



# COMITE DE PILOTAGE

18 JUIN 2019

## NPNRU Tarterêts (Corbeil-Essonnes)

# LES ETAPES DU PROJET

- Signature du protocole de préfiguration : 20 mars 2017
- Lancement de la mission du groupement Becardmap : printemps 2017
- COPIL NPNRU 1 : 12 septembre 2017
- CE intermédiaire : 11 juillet 2018

➤ Objectif CE : octobre 2019



# Le programme de démolitions



1 - SECTEUR HAUT BLUM ( 1001 Vies habitat)

Démolition de 248 LLS

Planning

2 - SECTEUR CEZANNE RENOIR ( 1001 Vies habitat)

Démolition de 237 LLS

Planning

3- FOYER ADOMA

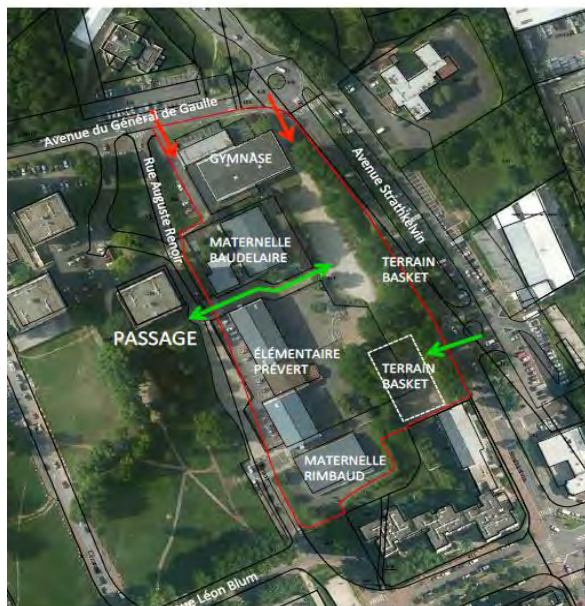
Démolition de 288 chambres

# Reconstitution locative ADOMA

## 1. CORBEIL AVENUE STRATHKELVIN - 150 LOGEMENTS

→ Accès véhicules

→ Accès piétons



Caractéristiques de l'opération :

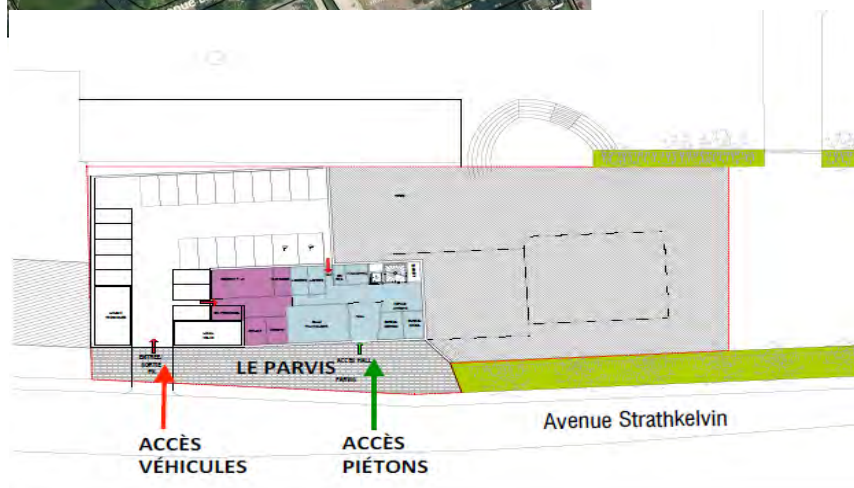
1 bâtiment R+3 sur un niveau de sous-sol

- 100 T1 de 18 m<sup>2</sup> moyen/logt
- 3 T1' de 24m<sup>2</sup> moyen/logt
- 43 T1 bis de 32 m<sup>2</sup> moyen/logt
- 4 T2 de 45m<sup>2</sup> moyen/logt

1 pôle d'accueil (espace attente, bureau de gestion, bureau social)

1 pôle service (salle polyvalente, laverie, sanitaire PMR, locaux linge propre/sale), etc...)

L'accès au bâtiment pour les véhicules et pour les piétons s'effectue depuis l'Avenue Strathkelvin.



25 places de stationnement couvertes en RDC/sous-sol et un local vélos de 30 m<sup>2</sup>.



# Reconstitution locative ADOMA

## 2. SITE- CORBEIL RUE LAFAYETTE / RUE DU GAZ -138 LOGEMENTS AUTONOMES



Parcelle BT 90 en cours d'acquisition par GPS -surface totale : 16 307 m<sup>2</sup>

Caractéristiques de l'opération :

111 T1 de 18 m<sup>2</sup> moyen/logt

3 T1' de 24 m<sup>2</sup> moyen/logt

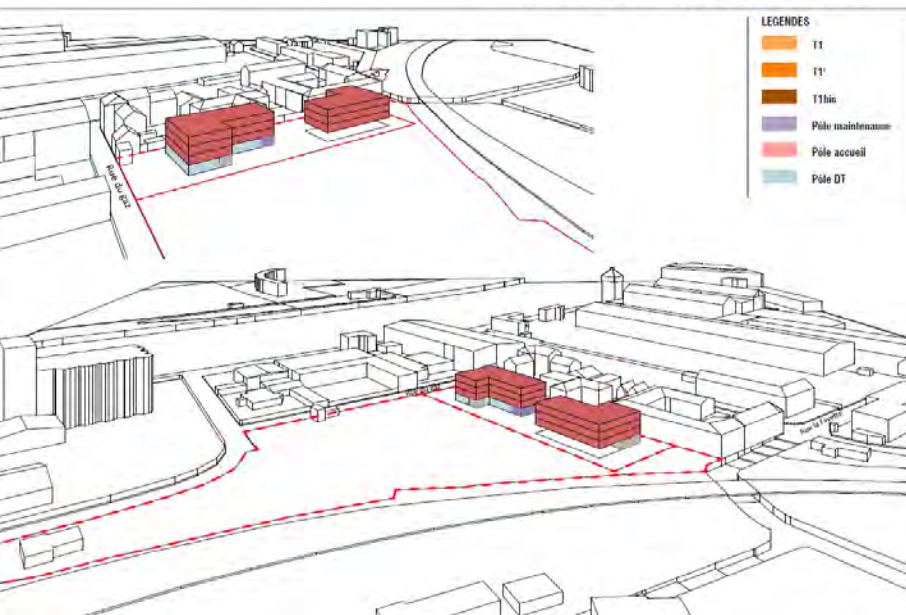
22 T1 bis de 32 m<sup>2</sup> moyen/logt

36 places de stationnement couvertes

1 pôle d'accueil

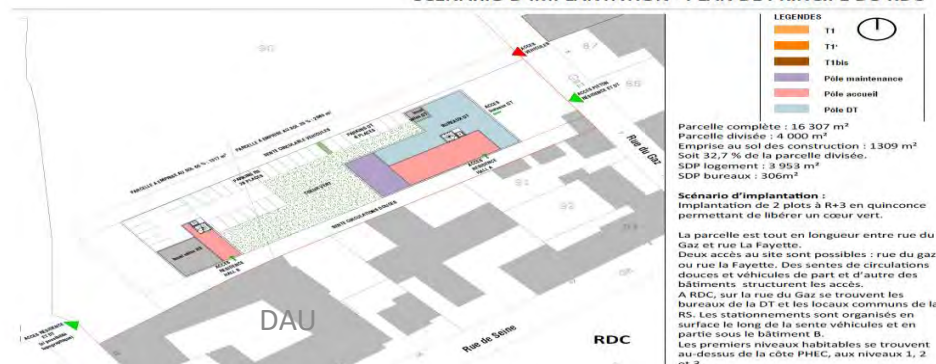
1 pôle service (salle polyvalente, laverie, sanitaire PMR, locaux linge propre/sale), etc...).

