONJONCTURE

- Rétrospective 2010
- Perspectives 2011

ELEMENTS FINANCIERS

- Bilan prévisionnel de la ZAC II des Grandes Bruyères
- Récapitulatif des dépenses
- Tableau des acquisitions au 31/12/2010
- Tableau des cessions au 31/12/2010

FICHE DE SYNTHÈSE DE L'OPÉRATION

1) Programme de l'opération :

L'aménagement de la ZAC II des Grandes Bruyères est réalisé par une procédure de ZAC, dans le cadre d'une régie, conformément à l'article R-311-6, 1^{er} paragraphe du Code de l'Urbanisme.

Le programme de l'opération consiste en la viabilisation et la commercialisation d'environ 40 hectares de terrains à vocation économique sur la commune de Villefranche-sur-Cher.

Les travaux de viabilisation comprennent la réalisation des prestations suivantes :

- Voiries
- Assainissement EP/EU
- AEP (adduction d'eau potable)
- Réseau électrique
- Réseau GAZ
- Réseau Télécom
- Eclairage public
- Plantation d'espaces verts

Eléments physiques au 31/12/2010

- Surface totale de la ZAC II : 40 hectares
- Surface des terrains cessibles : 368.718 m²
- Surface des terrains restant à acquérir : 138.223 m²
- Surface commercialisée : 3.415 m²
- Surface cessible restante : 365.303 m²

2) **Rappel des documents d'urbanisme :**

- Dossier d'enquête parcellaire : 28 juin 2004
- Dossier de déclaration d'utilité publique : 28 juin 2004
- Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique : 4 octobre – 5 novembre 2004
- Arrêté de déclaration d'utilité publique : 10 février 2005
- Arrêté de cessibilité : 5 avril 2005
- Dossier de création : 20 décembre 2004
- Dossier de réalisation : 28 novembre 2005
- Intégration de la ZAC II des Grandes Bruyères au POS valant PLU de Villefranche-sur-Cher : mars 2006

NOTE DE CONJONCTURE

3) Rétrospective 2010

A/ Total dépenses = 45.742,52 €

1- Terrain :

Aucune acquisition de terrain n'a été opérée.

Les négociations avec les propriétaires des ilots 5 et 6 sont stoppées. En effet, la proximité d'une conduite de gaz de diamètre 600 et les contraintes induites, ne permettent pas à ce jour de viabiliser ces terrains pour les vendre à des fins artisanales, industrielles ou commerciales.

2- Travaux :

En 2010, il n'a pas été réalisé de travaux.

3- Frais accessoires - Taxe foncière :

La taxe foncière s'élève à 343 €

4- Frais financiers :

Le montant du remboursement du capital de la dette s'élève à 22.830 € et les intérêts de la dette à 22.569,52 €.

B/ Les recettes :

Aucune recette n'a été perçue en 2010

Concernant les travaux :

- Par arrêté du 8 juin 2007, la Région, au titre du Contrat de Pays, a attribué une subvention de 500.000 euros. 150.000 euros ont été perçus en 2007. 350.000 euros restent encore à percevoir jusqu'en 2011, sous réserve de la réalisation du programme.
- L'Etat, au titre du FNADT a versé des acomptes pour un montant total de 191.228 euros sur une subvention attribuée de 239.035 euros. Le versement du solde d'un montant de 47.807 euros était conditionné par la réalisation du programme de travaux avant la date du 7 avril 2010. Aussi et compte tenu du report de la programmation des travaux, la Communauté de Communes ne percevra pas le solde de la subvention.

4) Perspectives 2011 :

- Terrains :

Deux actes notariés sont toujours en cours d'élaboration :

- sur l'ilot 1 : parcelle AH 308 de ONIVINS / VINIFLHOR, d'une superficie de 1 629 m²
- sur l'ilot 2 : parcelle AH 442 de COFIROUTE, d'une superficie de 80 m²

- Travaux :

Compte tenu des recours contentieux pour lesquels la cours administrative d'appel de NANTES ne s'est à ce jour prononcée, la programmation des travaux d'aménagement est interrompue. A titre prévisionnel et afin d'assurer l'équilibre budgétaire, un montant de travaux de 864 728 euros est inscrit.

