

TROIS SCENARIOS FINANCIERS POUR UNE ZAC



Ventabren le 1^{er} septembre 2012

1. SCENARIO 1 - ZAC DE L'HERITIERE :

**DECRYPTAGE DU BILAN FINANCIER
PREVISIONNEL PREVU PAR LA SPLA
DANS LE DOSSIER DE REALISATION**

2. SCENARIO 2 - ZAC DE L'HERITIERE :

**LE SCENARIO 1 APRES REPORT DU PROJET
DE LA MAISON DE RETRAITE**

3. SCENARIO 3 - ZAC AVEC MAITRISE FONCIERE

**APPLICATION A LA ZAC DE L'HERITIERE
L'INTERET GENERAL EST PRIVILEGIE
L'INTERET PARTICULIER EST PROTEGE**

1. ZAC DE L'HERITIERE : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL - DECRYPTAGE DU SCENARIO 1 (PREVU DANS LE DOSSIER DE REALISATION)

| SCENARIO 1 : BILAN INITIAL SELON SPLA, ZAC SANS MAITRISE FONCIERE, AVEC MAISON DE RETRAITE | | HT |
|---|--|--------------------|
| PRODUITS : | | |
| 1 | cession de charges foncières maison de retraite = vente du terrain recevant la maison de retraite (4250 m2 de SHON à 350 € le m2 de SHON) après acquisition (voir ligne 7) | € 1 487 500 |
| 2 | participation au coût équipements publics par constructeurs Bouygues, Herimmo et le futur constructeur de la maison de retraite | € 4 972 600 |
| 3 | taxe forfaitaire cession terrains devenus constructibles : 10% des 2/3 du prix de vente des terrains. (Ce qui donne 100 € comme prix de vente au m2). | € 650 000 |
| 4 | Total des produits | € 7 110 100 |
| CHARGES : | | |
| 5 | études générales | € 50 000 |
| 6 | maitrise des sols | € 0 |
| 7 | acquisition terrain maison de retraite + terrains pour équipements publics (voirie, place, bassin de rétention, pluvial, groupe scolaire, réserve foncière). | € 1 081 820 |
| 8 | frais liés aux acquisitions | € 50 000 |
| 9 | travaux infrastructures (voirie, place publique, bassin de rétention + pluvial) dont 290 000 € d'honoraires Bureau d'Etudes. | € 3 300 000 |
| 10 | travaux superstructures (groupe scolaire) | € 2 100 000 |
| 11 | rémunération aménageur SPLA Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires | € 425 000 |
| 12 | aléas | € 103 280 |
| 13 | Total des charges | € 7 110 100 |
| 14 | Solde d'exploitation | € 0 |

**SCENARIO 1 : BILAN INITIAL PREVU POUR UNE ZAC, SANS MAITRISE FONCIERE
AVEC CONSTRUCTION D'UNE MAISON DE RETRAITE**

EXPLICATIONS en quatre points (montants HT) :

- 1/ Ligne 7 : La SPLA achète le terrain maison de retraite (100 € le m2) et rachète les terrains pour les équipements publics (13 € le m2).
- 2/ Ligne 1 : La SPLA revend le terrain maison de retraite à un constructeur. (4250 m2 de SHON à 350 € le m2 de SHON). Plus value conséquente.
- 3/ Ligne 2 : La participation du constructeur pour la maison de retraite est calculée sur une base de 130 € le m2 de SHON (comme pour le logement social) : 539 660
-> Bouygues 3 679 050 + Herimmo 753 890 + Maison Retraite 539 660 = 4 972 600
- 4/ **Ligne 14 : Le solde d'exploitation est égal à 0. Le bilan est équilibré.**

**Nota : ce bilan a été présenté et voté en CM le 27 juillet 2011 alors que la Municipalité savait très bien que les propriétaires du terrain devant recevoir la maison de retraite ne voulaient pas vendre à ce prix.
Le scénario présenté pas la SPLA était donc, dès le début, inapplicable.**

Ceci est corroboré par deux faits :

- 1/ La municipalité a fait, elle-même, une proposition écrite d'achat à 13 € le 10/02/2011 aux propriétaires de ce terrain. Proposition bien sûr refusée. Par la suite une procédure de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) a été engagée (CM du 29/06/2011) autorisant une future expropriation suite au refus persistant de vendre.
- 2/ La municipalité n'a monté aucun dossier de demande de création d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes auprès du Conseil Général et de l'Agence Régionale de Santé. Elle n'a pas cherché à le faire car elle savait que l'ARS privilégiait depuis 2010 la médicalisation des maisons de retraite existantes plutôt que la création de nouvelles maisons (lettre du Conseil Général du 01/10/2012).

Malgré cela, le scénario avec maison de retraite a été maintenu.

Pourquoi ?

**Car la construction de la maison de retraite constitue en fait la clé de voûte de l'édifice financier.
Sans elle, il s'écroule !**

Voir scénario 2 (c'est le scénario 1 sans la maison de retraite).