SCENARIO D'IMPLANTATION - VOLUMÉTRIE



Les contraintes liées au PPRI excluent des logements en RDC des bâtiments, Proposition d'implantation des bureaux de la Direction Territoriale de l'Essonne. Le programme présente une SDP bureaux de 306 m<sup>2</sup>.

SCENARIO D'IMPLANTATION - PLAN DE PRINCIPE DU RDC



# Reconstitution locative 1001 vies Habitat

| Libellé opération                   | Maître d'ouvrage  | QPV | Nb de logement               | Prix de revient HT | Montant sub ANRU | Date de lancement |
|-------------------------------------|-------------------|-----|------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| Corbeil Rue de Paris                | 1001 vies Habitat | Non | 53 LLS (21 PLUS et 32 PLAI)  | 9 055 844          | 556 800          | S1 2018           |
| Corbeil Matisse                     | 1001 vies Habitat | Oui | 31 LLS (12 PLUS et 19 PLAI)  | 4 573 022          | 330 600          | S2 2019           |
| Corbeil Impasse Minerva             | Essonne Habitat   | Non | 37 LLS ( 15 PLUS et 22 PLAI) | 5 793 634          | 345 600          | S2 2018           |
| Corbeil Papeterie                   | 1001 vies Habitat | Non | 60 LLS ( 18 PLUS et 42 PLAI) | 10 120 776         | 730 800          | S2 2018           |
| Lieusaint Zac Pyramide              | 1001 vies Habitat | Non | 15 LLS (6 PLUS et 9 PLAI)    | 2 172 782          | 156 600          | S2 2017           |
| Coudray Manceaux – rue des arrigaux | 1001 vies Habitat | Non | 43 LLS ( 17 PLUS et 26 PLAI) | 7 149 505          | 452 400          | S2 2018           |
| Combs la ville – rue de Lieusaint   | 1001 vies Habitat | Non | 38 LLS ( 15 PLUS et 23 PLAI) | 6 578 857          | 400 200          | S1 2018           |
| Lieusaint – Eco-quartier Eau lot 1  | 1001 vies Habitat | Non | 13 LLS ( 5 PLUS et 8 PLAI)   |                    |                  |                   |
| Lieusaint – Eco-quartier Eau lot 1  | 1001 vies Habitat | Non | 13 LLS ( 5 PLUS et 8 PLAI)   |                    |                  |                   |
| Corbeil Zac Glaises lot 8           | 1001 vies Habitat | Oui | 50 LLS ( 20 PLUS et 30 PLAI) |                    |                  |                   |
| Corbeil Tarterêts lot C             | 1001 vies Habitat | Oui | 50 LLS ( 20 PLUS et 30 PLAI) |                    |                  |                   |
| Corbeil Tarterêts lots L,M,N        | 1001 vies Habitat | Oui | 52 LLS (21 PLUS et 31 PLAI)  |                    |                  |                   |

# Reconstitution locative 1001 vies Habitat

- **485 logements 1001 vies Habitat à reconstituer :**
- 455 logements 1001 vies Habitat identifiés : 29% en QPV  
73% Corbeil  
27% Hors commune

| Synthèse reconstitution identifiée |          |         |              |       |              |
|------------------------------------|----------|---------|--------------|-------|--------------|
| Localisation                       | Sur site | Commune | Hors commune | Total | A identifier |
| 1001 vies Habitat                  | 133      | 333     | 122          | 455   | 30           |
| Adoma                              | 150      | 138     |              | 288   |              |
| Total                              | 283      | 471     | 122          | 743   |              |



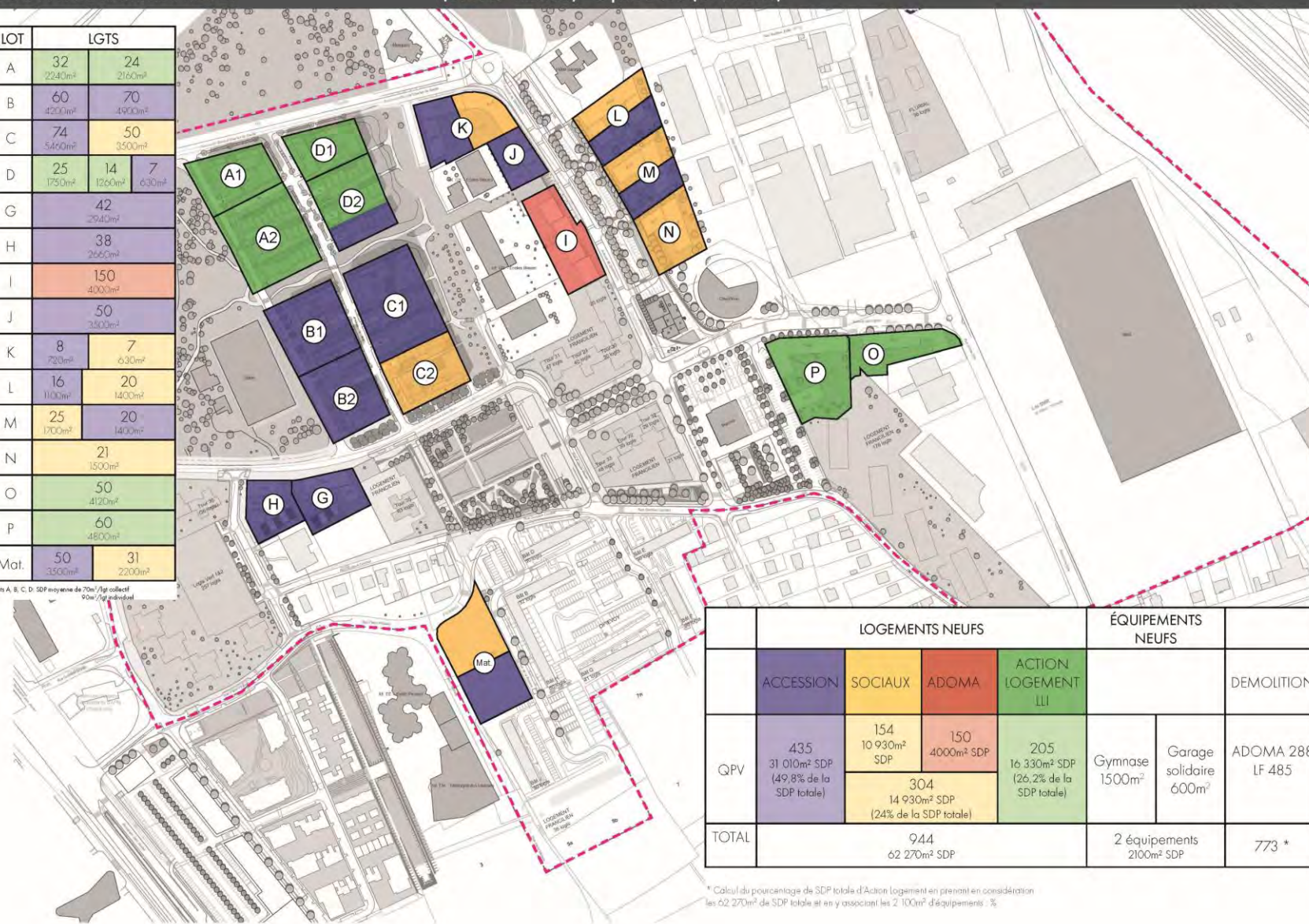
# Programmation de logements

PLAN PROGRAMME PROJET

(échelle 1.2000) - 5 juin 2019 (1001 vies)

| ILOT | LGTS          |              |            |
|------|---------------|--------------|------------|
| A    | 32<br>2240m²  | 24<br>2160m³ |            |
| B    | 60<br>4200m²  | 70<br>4900m² |            |
| C    | 74<br>5460m²  | 50<br>3500m² |            |
| D    | 25<br>1750m²  | 14<br>1260m² | 7<br>630m² |
| G    | 42<br>2940m²  |              |            |
| H    | 38<br>2660m²  |              |            |
| I    | 150<br>4000m² |              |            |
| J    | 50<br>3500m²  |              |            |
| K    | 8<br>720m²    | 7<br>630m²   |            |
| L    | 16<br>1100m²  | 20<br>1400m² |            |
| M    | 25<br>1700m²  | 20<br>1400m² |            |
| N    | 21<br>1500m²  |              |            |
| O    | 50<br>4020m²  |              |            |
| P    | 60<br>4800m²  |              |            |
| Mat. | 50<br>3500m²  | 31<br>2200m² |            |