ELEMENTS FINANCIERS

- Bilan prévisionnel de la ZAC II des Grandes Bruyères (dépenses – recettes)
- Récapitulatifs des dépenses

**MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT
DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC II DES GRANDES BRUYERES**

DEPENSES	Bilan prévisionnel de l'opération à la date du 31/12/2008	Bilan actualisé au 31 décembre 2010	Réalisation au 1 ^{er} janvier 2011	PREVISIONS	
				2011	Au-delà en fonction du rythme de commercialisation des ilots 1 et 2
Frais d'étude	160 000	160 000	153 993		6 007
Terrains :					
Acquisitions	432 000	432 000	244 762	2 590	184 648
Frais notariés	31 000	31 000	11 249		19 751
Fouilles archéolo- -giques	136 000	136 000	84 290		51 710
TOTAL Travaux	3 863 929	3 863 929	0	864 728	2 999 201
Tx de viabilisation des ilots 1, 2, 3, 4, 5, 6	3 293 929	3 293 929		864 728	2 429 201
Tx voirie ilot 1 Option	570 000	570 000			570 000
Remb capital dette	600 000	600 000	86 270	23 001	490 729
Frais financiers		270 000	90 484	27 000	152 516
Divers	25 000	25 000	2 850	2 001	20 149
TOTAL	5 247 929	5 517 929	673 898	919 320	3 924 711

RECETTES	Bilan prévisionnel de l'opération à la date du 31/12/2008	Bilan actualisé au 31 décembre 2010	Réalisation au 1 ^{er} janvier 2011	PREVISIONS	
				2011	
Cession de terrains	3 810 000	3 810 000	5 922		3 804 078
Subvention	1 125 237	1 077 430	727 430	350 000	
Etudes					
Europe	32 393	32 393	32 393		
Etat	48 809	48 809	48 809		
Cofiroute	5 000	5 000	5 000		
Travaux					
Département	300 000	300 000	300 000		
Etat	239 035	191 228	191 228		
Région	500 000	500 000	150 000	350 000	
Participation SMGB	636 560	206 136	206 136		
Emprunt	600 000	424 363	600 000		- 175 637
TOTAL	6 171 797	5 517 929	1 539 488	350 000	3 628 441

Remarque : Le bilan prévisionnel de l'opération fait apparaître un **prix de revient moyen du m2 cessible de 10,33 euros HT**

Factures ZAC II

CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICE : ARCHITECTE URBANISTE			
Mme BERGER et Mr VILLAAMIL (SM 04-22)			
Date	Mandat n°	Libellé	Montant HT
16/04/2004	1	Note d'honoraire n° 04-14 : Etude programmation urbaine et paysagère	10 000
10/06/2004	5	Note d'honoraire n° 04-18	10 000
09/12/2004	10	Note d'honoraire n° 04-31	5 000
15/09/2005	37	Note d'honoraire n° 05-20	20 000
		TOTAL	45 000

Factures ZAC II

CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICE : ARCHITECTE URBANISTE			
Cabinet GAUDRIOT : Etude d'impact, étude de sol et hydrologie et un dossier Loi sur l'Eau			
Date	Mandat n°	Libellé	Montant HT
28/08/2003	2	Acompte de 20% du montant prévisionnel	5 590,00
16/10/2003	3	Acompte de 30% du montant prévisionnel	8 385,00
29/10/2003	4	Acompte de 15% du montant prévisionnel	4 192,50
09/12/2003	5	Acompte représentant 30% du montant prévisionnel	8 385,00
16/04/2004		Engagement n° SM 04-21 Réalisation d'une étude de sol...	
23/08/2005	28	Saunier et Associés : Mesure de perméabilité	1 400,00
03/11/2005	38	Saunier et Associés : Facture finale n° OU371/05/10/0180	1 997,40
28/02/2006	14	Saunier et Associés : Facture n° OU371/06/02/0029 du 24/02/2006	300,00
		TOTAL	30 249,90

Factures ZAC II

Enquêtes publiques			
Date	Mandat n°	Libellé	Montant HT
29/03/2005	4	Ordonnance d'indemnisation : Mme HABERT – commissaire enquêteur	1 168,98
28/02/2008	1	Etat d'honoraires du commissaire enquêteur pour déclassement partie CR des Monteaux	331,03
		TOTAL	1 500,01

Factures ZAC II

Cabinet BETURE Infrastructure : Etude relative à la desserte du « Triangle »			
Date	Mandat n°	Libellé	Montant HT
16/04/2004	2	Etude desserte	4 100,00
14/05/2004	3	Etude desserte – Etude complémentaire	4 050,00
18/07/2005	15	Etude complémentaire (SM04/05 = 23.329,18)	19 506,00
		TOTAL	27 656,00

Factures ZAC II

DASPET : GEOMETRE			
Date	Mandat n°	Libellé	Montant HT
31/07/2003	1	Frais d'étude	30 515,00
07/06/2004	4	Tirages de plans	1 472,00
04/04/2006	16	Etat d'honoraires du 30/03/2006 SM05/78P : Frais de géomètre	1 400,00
		TOTAL	33 387,00
REPROGRAPHIE			
Date	Mandat n°	Libellé	Montant HT
22/11/2005	39	COPIETOUT – Facture n° 4291 du 18/11/2008 (plan : dossier de réalisation)	414,00
		TOTAL	414,00