2. ZAC DE L'HERITIERE : SCENARIO 2 LE SCENARIO ACTUEL APRES REPORT DU PROJET DE LA MAISON DE RETRAITE

| SCENARIO 2 : BILAN SELON SPLA, ZAC SANS MAITRISE FONCIERE, SANS MAISON DE RETRAITE | | HT |
|---|---|---------------------|
| PRODUITS : | | |
| 1 | cession de charges foncières maison de retraite = aucune | € 0 |
| 2 | participation au coût équipements publics par constructeurs Bouygues + Herimmo | € 4 432 940 |
| 3 | taxe forfaitaire cession terrains devenus constructibles : 10% des 2/3 du prix de vente des terrains. | € 556 000 |
| 4 | Total des produits | € 4 988 940 |
| CHARGES : | | |
| 5 | études générales | € 50 000 |
| 6 | maitrise des sols | € 0 |
| 7 | acquisition des terrains pour équipements publics 13 € le m2 (voirie, place, bassin de rétention, pluvial, groupe scolaire, réserve foncière) et expropriation terrain maison de retraite 32 € le m2. (CM des 27/06/12 et 12/02/13). | € 552 751 |
| 8 | frais liés aux acquisitions | € 20 000 |
| 9 | travaux infrastructures (voirie, place publique, bassin de rétention + pluvial) dont 290 000 € d'honoraires Bureau d'Etudes. | € 3 300 000 |
| 10 | travaux superstructures (groupe scolaire). | € 2 100 000 |
| 11 | rémunération aménageur SPLA Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires | € 425 000 |
| 12 | aléas | € 103 280 |
| 13 | Total des charges | € 6 551 031 |
| 14 | Solde d'exploitation | -€ 1 562 091 |

SCENARIO 2 : BILAN INITIAL PREVU PAR LA SPLA (SCENARIO 1)

ACTUALISE APRES AJOURNEMENT DE LA MAISON DE RETRAITE

EXPLICATIONS en quatre points (montants HT) :

- 1/ Ligne 7 : La SPLA rachète les terrains pour les équipements publics (13 € le m2) et exproprie le terrain maison de retraite (32 € le m2 CM des 27/06/12 et 12/02/13).
- 2/ Ligne 1 : Il n'y a plus de recette provenant de la vente du terrain maison de retraite.
- 3/ Ligne 2 : Il n'y a plus, non plus, de participation du constructeur de la maison de retraite.
- 4/ **Ligne 14 : Le solde d'exploitation est négatif = - 1 562 091 €.**

Nota : En retirant le projet de réalisation de la maison de retraite, le solde d'exploitation est déficitaire de 1 562 091 €.

La construction de la maison de retraite constitue bien la clé de voûte de l'édifice financier. Sans elle, il s'écroule !

3. SCENARIO 3 : CLASSIQUE D'UNE ZAC AVEC MAITRISE FONCIERE APPLIQUE A LA ZAC DE L'HERITIERE. L'INTERET GENERAL EST PRIVILEGIE

| SCENARIO 3 : BILAN ZAC AVEC MAITRISE FONCIERE AVEC MAISON DE RETRAITE | | HT |
|---|---|--------------------|
| PRODUITS : | | |
| 1 | cession de charges foncières = vente de tous les terrains viabilisés constituant la ZAC, hormis ceux destinés aux équipements publics. 112,5 € le m2 | € 7 043 850 |
| 2 | participation au coût équipements publics par les promoteurs = 0 car les promoteurs ont acheté les terrains viabilisés. | € 0 |
| 3 | taxe forfaitaire cession terrains devenus constructibles | € 0 |
| 4 | Total des produits | € 7 043 850 |
| CHARGES : | | |
| 5 | études générales | € 0 |
| 6 | maitrise des sols | € 0 |
| 7 | acquisition de tous les terrains constituant la ZAC (89 727 m2). 13 € le m2 | € 1 166 450 |
| 8 | frais liés aux acquisitions | € 52 400 |
| 9 | travaux infrastructures (voirie, place publique, bassin de rétention + pluvial). Travaux pris en charge par la SPLA. | € 3 300 000 |
| 10 | travaux superstructures (groupe scolaire). Travaux pris en charge par la SPLA. | € 2 100 000 |
| 11 | rémunération aménageur SPLA. Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires | € 425 000 |
| 12 | aléas | € 0 |
| 13 | Total des charges | € 7 043 850 |
| 14 | Solde d'exploitation | € 0 |

SCENARIO 3 : BILAN POUR UNE ZAC AVEC MAITRISE FONCIERE ET AVEC MAISON DE RETRAITE

EXPLICATIONS en quatre points (montants HT) :

- 1/ Ligne 7 : La SPLA fait l'acquisition de tous les terrains à 13 € le m2.**
- 2/ Ligne 1 : La SPLA revend les terrains viabilisés aux différents constructeurs à **112,5 € le m2** alors que le prix de revient au m2, achat + participation, pour Bouygues dans SCENARIO 1 est de **188,5 € le m2**. Une bonne affaire !**
- 3/ Ligne 2 : Il n'y a plus de participation des constructeurs pour les équipements publics.**
- 4/ Ligne 14 : Le solde d'exploitation est égal à 0 €. Le bilan est équilibré.**

L'équilibre financier est atteint en revendant les terrains viabilisés 112,5 € le m2 aux différents constructeurs.