\* Ilots A, B, C, D : SDP moyenne de 70m²/lgt collectif  
(voir /lgt individuel)



|       | LOGEMENTS NEUFS                                 |                     |                   |                                                 | ÉQUIPEMENTS NEUFS           |                              |                    |
|-------|-------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------|
|       | ACCESSION                                       | SOCIAUX             | ADOMA             | ACTION LOGEMENT III                             |                             |                              | DEMOLITION         |
| QPV   | 435<br>31 010m² SDP<br>(49,8% de la SDP totale) | 154<br>10 930m² SDP | 150<br>4000m² SDP | 205<br>16 330m² SDP<br>(26,2% de la SDP totale) | Gymnase<br>1500m²           | Garage<br>solidaire<br>600m² | ADOMA 28<br>LF 485 |
| TOTAL | 944<br>62 270m² SDP                             |                     |                   |                                                 | 2 équipements<br>2100m² SDP |                              | 773 *              |

\* Calcul du pourcentage de SDP totale d'Action Logement en prenant en considération les 62 270m² de SDP totale et en y associant les 2 100m² d'équipements : %



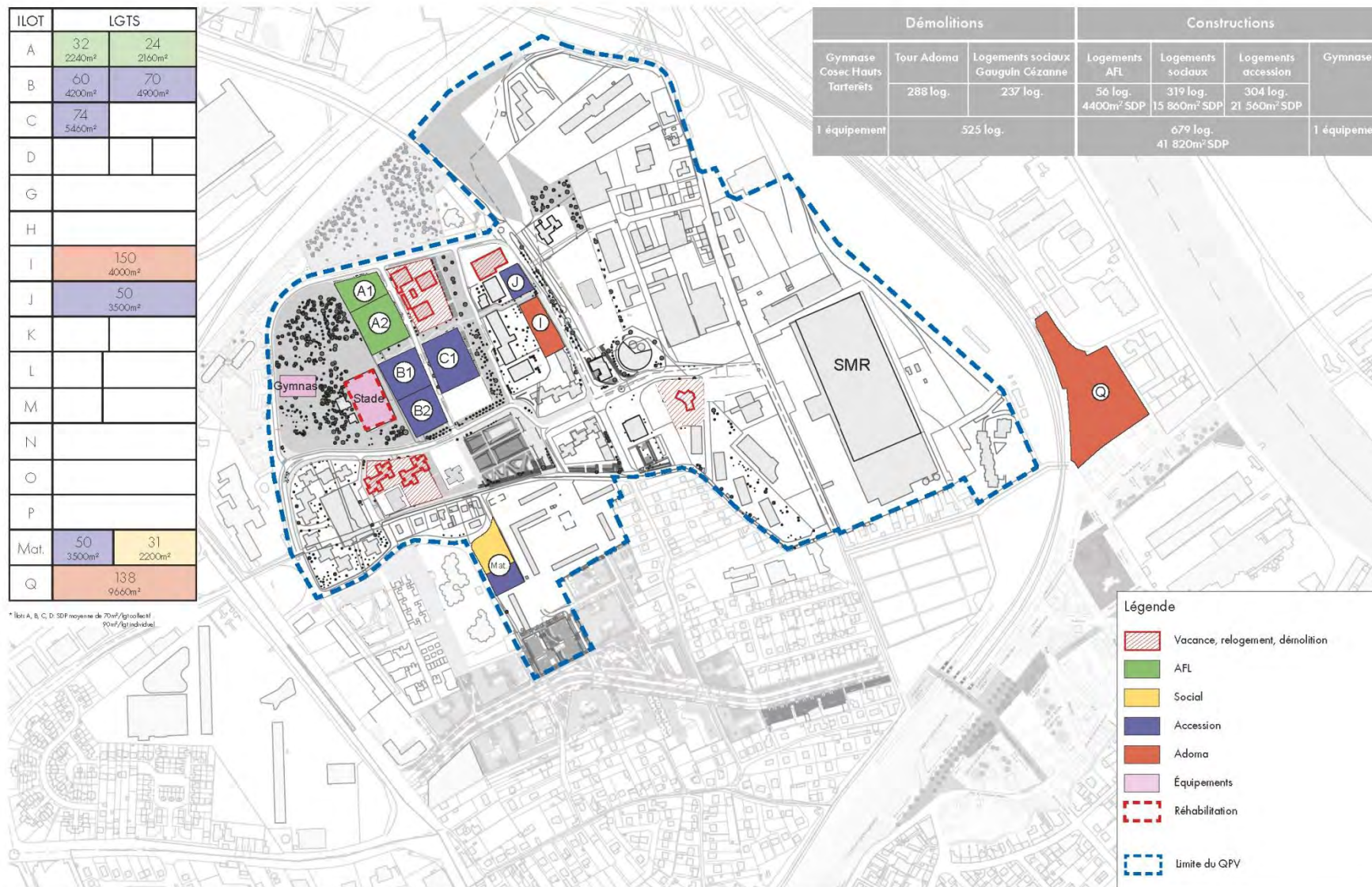
# Programmation de logements

CALENDRIER DU PROJET - PÉRIMÈTRE QPV + ADOMA - PHASE 1: 2020-2023

| ILOT | LGTS          |              |
|------|---------------|--------------|
| A    | 32<br>2240m²  | 24<br>2160m² |
| B    | 60<br>4200m²  | 70<br>4900m² |
| C    | 74<br>5460m²  |              |
| D    |               |              |
| G    |               |              |
| H    |               |              |
| I    | 150<br>4000m² |              |
| J    | 50<br>3500m²  |              |
| K    |               |              |
| L    |               |              |
| M    |               |              |
| N    |               |              |
| O    |               |              |
| P    |               |              |
| Mat. | 50<br>3500m²  | 31<br>2200m² |
| Q    | 138<br>9660m² |              |

\* Ilots A, B, C, D: SDF moyenne de 70m²/lot (soit 90m²/lot individuel)

| Démolitions                          |            |                                      | Constructions            |                          |                          |              |
|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|
| Gymnase<br>Cossec Hauts<br>Tarterets | Tour Adoma | Logements sociaux<br>Gauguin Cézanne | Logements<br>AFL         | Logements<br>sociaux     | Logements<br>accession   | Gymnase      |
|                                      | 288 log.   | 237 log.                             | 56 log.<br>4400m² SDP    | 319 log.<br>15 860m² SDP | 304 log.<br>21 560m² SDP |              |
| 1 équipement                         | 525 log.   |                                      | 679 log.<br>41 820m² SDP |                          |                          | 1 équipement |



