

ZAC LUCILINE : BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE AU 31 12 2012 ET DETERMINATION DU DEFICIT MOYEN PAR LOGEMENT AIDE DES SECTEURS CI, F et G (annexe à la convention de régénération foncière)

Bilan actualisé HT au 31 12 2012	
DEPENSES (A)	49 507 284 €
Foncier	22 137 720 €
Etudes	1 825 320 €
Honoraires / travaux	2 015 134 €
Travaux	16 872 164 €
Dont fonds friche	1 075 136 €
Frais divers de gestion	845 393 €
Rémunération et frais financiers	5 811 553 €

Bilan actualisé HT au 31 12 2012	
RECETTES (B)	21 517 274 €
Cessions de charges foncières	16 141 439 €
Recettes liées aux conventions de participation	3 002 965 €
(terrains non acquis auprès de l'aménageur)	
Subventions	2 097 597 €
dont fonds friche 1 075 136 €	
Autres recettes	275 273 €

DEFICIT hors régénération urbaine	27 990 010 €
-----------------------------------	--------------

SHON prévisionnelle ZAC (Agence Devillers Associés - Juin 2013) .(C)
134 061

Détermination du coût moyen de viabilisation ZAC * : 369 €
--

* Soit : TOTAL DEPENSES HT (A = 49 507 284) / C = 134 061 m² SHON

Rappel - Prix de cession actualisé au 31 12 2012 (m² de SHON) :		
Bureaux	160	HT€/m² SHON
Commerces	110	HT€/m² SHON
Logement - accession libre	250	HT€/m² SHON
Logements à coût maîtrisé	170	HT€/m² SHON
Logements sociaux	150	HT€/m² SHON

Cessions prévisionnelles des logements aidés des secteurs retenus au titre de la convention de régénération urbaine (CI, F et G)							
	nbre log	m² terrain	m² shon log	dont m² shon log social	cessions log social	dont m² shon log coût maîtrisé	cessions log coût maîtrisé
secteur					150 HT/m²		170 HT/m²
CI	45	1 291	3 616				
dont régénération urbaine	45		3 616	3 616	542 400 €	0	0 €
F	74	3 356	6 060				
dont régénération urbaine	38		3 040	1 520	228 000 €	1 520	258 400 €
G	58	2 352	4 640				
dont régénération urbaine	30		2 400	1 120	168 000 €	1 280	217 600 €
Total		6 999	14 316	6 256	938 400 €	2 800	476 000 €
Nombre total de logements des secteurs CI, F et G	177		soit recettes de cession prévisionnelles concernées par la convention = 938 400 + 476 000				1 414 400 €
Dont nombre de logements concernés par la convention	113		soit m² de SHON concerné par la convention = 6256 + 2800				9 056

Calcul du coût moyen par logement aidés des secteurs retenus au titre de la convention de régération urbaine						
Coût moyen de viabilisation concernant les logements aidés des secteurs	Recettes de cession	Soit déficit prévisionnel	Impact du déficit moyen / log	Répercussion des subventions / m² SHON concerné par la convention	soit déficit prévisionnel après répercussion des subventions	Impact du déficit moyen / log après répercusion des subventions
.= 9056 * 369		.=1 414 400 - 3 344 283	.= 1 929 883 / 113	.= 2 097 575 / 134 061 * 9056	.= 1 929 883 - 141 695	.= 1 788 188 / 113
3 344 283 €	1 414 400 €	-1 929 883 €	- 17 079 €	141 695 €	-1 788 188 €	- 15 825 €

En conclusion, le déficit moyen par logement aidé (logement social et logement à coût maîtrisé) des secteurs CI, F et G est de 15 825 € avant impact de la convention de régération urbaine.