Factures ZAC II

PUBLICATION – 2033			
Date	Mandat n°	Libellé	Montant HT
01/10/2004	6	Nouvelle République – Avis d'enquête publique DU et dossier parcellaire	425,60
12/10/2004	7	Nouvelle République – Avis d'enquête publique DU et dossier parcellaire	319,36
21/10/2004	8	Nouvelle République – La Renaissance avis d'ouverture d'enquêtes d'utilité publique et parcellaire	317,40
21/10/2004	9	Nouvelle République – Avis d'ouverture d'enquêtes d'utilité publique et parcellaire	425,60
24/02/2005	1 et 2	La Renaissance de Loir et Cher – Création ZAC II	149,57
24/02/2005	3	Nouvelle République – Création ZAC II	205,42
20/12/2005	40	La Renaissance du Loir et Cher	135,53
22/12/2005	41	Nouvelle République – Dossier de réalisation	124,00
23/03/2007	8	Nouvelle République – Viabilité Ilot 1	496,00
23/03/2007	9	Marchés Publics	149,00
10/05/2007	11	Nouvelle République – Viabilité Ilot 1 – Avis d'attribution	178,20
27/07/2007	17	Journal Officiel – Viabilité Ilot 1 – Avis d'attribution	107,52
27/07/2007	18	Journal Officiel – Viabilité Ilot 1 – ZAC II	348,16
		TOTAL	3 381,36

Factures ZAC II

Direction Régionale des Affaires Culturelles			
Date	Mandat n°	Libellé	Montant HT
16/06/2006	15	Redevance d'archéologie préventive - Diagnostic	79 750,00
26/09/2006	TR 4	Dégrèvement	3 746,00
		TOTAL	76 004,00
Terrassement – Travaux Publics			
Date	Mandat n°	Libellé	Montant HT
18/05/2006	17	Entreprise BARDON	8 286,10
		TOTAL	8 286,10

Factures ZAC II

DIVERS			
Date	Mandat n°	Libellé	Montant HT
22/11/2005	39	COPIETOUT – Facture n° 4291 du 18/11/2008 (plan : dossier de réalisation)	414,00
28/07/2006	24	Facture de débet-différé : Impôts service des hypothèques pour expropriation	96,00
08/09/2006	27	Conservation des hypothèques (Expropriations)	15,00
26/09/2006	28	Taxes foncières 2006	268,00
29/04/2008	8	Diagnostic de pollution de sol et rapport d'études de sols : Territoires et développement	12 440,00
		TOTAL	13 233,00

TABLEAU DES ACQUISITIONS AU 31.12.2010

Factures ZAC II

ACQUISITIONS					
Date	Mandat n°	Libellé	Montant HT	Engagés	Solde
28/06/2005	5	Acte du 28/04/2005 – BONDEUX Henri	3 339,50		
28/06/2005	6	Frais sur acte – BONDEUX Henri	320,40		
28/06/2005	7	Acte du 28/04/2005 – FAUCHER Michel	1 202,54		
28/06/2005	8	Frais sur acte – FAUCHER Michel	228,28		
28/06/2005	9	Acte du 28/04/2005 – GUIMONET André	9 838,54		
28/06/2005	10	Frais sur acte – GUIMONET André	497,36		
28/06/2005	11	Acte du 28/04/2005 - COLLIN	7 773,20		
28/06/2005	12	Frais sur acte - COLLIN	487,96		
28/06/2005	13	Acte du 28/04/2005 – GUIMONET Maurice	3 152,01		
28/06/2005	14	Frais sur acte – GUIMONET Maurice	323,92		
22/08/2005	16	Vente par consorts CORBEAU	15 203,43		
22/08/2005	17	Frais sur acte – Consorts CORBEAU	582,94		
02/02/2006	6	Régul frais sur acte – Acquisition CORBEAU	7,16		
22/08/2005	18	Acte - PERROT	6 393,76		
22/08/2005	19	Frais sur acte - PERROT	425,74		
02/02/2006	8	Régul frais sur acte – Acquisition PERROT	8,39		
22/08/2005	20	Acte GERMAIN	3 212,49		
22/08/2005	21	Frais sur acte - GERMAIN	325,74		
02/02/2006	7	Régul frais sur acte – Acquisition Consorts GERMAIN	4,82		
22/08/2005	22	Acte BOUIN Pierre	2 656,08		
22/08/2005	23	Frais sur acte – BOUIN Pierre	300,74		
02/02/2006	9	Régul frais sur acte – Acquisition BOUIN	9,57		
22/08/2005	24	Acte – Indivision COTTEREAU	2 503,88		
22/08/2005	25	Frais sur acte – Indivision COTTEREAU	271,74		
02/02/2006	10	Régul frais sur acte – Acquisition Consorts Cottereau	48,41		