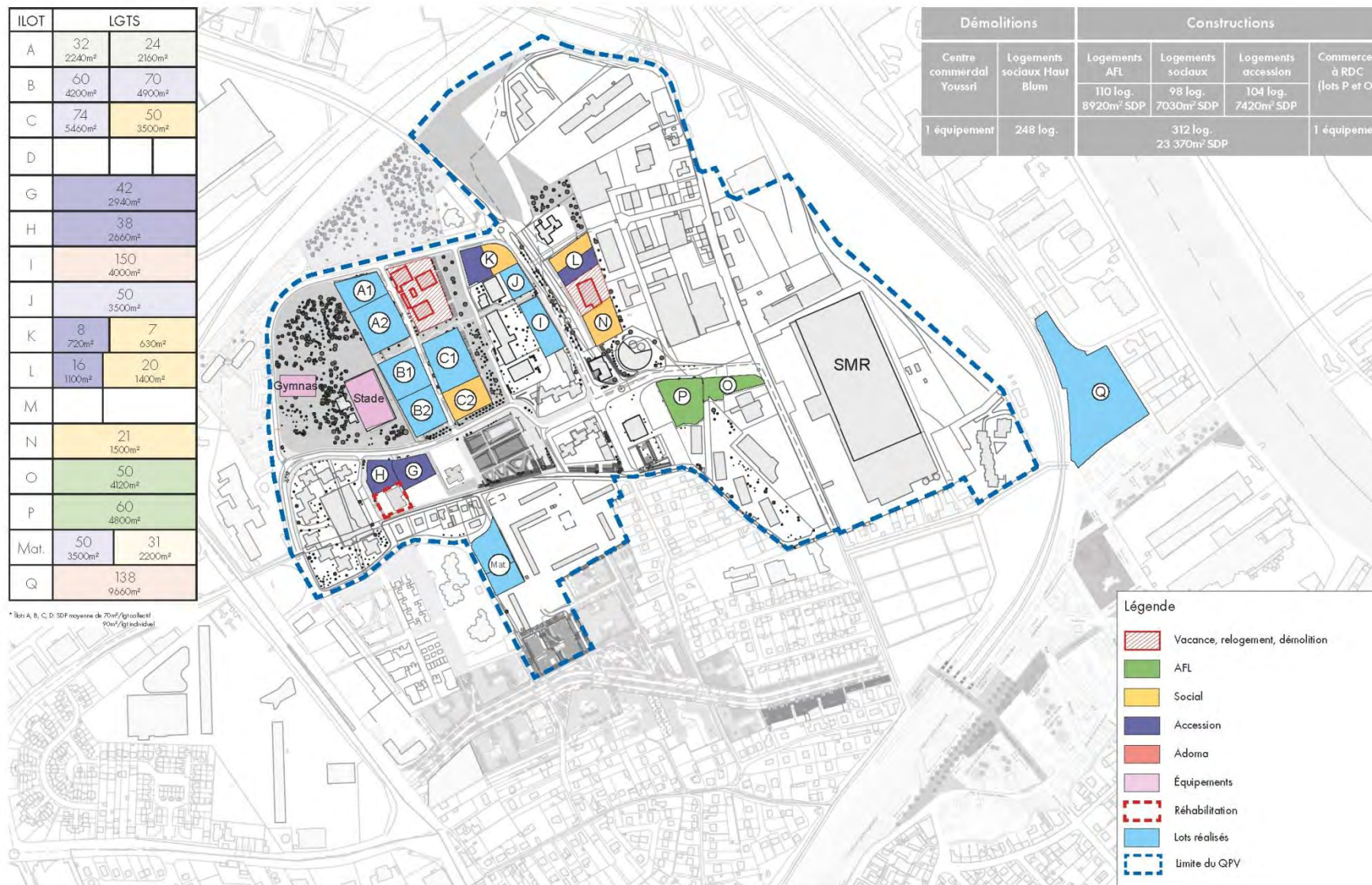


# Programmation de logements

CALENDRIER DU PROJET - PÉRIMÈTRE QPV + ADOMA - PHASE 2: 2024-2026

| ILOT | LGTS          |              |
|------|---------------|--------------|
| A    | 32<br>2240m²  | 24<br>2160m² |
| B    | 60<br>4200m²  | 70<br>4900m² |
| C    | 74<br>5460m²  | 50<br>3500m² |
| D    |               |              |
| G    | 42<br>2940m²  |              |
| H    | 38<br>2660m²  |              |
| I    | 150<br>4000m² |              |
| J    | 50<br>3500m²  |              |
| K    | 8<br>720m²    | 7<br>630m²   |
| L    | 16<br>1100m²  | 20<br>1400m² |
| M    |               |              |
| N    | 21<br>1500m²  |              |
| O    | 50<br>4120m²  |              |
| P    | 60<br>4800m²  |              |
| Mat. | 50<br>3500m²  | 31<br>2200m² |
| Q    | 138<br>9660m² |              |

