

# Réunion du Conseil Municipal

## Consacrée au futur quartier du Bois d'Auteuil

30 novembre 2013

# Un projet qui résulte de 3 problèmes

## L'existence d'un friche industrielle depuis des années

- La DAPO
- Les bâtiments de l'ancien musée
- La dalle **plusieurs fois envahie** par les gens du voyage
- La mise en vente de son patrimoine immobilier par La Poste et notre volonté de ne pas en subir les conséquences
- L'épisode de la possible école de la 2<sup>ème</sup> chance, refusée par les Villecresnois

## Des négociations anciennes avec La Poste

- 1<sup>ère</sup> convention signée par la CCPB en 2005
- Fin des négociations et signature de la convention de portage en 2009

# Un projet qui résulte de 3 problèmes

## Un besoin crucial d'emplois et de création de richesse sur le territoire du Plateau Briard

- 1 emploi pour 2 actifs
- Des emplois qui ne correspondent pas toujours au profil de notre population
- La nécessité de créer de la richesse par l'économie
  - Villecresnes présente un très faible potentiel financier ce qui en fait la plus pauvre des villes de la CCPB:

– Villecresnes	910 € /hab (46 <sup>ème</sup> sur 47)
– Santeny	1187 € /hab
– Marolles	1065 € / hab
– Périgny	917 € / hab
– Mandres	1022 € / hab

# Un projet qui résulte de 3 problèmes

## **Un besoin crucial d'emplois et de création de richesse sur le territoire du Plateau Briard**

- Une pression fiscale déjà importante malgré le blocage des taux depuis 6 ans

– Villecresnes et Périgny	1,07
– Marolles	1,04
– Mandres	0,98
– Santeny	0,94

## **Une absence totale de volonté et d'action sur le développement économique durant les mandats précédents**

- La dalle FT que les élus d'alors laisse filer à un privé !

# Un projet qui résulte de 3 problèmes

## Un besoin tout aussi crucial de logements

- Moins de 10 % de logements locatifs aidés à Villecresnes
- 300 demandes en attente
- Le besoin d'accompagner la recherche d'entreprises par un offre de logements en accession à prix raisonnables et en locatif pour leurs salariés
- La hausse du nombre de familles monoparentales (12%)
- Un besoin de rajeunissement
  - La seule catégorie en hausse dans les 10 dernières années est les plus de 60 ans
  - 31% de retraités
  - Un creux entre 25 et 45 ans

# Un projet qui résulte de 3 problèmes

-  Villecresnes, ville carencée, (ce qui signifie que c'est le Préfet qui possède notre droit de préemption), a un taux de logements sociaux des plus faibles de la CCPB



## Bilan du PLH intercommunal (2008-2013)

### Les objectifs :

- 840 logements, tous types d'habitat confondus
- 412 logements sociaux construits pour un taux de 13% à l'échéance 2013

	Nombre de logts neufs	Nombre de logts sociaux dans le parc existant	Nombre de logts sociaux neufs réalisés	Taux de logts sociaux fin 2013
Mandres-les-Roses	138	212	185	17,5 %
Marolles-en-Brie	34	197	5	11 %
Périgny-sur-Yerres	48	52	48	6,27 %
Santeny	137	160	37	12,46 %
Varennes-Jarcy	22	32	24	3,92 %
Villecresnes	370	347	100	9,64 %
Total CCPB	749	1000	399	10,13 %