Ce qui veut dire qu'avec un schéma classique de ZAC avec maîtrise foncière, cahier des charges et appel d'offres en bonne et due forme, donc en privilégiant l'intérêt général de la commune, l'opération est financièrement équilibrée.

De plus en vendant 112,5 € le m2 de terrain viabilisé aux constructeurs alors que le prix de revient pour les constructeurs dans le scénario 1 est de 188,5 € le m2 pourrait permettre d'obtenir un prix de vente du m2 construit également moins cher favorisant ainsi l'accès au logement ou bien la réalisation de constructions de meilleure qualité.

Autre possibilité : revendre aux promoteurs au prix de 188,5 € m2 viabilisé (c'est le montant du prix de revient au m2 dans le scénario 1) et racheter, alors, plus cher le m2 aux propriétaires terriens soit 66 € le m2 (au lieu de 100 € dans le scénario 1).

Ou bien toute solution intermédiaire :

- achat du m2 aux propriétaires entre 13 et 66 € le m2**
- vente du m2 viabilisé aux constructeurs entre 112,5 et 188,5 € le m2.**

Choix cornélien !

Cela démontre qu'un scénario de ZAC avec maîtrise foncière est possible.

En préservant l'intérêt de la commune ainsi que celui des propriétaires terriens.

CONCLUSION :

1 – Scénario 1 :

Le décryptage de ce scénario présenté par la SPLA dans le budget prévisionnel figurant dans le dossier de réalisation de la ZAC et voté en Conseil Municipal démontre le rôle fondamental de la maison de retraite dans l'équilibre financier de l'opération en analysant le montage financier qui était prévu.

Ce scénario était impossible au moment du vote du dossier de réalisation le 27/07/2011 car :

- Les propriétaires ne voulaient pas vendre (refus de l'offre de la municipalité en date du 10/02/2011), d'où la procédure d'expropriation lancée ensuite à leur encontre lors du CM du 27/06/2012 ; la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC ayant été engagée le 29/06/2011.**
- La politique de l'ARS est depuis 2010 la médicalisation des maisons existantes et non la création de nouvelles maisons de retraite.**

Ce scénario devenu virtuel est néanmoins conservé et officialisé afin de poursuivre l'opération.

2 – Scénario 2 :

Le fait d'annuler le projet de la maison de retraite entraîne un déficit de plus de 1.5 millions d'Euros.

Un autre projet, esquissé lors de la cérémonie des vœux 2013 du Maire concerne un Foyer Logements Senior, solution tout à fait différente avec prix de chambres au moins deux fois plus importants que dans un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD).

Encore faut-il que les conditions suivantes se trouvent réalisées :

- L'expropriation doit être faite. Or la procédure est longue et les propriétaires ne manqueront pas de souligner la différence**

de traitement des différents protagonistes de la ZAC. Les deux autres ont bénéficié de conditions de vente ou de construction très avantageuses et eux sont expropriés !

- La SPLA doit trouver un constructeur pour ce foyer ainsi qu'un montage financier qui permette de dégager 1.5 millions d'Euros afin de retrouver l'équilibre financier de l'opération.

Entre temps, l'opération de la ZAC est-elle suspendue ?

Si non, comment assurer le financement des travaux concernant les équipements publics qui se montent à 3.3 millions d'Euros et ceux du Groupe scolaire estimés à 2.1 millions d'Euros ? Report du Groupe scolaire ?

3 – Scénario 3 :

Ce scénario 3 présente la solution d'une ZAC avec maîtrise foncière.

L'étude démontre qu'une telle solution est possible financièrement en arrivant à un équilibre financier comme dans le scénario 1.

Cette solution a deux avantages primordiaux :

- Elle préserve l'intérêt général de la commune en permettant :
 - L'élaboration d'un cahier de charges par la commune qui sera proposé aux promoteurs.
 - Un appel d'offres permettant de retenir la meilleure proposition technique et financière.
- Elle préserve également l'intérêt des propriétaires terriens en leur proposant un prix correct au regard du fait qu'ils passent de friches agricoles à des terrains constructibles.

C'est à la commune de déterminer l'équilibre entre intérêt général et intérêt particulier.

C'est bien son rôle.

Ce scénario 3 n'a pas été étudié.

C'est certainement celui qui peut permettre d'aboutir à une ZAC de qualité répondant au mieux aux besoins des habitants de Ventabren.

C'est dans cette voie qu'il faut nous engager avec conviction et ardeur ! Pourquoi pas à l'occasion de la révision du PLU annoncée par le Maire ?

William VITTE

Président de VENTABREN DEMAIN

**VENTABREN**
demain!