\* Ilots A, B, C, D: SDP moyenne de 70m²/Agriculteriel  
90m²/Agriculteriel



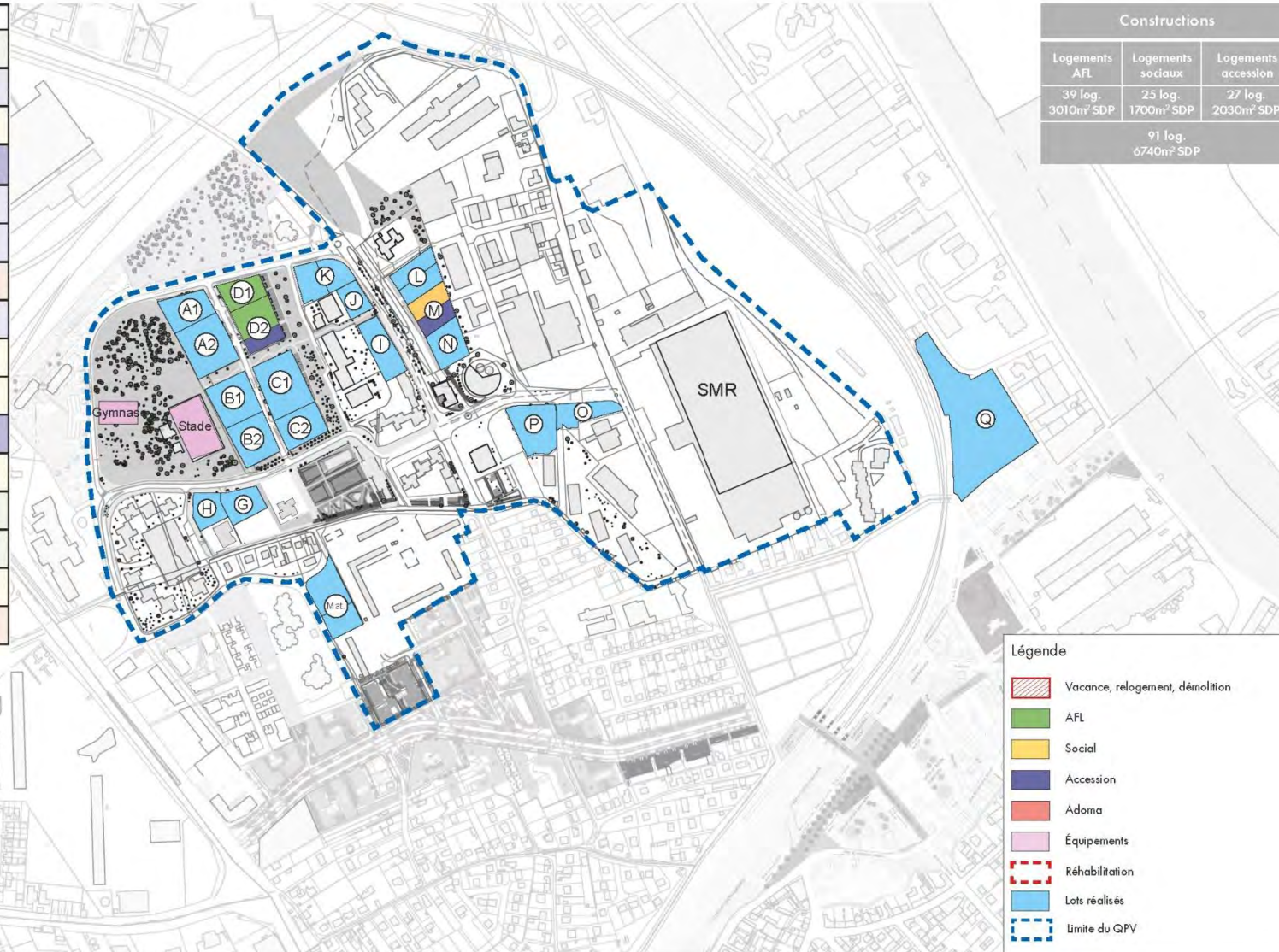


# Programmation de logements

CALENDRIER DU PROJET - PÉRIMÈTRE QPV + ADOMA - PHASE 3: 2027-2029

| ILOT | LGTS          |              |            |
|------|---------------|--------------|------------|
| A    | 32<br>2240m²  | 24<br>2160m² |            |
| B    | 60<br>4200m²  | 70<br>4900m² |            |
| C    | 74<br>5460m²  | 50<br>3500m² |            |
| D    | 25<br>1750m²  | 14<br>1260m² | 7<br>630m² |
| G    | 42<br>2940m²  |              |            |
| H    | 38<br>2660m²  |              |            |
| I    | 150<br>4000m² |              |            |
| J    | 50<br>3500m²  |              |            |
| K    | 8<br>720m²    | 7<br>630m²   |            |
| L    | 16<br>1100m²  | 20<br>1400m² |            |
| M    | 25<br>1700m²  | 20<br>1400m² |            |
| N    | 21<br>1500m²  |              |            |
| O    | 50<br>4120m²  |              |            |
| P    | 60<br>4800m²  |              |            |
| Mat. | 50<br>3500m²  | 31<br>2200m² |            |
| Q    | 138<br>9660m² |              |            |

\* Ilots A, B, C, D: SDP moyenne de 70m²/Agriculteriel  
90m²/Agriculteriel



| Constructions         |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Logements AFL         | Logements sociaux     | Logements accession   |
| 39 log.<br>3010m² SDP | 25 log.<br>1700m² SDP | 27 log.<br>2030m² SDP |
| 91 log.<br>6740m² SDP |                       |                       |







**Projet**

**QUARTIER DES TARTARETS  
CORBEIL - ESSONNES**

**Titre du document**

**PLAN MASSE**

| N° | Date | Objet de la révision |
|----|------|----------------------|
|    |      |                      |
|    |      |                      |
|    |      |                      |

**Membre d'équipe urbaine**

| Révisé par | Approuvé par | Dessiné par |
|------------|--------------|-------------|
|            |              |             |
|            |              |             |
|            |              |             |

**Échelle du document**

**Contenu**

**Version**

**1 / 1000**

**22 avril 2019**

# Patrimoine 1001 Vies Habitat

▪ **Requalification et résidentialisation de 176 logement Gustave Courbet :**

Objectifs réhabilitation :

- l'économie d'énergie permettant de lutter contre la précarité énergétique en diminuant de façon conséquente les consommations de chauffage,
- le traitement architectural des bâtiments en cohérence avec le projet global d'aménagement des Tarterêts.

Plan de financement de l'opération (€ HT) :

Démarrage prévisionnel : 1er  
semestre 2023

Durée : 3 semestres

**Coût prévisionnel au logement : 25 217€ HT / logements**



# Patrimoine 1001 Vies Habitat

▪ **Requalification et résidentialisation de 176 logement Gustave Courbet :**

Objectifs résidentialisation:

- l'accompagnement des nouvelles voiries créées et existantes réhabilitées,
- l'aménagement paysager en pied d'immeuble,
- l'amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite autant que possible,
- l'implantation, le cas échéant, de locaux extérieurs dédiés aux stationnements des vélos,
- l'amélioration des solutions de stationnements résidentiels et leurs conséquences en termes d'image.

Plan de financement de l'opération (€ HT) :

Démarrage prévisionnel : 1er  
semestre 2023

Durée : 3 semestres

# Patrimoine de PLURIAL NOVILIA



- Requalification et résidentialisation de 36 LLS rue Emile Zola
- Résidentialisation de 94 logements (47 LLS et un foyer de jeunes travailleurs de 47 studios) rue Lafayette,



# PLURIAL NOVILIA

- Requalification et résidentialisation de 36 logements rue Emile Zola :

## Objectifs réhabilitation :

- réfection des parties communes,
- réfection des logements : remplacement des portes palières, une mise en sécurité électrique, mise en place d'une VMC , installation de volets roulants motorisés, remplacement des sanitaires.

## Plan de financement de l'opération (€ HT) :

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Subvention ANRU                   | 40 280 €  |
| Prêt ACTION LOGEMENT              | 417 400 € |
| Prêt CDC                          | 305 120 € |
| Fonds propres                     | 83 840 €  |
| Montant total des investissements | 846 640 € |

**Coût prévisionnel au logement : 23 518 €TTC**



Démarrage prévisionnel : 2<sup>ème</sup>  
semestre 2020

Durée : 3 semestres

# PLURIAL NOVILIA

- Requalification et résidentialisation de 36 logements rue Emile Zola :



## Calendrier prévisionnel :

Démarrage : 2<sup>ème</sup> semestre  
2021

Durée : 2 semestres

## Constat :

absence de limites claires entre l'espace public et le domaine privé,  
cheminements piétons non définis, présence de stationnement anarchique.

## Objectifs de la résidentialisation :

- requalifier le stationnement existant et les circulations,
- privatiser les espaces extérieurs résidentiels,
- redéfinir les parcelles de jardins familiaux situées à l'arrière des habitations (redimensionnement, clôtures, points d'eau, reprofilage des terres...),
- remplacer le mobilier urbain,
- embellir les espaces verts.

## Plan de financement de l'opération (€ HT) :

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Subvention ANRU                   | 82 914 €  |
| Prêt ACTION LOGEMENT              | —         |
| Prêt CDC                          | 124 371 € |
| Fonds propres                     | 41 457 €  |
| Montant total des investissements | 248 742 € |

Coût prévisionnel au logement : 6 910 €TTC



# PLURIAL NOVELIA

- Résidentialisation de 94 logements locatifs sociaux rue Lafayette :



## Constat :

Faible qualité paysagère, absence de mobilier urbain, parkings aériens mal délimités et présences de zones d'entreposage des bacs d'ordures ménagères mal intégrées dans leur environnement.

## Objectif de la résidentialisation :

- retrouver une qualité paysagère en donnant un sens, une lisibilité, une cohérence aux espaces plantés,
- matérialisation des limites de propriété.



## **Calendrier prévisionnel :**

Démarrage : 1er semestre 2020

Durée : 2 semestres

## Plan de financement de l'opération (€ HT) :

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Subvention ANRU                   | 154 680 € |
| Prêt ACTION LOGEMENT              | —         |
| Prêt CDC                          | 232 020 € |
| Fonds propres                     | 77 340 €  |
| Montant total des investissements | 464 040 € |

Coût prévisionnel au logement : 4 937 €TTC

# LOGIAL

- Réhabilitation et résidentialisation de la résidence Emile Zola de 86 logements sis 95 rue Emile Zola.



## Objectifs de la réhabilitation

- mise en œuvre d'un contrôle d'accès sur les 3 halls,
- changement des blocs portes des 3 halls,
- création de locaux OM sécurisés,
- création des locaux 2 roues sécurisés,
- embellissement des parties communes.

## Objectifs de la résidentialisation :

- matérialisation et sécurisation des accès,
- mise en place d'un éclairage performant et le réaménagement de la butte engazonnée.