# Les caractéristiques du projet lui-même

## C'est un nouveau quartier qui comprendra :

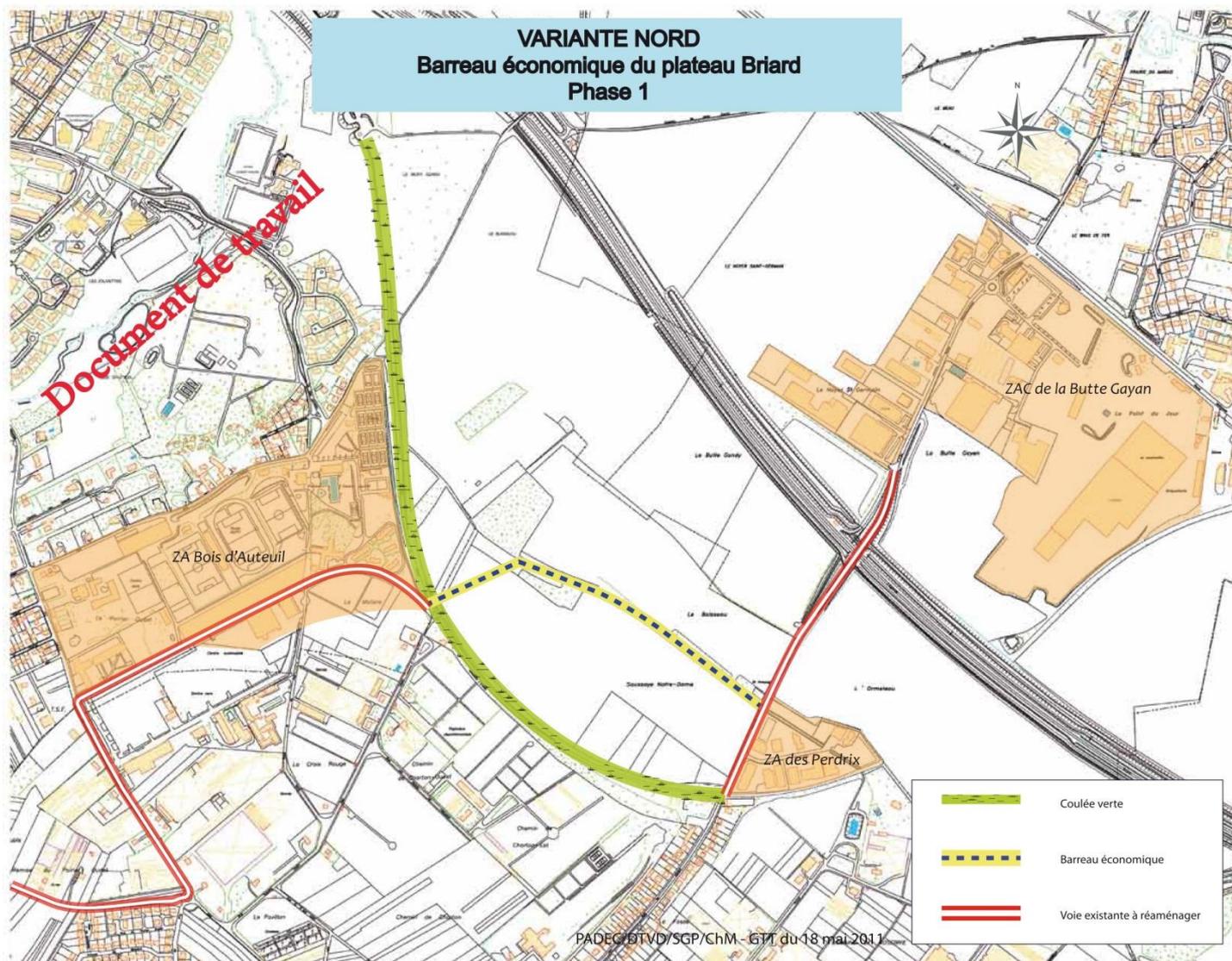
- Une zone d'activités de 4,5 Ha
- Des commerces de proximité
- 376 logements dont 140 sociaux
  - 30 % pour la ville
  - 30 % pour la préfecture (dont 5% pour les fonctionnaires)
  - 40 % aux bailleurs et aux organismes gestionnaires du 1% patronal. Nous avons un accord avec les bailleurs pour attribution aux salariés du territoire, Au total donc 70% pour la ville
- Un centre de loisirs déjà acheté (capacité d'accueil de 120 à 200)
- Un groupe scolaire de 17 classes
  - Pour la population nouvelle
  - Pour désengorger le centre ville
  - Financé pour partie par le projet
  - Un accès au centre sportif (centre à racheter en 2014)

# Les transports : un travail anticipé

-  Le classement « mobilier » de la ligne 23
-  Des discussions avec la CAVY pour obtenir la même chose avec la ligne I
-  L'accord du CG94 pour la route du développement durable ou de desserte des zones d'activités du Plateau Briard
-  Un TCSP à l'horizon 2020 pour lequel l'appui du CG 94 est également acquis

# La route du développement durable

villecresnes



# Le projet lui-même : un financement équilibré

4

## EQUILIBRE FINANCIER PROJET

### DEPENSES

Coûts fonciers	7 840 000 €
PFAC	540 394 €
Travaux d'aménagement	7 100 000 €
frais de montage	834 900 €
Equipements publics	2 093 750 €
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>18 409 044 €</b>

### RECETTES

Engagements financiers IC	15 491 600 €
Engagements financiers Ville-Interco	2 001 800 €
Engagements financiers AGOSTINHO	935 840 €
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>18 429 240 €</b>
<b>SOLDE PROJET après provisions</b>	<b>20 196 €</b>