ACQUISITIONS suite					
Date	Mandat n°	libellé	Montant HT	Engagés	Solde
22/08/2005	26	Acte – SAUGER/JOUANNEAU	3 440,54		
22/08/2005	27	Frais sur acte – SAUGER/JOUANNEAU	332,74		
02/02/2006	5	Régul frais sur acte acquisition Sauger/Jouanneau	73,99		
26/08/2005	29	Acte du 24/05/2005 - GAVEAU	2 680,27		
26/08/2005	30	Frais sur acte - GAVEAU	308,74		
26/08/2005	31	Acte du 24/05/2005 - COUFFRANT	14 711,98		
26/08/2005	32	Frais sur acte - COUFFRANT	607,44		
26/08/2005	33	Acte du 24/05/2008 - BENOIST	86 795,24		
26/08/2005	34	Frais sur acte - BENOIST	1 322,96		
01/09/2005	35	Frais sur acte – QUILLET (RAFFRAY)	294,08		
01/09/2005	36	Acte du 3/06/2005 – QUILLET (RAFFRAY)	1 395,07		
27/01/2006	3	Acte du 27 juin 2005 – Mme CHAUVEAU	3 133,87		
27/01/2006	4	Frais sur acte – Acquisition CHAUVEAU	295,86		
17/02/2006	11	Acte notarié du 24/02/2006 (SM05/11 Acquisition Villefranche)	20 854,91		
17/02/2006	12	Frais sur acte - Villefranche	608,94		
17/02/2006	13	Frais sur acte - Villefranche	26,00		
02/06/2006	18	Décompte définitif du 31/05/2006 : Acquisition Eichwald C.	436,01		
02/06/2006	19	Acte notarié – EICHWALD C.	3 996,72		
02/06/2006	20	Décompte définitif du 31/05/2006 : Acquisition Crts Eichwald	407,06		
02/06/2006	21	Acte notarié : Consorts EICHWALD	1 051,35		
20/06/2006	22	Acte notarié : Consorts NICOLAS	2 886,91		
20/06/2006	23	Provision sur frais d'acte de vente	669,55		
08/09/2006	26	Régul frais sur acte : Villefranche	76,59		
31/10/2006	29	Acte notarié : GUIMONET André	3 846,22		
31/10/2006	30	Frais sur acte – GUIMONET André	411,37		
31/10/2006	31	Frais sur acte – GUIMONET André	51,00		
31/10/2006	32	Expropriation – DAGUET Christiane	360,86		
31/10/2006	33	Expropriation – DAGUET Gérard	360,86		

ACQUISITIONS suite					
31/10/2006	34	Expropriation – GERMAIN Marcel (Succession HABERT)	3 899,95		
02/11/2006	35	Expropriation – Indivision TISSOT	2 556,28		
02/11/2006	36	Expropriation – Mme MASSAULT	123,98		
02/11/2006	37	Expropriation – Mme POUTAS	2 844,57		
02/11/2006	38	Expropriation – Mme LEDDE	20 895,88		
06/03/2007	2	Acte notarié du 20/12/2006 – Consorts MILLET	1 444,46		
06/03/2007	3	Frais sur acte – Consorts MILLET	345,66		
06/03/2007	4	Frais sur acte – Consorts MILLET	60,57		
27/07/2007	19	Acte Consorts LAURENT – EICHWALD du 19/06/2007	5 992,56		
27/07/2007	20	Frais sur acte Consorts Laurent – Eichwald du 19/06/2007	535,22		
ACQUISITIONS					
Date	Mandat n°	Libellé	Montant HT	Engagés	Solde
29/04/2008	5	Acte notarié du 8 janvier 2008 - COFIROUTE	6 125,41		
29/04/2008	6	Frais sur acte non soumis à TVA - COFIROUTE	102,25		
29/04/2008	7	Frais sur acte soumis à TVA - COFIROUTE	528,51		
		Acquisition ONIVINS		2.142,00	
		Acquisition COFIROUTE		448,00	
		TOTAL	256 011,03	2 590,00	

TABLEAU DES CESSIONS AU 31.12.2010

Factures ZAC II

CESSIONS					
Date	Titre n°	Libellé	Montant HT	Engagés	Solde
17/03/2008	1	LEGUILLON Francis : AD305 de 3 415m ² le 06/07/2007	5 922,29		
		TOTAL	5 922,29		