## **Calendrier prévisionnel :**

Démarrage : 2eme semestre  
2019

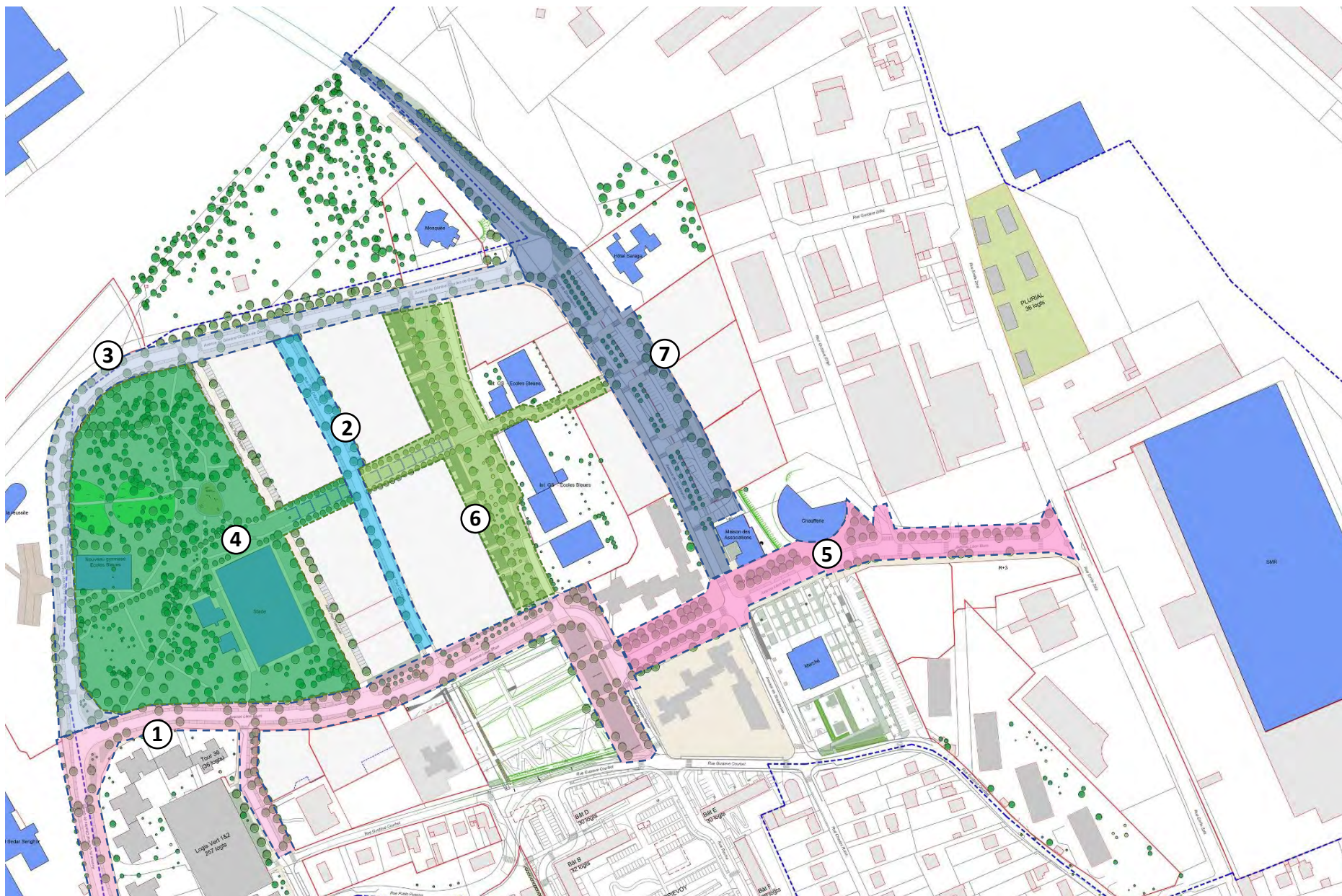
Durée : 4 semestres

## Plan de financement de l'opération (€ HT) :

| Libellé opération  | Coût HT | Sub ANRU   |     |
|--------------------|---------|------------|-----|
| Résidentialisation | 590 191 | 236 076,40 | 40% |



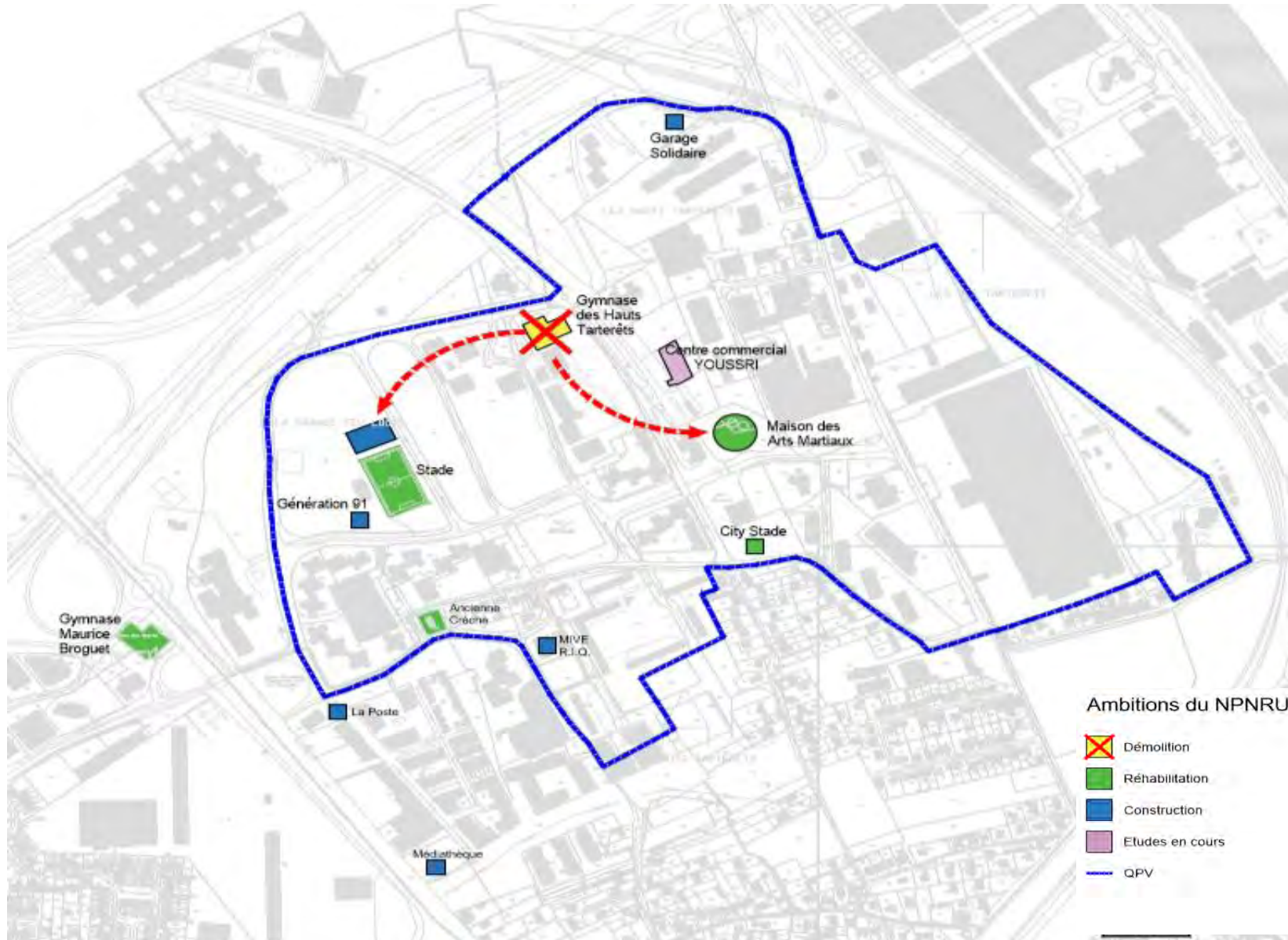
# Programmation espaces publics



- ① Léon Blum haut  
Budget : 3 682 000 €HT  
Stationnements : 193 → 121
- ② Rue Paul Cézanne (en 2 fois)  
Budget : 1 643 000 €HT  
Stationnements : 78 → 42
- ③ Avenue du Général de Gaulle  
Budget : 4 625 000 €HT  
Stationnements : 32 → 110
- ④ Parc Gauguin  
Budget : 650 000 €HT
- ⑤ Léon Blum Bas  
Budget : 2 860 000 €HT  
Stationnements : 55 → 55
- ⑥ Allée Auguste Renoir  
Budget : 3 565 000 €HT
- ⑦ Avenue Strathkelvin  
Budget : 2 843 000 €HT  
Stationnements : 98 → 104



