Envoyé en préfecture le 18/04/2024
Reçu en préfecture le 18/04/2024
Publié le
ID : 035-213503279-20240417-2024_04_44-DE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 17/4/24
Le Maire,

MAIRIE DE SERVON SUR VILAINE (35 Ille-et-Vilaine)

Annexe 3b – NOTICE EXPLICATIVE DU BILAN

Le poste foncier

Le montant des acquisitions foncières indiqué résulte de la somme des avis de France Domaine joints au dossier de consultation, incluant la marge d'incertitude de 10%, ainsi que les indemnités.

Les autres montants résultent de nos estimations, nourries de nos retours d'expérience.

Ce poste foncier est, à nos yeux, la principale source d'incertitude du bilan prévisionnel, du fait de sa proportion importante dans l'ensemble des dépenses (environ 26% à ce jour), et de la faible maîtrise à ce stade.

Le poste honoraires techniques

Les montants indiqués couvrent l'ensemble des contrats à mettre en place avec les différents maîtres d'œuvre et bureaux d'études spécialisés, au regard de ce qui est pratiqué actuellement.

Le poste travaux

Le coût des démolitions est estimé grâce aux chiffrages des déconstructions en cours sur une commune proche. Ce coût est donc très fiable.

Les travaux de viabilisation, d'aménagement et d'espaces verts ont été estimés à partir du plan de composition du dossier de création. Si celui-ci subissait des modifications, ce coût sera amendé, mais dans des proportions qui ne devraient pas affecter l'équilibre général du bilan.

Le poste « services concédés » est estimé au regard des prix actuellement pratiqués par ailleurs.

Nous avons également proposé un poste pour fouilles archéologiques d'un montant de 100 000 € HT. Ceci correspond au

Envoyé en préfecture le 18/04/2024
Reçu en préfecture le 18/04/2024
Publié le
ID : 035-213503279-20240417-2024_04_44-DE

montant des fouilles réalisées sur la ZAC de Brécé en 2018 sur une surface d'environ 14 000 m² (subventions déduites).

Si aucune fouille n'était prescrite à l'issue du diagnostic, ce poste serait supprimé du bilan ou réaffecté.

Le poste Divers/Imprévus/Révisions représente environ 8% du montant total des travaux.

Le poste frais financiers

Celui-ci couvre le coût des ouvertures de crédits et des éventuelles garanties financières à mettre en place. Afin de limiter le montant de ce poste, une gestion fine et en temps réel des dépenses et des recettes sera nécessaire.

Les participations de l'aménageur au financement des équipements publics

Le montant total indiqué est de 2 275 000 € HT.

Il comprend des équipements d'infrastructures et de superstructures. Ceux-ci sont détaillés à l'article 28 du traité de concession.

La rémunération de l'aménageur

Elle comprend trois grands postes :

- Gestion/frais généraux/suivi des travaux : il s'agit de rémunérer l'ensemble de l'activité des différents collaborateurs et services intervenant sur la durée de l'opération, et représente 7,5% du CA HT soit : 1 475 000 € HT.
- Frais de commercialisation et de publicité/communication : ce poste représente 3,5% du CA HT. Il pourra évoluer à la hausse ou à la baisse en fonction du CA total prévisionnel.
- Rémunération de clôture d'opération : ce poste représente la marge brute (avant impôt) attendue par l'aménageur en fin

Envoyé en préfecture le 18/04/2024
Reçu en préfecture le 18/04/2024
Publié le
ID : 035-213503279-20240417-2024_04_44-DE

d'opération. Il représente 7,5% du CA HT final (soit 5,6 % environ après impôt sur les sociétés).

Le financement de l'opération sera assuré par des apports en compte courant de chaque associé, sur leurs fonds propres respectifs, complétés par des ouvertures de crédits bancaires si les besoins en trésorerie le nécessitent, notamment sur les premières années opérationnelles.

La SNC portera donc l'ensemble des engagements financiers nécessaires à la réalisation de l'aménagement de la ZAC, sans solliciter de garantie financière auprès de la commune.
Elle fournira au concédant les garanties d'achèvement des travaux nécessaires.
Elle établira chaque année un compte d'exploitation prévisionnel global et actualisé, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les années suivantes.