# Programmation équipements





# Répartition par financeurs

Enveloppe CRDU Région : 2 612 500e HT dont 200 000e La Poste ( reste 512 500e HT)

Enveloppe FDRU Département : 1 695 902e HT ( reste 1 287 622e HT)

## Equipements

| Libellé opération                                                                 | Surface m² | Coût travaux | Coût total HT | Commune   |     | Sub ANRU  |     | Sub CRDU  |     | Sub CD 91 |     | Droit commun |     | Démarrage       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|---------------|-----------|-----|-----------|-----|-----------|-----|-----------|-----|--------------|-----|-----------------|
| Construction d'un nouveau gymnase                                                 | 1500       | 2 700 000    | 3 186 000     | 1 274 400 | 40% |           |     | 1 911 600 | 60% |           |     |              |     | 2020            |
| Réhabilitation de l'ancienne crèche des galopins et création d'un pôle associatif | 1000       | 800 000      | 944 000       | 283 200   | 30% | 472 000   | 50% |           |     | 188 000   | 20% |              |     | 2020            |
| Réhabilitation du stade des Tarterêts                                             | 3700       | 600 000      | 708 000       | 247 800   | 35% | 354 000   | 50% |           |     |           |     | 106 200      | 15% | 2020            |
| Relocalisation de l'association génération 91                                     | 400        | 600 000      | 708 000       | 354 000   | 50% | 354 000   | 50% |           |     |           |     |              |     | 2020            |
| Réhabilitation du gymnase Broguet                                                 | 1600       | 1 120 000    | 1 321 600     | 528 640   | 40% | 660 800   | 50% |           |     |           |     | 132 160      | 10% | 2022            |
| Construction d'un garage solidaire                                                | 600        | 630 000      | 743 400       | 446 040   | 60% | 148 680   | 20% |           |     | 148 680   | 20% |              |     | 2024            |
| Réhabilitation city stade                                                         |            | 45 000       | 53 100        | 15 930    | 30% | 26 550    | 50% |           |     |           |     | 10 620       | 20% | 2021            |
| Aménagement interieur de la médiathèque                                           | 500        | 300 000      | 354 000       | 283 200   | 80% |           |     |           |     | 70 800    | 20% |              |     | 2022            |
| Aménagement intérieur du pole équipement Matisse ( MIVE / RIQ)                    | 343        | 200 000      | 236 000       | 188 800   | 80% |           |     |           |     |           |     | 47 200       | 20% | fin 2022 - 2023 |
| Total                                                                             |            | 6 995 000    | 8 254 100     | 3 622 010 |     | 2 016 030 |     | 1 911 600 |     | 407 480   |     | 296 180      |     |                 |

# Relocalisation du centre commercial Youssri

Emprise au sol 1.340 m<sup>2</sup>

9 cellules commerciales, toutes situées sur un niveau unique

- **A** : Boucherie - Primeur - Produits exotiques (260 m<sup>2</sup> SDP)
- **B** : Taxiphone - Téléphonie - Photocopies (70 m<sup>2</sup>)
- **C** : Salon oriental sur mesure - Tissus - Tapis - Décoration (90 m<sup>2</sup>)
- **D** : Restauration rapide - Snack (110 m<sup>2</sup>)
- **E** : Boulangerie (110 m<sup>2</sup>)
- **F** : Supérette - Alimentation Générale (270 m<sup>2</sup>)
- **G** : Transfert d'Argent – Transport de bagages (50 m<sup>2</sup>)
- **H** : Local vacant (ex : salon de coiffure) (15 m<sup>2</sup>)
- **I** : Equipement du Foyer - Solderie - Bazar (110 m<sup>2</sup>)





# Relocalisation du centre commercial Youssri

## Etude financière Youssri

- Indemnités propriétaire des murs : Valeur vénale estimée à 930.500 €
- Indemnités commerçants :

Eviction des commerces : 1.547.000 €

Transferts des commerces : 797.000 €

Etude de BERENICE à relancer

# Conduite de projet et maîtrise d'ouvrage

- Conduite d'opération commune:
  - Un poste de chef de projet pendant 5 ans
  - Un poste de chargé d'étude pendant 5 ans ( 50% coordonnateur GUSP, 50% suivi financier)
- Conduite d'opération GPS:
  - Financement d'un poste pour le co-pilotage du NPNRU
  - Maîtrise d'ouvrage du projet des espaces publics
- Frais d'ingénierie: 7% du montant des acquisitions et travaux
- OPCU : 7% du montant des travaux



# Montage opérationnel retenu

- **Mode d'intervention:**

Régie pour la réalisation de travaux sous MOA collectivité,  
Quid d'une AMO ou du In House via la SPLAIN pour le pilotage de l'opération ?

- **Procédure d'aménagement:**

Droit commun pour les opérations immobilières

- **Financement des équipements:** taxe d'aménagement (taux à définir, ou PUP)

- **Quid de la MOA des équipements ? A préciser**

|                                | Régie                                                          | Mandat                                                                                       | Concession SPLAIN                                                                             | Concession mise en concurrence                                                                |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Description                    | La collectivité réalise les travaux                            | La collectivité fait réaliser l'opération par le mandataire selon les dispositions du mandat | La collectivité fait réaliser l'opération par le concessionnaire selon les disposition du TCA | La collectivité fait réaliser l'opération par le concessionnaire selon les disposition du TCA |
| Risque et engagement financier | • Collectivité                                                 | • Collectivité                                                                               | • SPLAIN                                                                                      | • Concessionnaire                                                                             |
| Inconvénients Enjeux           | • Risque financier                                             | • Risque financier<br>• Anticiper la consultation d'un mandataire                            | • TCA<br>• La SPLAIN peut mener les études pré-opérationnelles si mandat : à anticiper        | • TCA<br>• Anticiper la consultation                                                          |
| Avantages                      | • Rapidité de lancement si seulement déclaration loi sur l'eau |                                                                                              | • Valorisation des terrains ville à hauteur de 1500k€                                         | • Valorisation des terrains ville à hauteur de 1500k€                                         |
| Début des travaux              | • Début 2020                                                   | • Fin 2020                                                                                   | • Fin 2021                                                                                    | • Fin 2022                                                                                    |
| Début des constructions        | • MI 2020                                                      | • MI 2021                                                                                    | • Début 2022                                                                                  | • MI 2023                                                                                     |

↓  
AMO ?

# Montage opérationnel retenu

## Procédure d'aménagement: droit commun

- Régularisation des domanialités avant travaux
- Acquisitions foncières par les pétitionnaires (AL, promoteurs) auprès de 1001 Vies Habitat et/ou permis de construire valant division.
- Viabilisation par la collectivité (VRD, espaces verts): préfinancement collectivités
- Si PUP préfinancement des équipements ou a posteriori si taxe d'aménagement (Attention: participations des opérateurs précaires)





# Les études

|                                                                         |        |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|
| AMO coconstruction-Mémoire (cf Chaufferie)                              | 50 k€  |
| B2 - ETUDES AVANT AUTORISATION D'AMENAGEMENT                            | 244 k€ |
| B202 - GÉOMÈTRE - DEVELOPPEMENT                                         | 15 k€  |
| B203 - DIAGNOSTICS, ÉTUDES ET EXPERTISES SPÉCIFIQUES - DEVELOPPEMENT    | 189 k€ |
| Etude technique et de faisabilité                                       | 40 k€  |
| Etude pollution-sondages (Youssri ) (FAT 38)                            | 20 k€  |
| Etude pollution-sondages (gymnase, crèche et chaussées)                 |        |
| Programmation équipements                                               | 15 k€  |
| Programmation commerciale                                               | 12 k€  |
| Programmation habitat                                                   | 12 k€  |
| Stationnement - mobilité                                                | 15 k€  |
| Etude impact (dont faune flore)                                         | 75 k€  |
| B204 - HQE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE - DEVELOPPEMENT                     | 20 k€  |
| B205 - ETUDES DE SOLS ET BÂTIS - DEVELOPPEMENT                          | 20 k€  |
| B3 - ETUDES APRES AUTORISATION D'AMENAGEMENT                            | 205 k€ |
| B301 - ETUDES PROPRES SOCIÉTÉ - OPERATION                               | 0 k€   |
| B302 - GÉOMÈTRE - OPERATION                                             | 65 k€  |
| B303 - DIAGNOSTICS, ÉTUDES ET EXPERTISES SPÉCIFIQUES - OPERATION        | 50 k€  |
| Etude démolition-dépollution (+ amiante Gymnase , Youssri et chaussées) | 20 k€  |
| Sûreté sécurité                                                         | 15 k€  |
| Dossier loi sur l'eau (déclaration)                                     | 15 k€  |
| B304 - HQE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE - OPERATION                         | 10 k€  |
| B305 - ETUDES DE SOLS ET BÂTIS - OPERATION                              | 30 k€  |



Etudes en cours



Etudes à lancer



Etudes à prévoir

# Bilan - maquette

## Les évolutions du bilan depuis février

*Rappel du bilan du 19 février 2019*

### ➤ Des dépenses en hausse:

Travaux:

- Actualisation
- Gardiennage

Valider le phasage

### ➤ Des recettes en baisse:

Pas de participations Action Logement à la taxe d'aménagement

### ➤ Risques:

- Concept de Cité Jardin mis en péril
- Une désirabilité remise en question
- Des coûts de construction qui fragilisent les bilans des opérateurs (deux leviers pour compenser: réduire le prix du foncier, baisser la taxe d'aménagement)

| NPRU TARTERETS BILAN FINANCIER HT                        |           |                  |                                                  | 18/02/2019 |           |                  |
|----------------------------------------------------------|-----------|------------------|--------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|
| OBJET                                                    | QU        | TOTAL            | OBJET                                            | CF         | M²        | TOTAL            |
| A - ACQUISITIONS                                         | 56 365 m² | 8 534 k€         | B - CESSIONS                                     | 103 €/m²   | 62 946 m² | 6 489 k€         |
| B - ETUDES                                               |           | 499 k€           | B1 - LOGEMENTS                                   | 0 €/m²     | 62 946 m² | 6 489 k€         |
| C - TRAVAUX                                              |           | 20 882 k€        | B10 - LIBRE (CF hors participations: voir D304)  | 180 €/m²   | 23 730 m² | 4 271 k€         |
| C1 - TRAVAUX REMISE EN ETAT DES SOLS                     |           | 717 k€           | B101 - LOGEMENT LIBRE COLLECTIF                  | 180 €/m²   | 21 840 m² | 3 931 k€         |
| C2 - TRAVAUX AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION              |           | 17 542 k€        | B102 - LOGEMENT LIBRE INDIVIDUEL                 | 180 €/m²   | 1 890 m²  | 340 k€           |
| Travaux VRD                                              |           | 15 432 k€        | B103 - LOGEMENT LIBRE LOT À BATIR                | 0 €/m²     | 0 m²      | 0 k€             |
| Travaux de superstructure (équipements)                  |           | 2 110 k€         | B11 - SOCIAL (CF hors participations: voir D304) | 170 €/m²   | 9 230 m²  | 1 569 k€         |
| C3 - HONORAIRES TECHNIQUES SUR TRAVAUX                   |           | 2 623 k€         | B111 - LOGEMENT SOCIAL COLLECTIF                 | 170 €/m²   | 9 230 m²  | 1 569 k€         |
| C5 - CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS                     |           | 0 k€             | B112 - LOGEMENT SOCIAL INDIVIDUEL                | 170 €/m²   | 0 m²      | 0 k€             |
| D - COMMUNICATION ET DOCUMENTATION                       |           | 65 k€            | B12 - INTERMÉDIAIRE (Action logement)            | 0 €/m²     | 25 666 m² | 0 k€             |
| E - GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE                      |           | 500 k€           | B121 - LOGEMENT INTERMÉDIAIRE COLLECTIF          | 0 €/m²     | 25 666 m² | 0 k€             |
| H - MOYENS GENERAUX                                      |           | 0 k€             | B122 - LOGEMENT INTERMÉDIAIRE INDIVIDUEL         | 0 €/m²     | 0 m²      | 0 k€             |
| I - FRAIS GÉNÉRAUX EXTERNES AUTRES                       |           | 0 k€             | B13 - GÉRÉ                                       | 150 €/m²   | 4 320 m²  | 648 k€           |
| L - AUTRES DÉPENSES                                      |           | 2 254 k€         | B131 - LOGEMENT LIBRE GÉRÉ                       | 0 €/m²     | 0 m²      | 0 k€             |
| L401 - FRAIS FINANCIERS INTERNES                         |           | 195 k€           | B132 - LOGEMENT SOCIAL GÉRÉ ADOMA                | 150 €/m²   | 4 320 m²  | 648 k€           |
| L412 - FRAIS GÉNÉRAUX (appl. coeff structure) INGENIERIE |           | 2 059 k€         | B2 - TERTIAIRE                                   | #DIV/0!    | 0 m²      | 0 k€             |
| <b>TOTAL DEPENSES</b>                                    |           | <b>32 734 k€</b> | B201 - HÔTELS                                    | 0 €/m²     | 0 m²      | 0 k€             |
|                                                          |           |                  | B202 - BUREAUX                                   | 0 €/m²     | 0 m²      | 0 k€             |
|                                                          |           |                  | B203 - ACTIVITÉ                                  | 0 €/m²     | 0 m²      | 0 k€             |
|                                                          |           |                  | B204 - COMMERCE PIÉD D'IMMEUBLES                 | 0 €/m²     | 0 m²      | 0 k€             |
| Subvention ANRU: 12 M€                                   |           |                  | B205 - COQUE COMMERCIALE / RETAIL PARC / LOISIRS | 0 €/m²     | 0 m²      | 0 k€             |
| Subventions Région: 2.6 M€                               |           |                  | B3 - AUTRES CESSIONS                             | #DIV/0!    | 0 m²      | 0 k€             |
| Subventions Département: 1.7 M€                          |           |                  | D - SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS                |            |           | 26 247 k€        |
| Subventions Ville: 1.5 M€                                |           |                  | SUBVENTIONS PRU                                  |            |           | 21 757 k€        |
| Subvention GPS: 4 M€                                     |           |                  | PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS                     |            |           | 4 490 k€         |
|                                                          |           |                  | <b>TOTAL RECETTES</b>                            |            |           | <b>32 736 k€</b> |
|                                                          |           |                  |                                                  |            |           |                  |
|                                                          |           |                  | <b>Résultat</b>                                  |            |           | <b>2 k€</b>      |