# Le projet lui-même : un financement équilibré

## ENGAGEMENTS DE LA VILLE ET DE L'INTERCOMMUNALITE

Programmation (m <sup>2</sup> SDP)			Terrain net		Participations équipements publics		Travaux d'aménagement		Montage €/m <sup>2</sup>	PFAC (à la charge du constructeur)	CHARGE FONCIERE AMENAGEE	
Ilot	m <sup>2</sup> SDP	SDP Logements sociaux (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup> SDP	TOTAL	€/m <sup>2</sup> SDP	TOTAL	€/m <sup>2</sup> SDP	TOTAL	23 €		€/m <sup>2</sup> SDP	TOTAL
lot groupe scolaire	3500	-	244 €	855 391 €	- €	0	- €	- €	- €	19 609 €	250 €	875 000 €
lots terrains à bâtir	1300	30% 390	543 €	706 505 €	59 €	76 700 €	- €	- €	29 900 €	13 695 €	636 €	826 800 €
Lots activités	5000	-	48 €	237 750 €	- €	0	- €	- €	- €	62 250 €	60 €	300 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>9800</b>	<b>390</b>		<b>1 799 646 €</b>		<b>76 700 €</b>		<b>- €</b>	<b>29 900 €</b>	<b>95 554 €</b>		<b>2 001 800 €</b>

# Le projet lui-même : un financement équilibré

5		ELEMENTS FINANCIERS COMPLEMENTAIRES																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">MODE DE CALCUL SUBVENTION SURCHARGE FONCIERE LOGEMENTS SOCIAUX</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Prix VEFA €/m<sup>2</sup> SHAB y compris surcharge foncière (Hors taxes)</td> <td>2 650 €</td> </tr> <tr> <td>quote part charge foncière 20% VEFA</td> <td>530 €</td> <td>charge foncière de réf. /M<sup>2</sup>shab</td> <td>270 €</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Surcharge foncière finançable</td> <td>260 €</td> </tr> <tr> <td>subvention Ville 20%</td> <td>52 €</td> <td>TOTAL</td> <td>503 464 €</td> </tr> <tr> <td>subvention Etat 30 %</td> <td>78 €</td> <td>TOTAL</td> <td>755 196 €</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>TOTAL SURCHARGE FONCIERE</b></td> <td><b>1 258 660 €</b></td> </tr> </tbody> </table>				MODE DE CALCUL SUBVENTION SURCHARGE FONCIERE LOGEMENTS SOCIAUX				Prix VEFA €/m <sup>2</sup> SHAB y compris surcharge foncière (Hors taxes)			2 650 €	quote part charge foncière 20% VEFA	530 €	charge foncière de réf. /M <sup>2</sup> shab	270 €	Surcharge foncière finançable			260 €	subvention Ville 20%	52 €	TOTAL	503 464 €	subvention Etat 30 %	78 €	TOTAL	755 196 €	<b>TOTAL SURCHARGE FONCIERE</b>			<b>1 258 660 €</b>																								
MODE DE CALCUL SUBVENTION SURCHARGE FONCIERE LOGEMENTS SOCIAUX																																																							
Prix VEFA €/m <sup>2</sup> SHAB y compris surcharge foncière (Hors taxes)			2 650 €																																																				
quote part charge foncière 20% VEFA	530 €	charge foncière de réf. /M <sup>2</sup> shab	270 €																																																				
Surcharge foncière finançable			260 €																																																				
subvention Ville 20%	52 €	TOTAL	503 464 €																																																				
subvention Etat 30 %	78 €	TOTAL	755 196 €																																																				
<b>TOTAL SURCHARGE FONCIERE</b>			<b>1 258 660 €</b>																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">SUBVENTION SURCHARGE FONCIERE LOGEMENTS SOCIAUX VILLE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">versement aux opérateurs sociaux</td> <td>subvention/ logement</td> <td>Droits de réservation Ville 20%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>17 981 €</td> <td>28</td> <td>503 464 €</td> </tr> </tbody> </table>				SUBVENTION SURCHARGE FONCIERE LOGEMENTS SOCIAUX VILLE				versement aux opérateurs sociaux	subvention/ logement	Droits de réservation Ville 20%		17 981 €	28	503 464 €																																									
SUBVENTION SURCHARGE FONCIERE LOGEMENTS SOCIAUX VILLE																																																							
versement aux opérateurs sociaux	subvention/ logement	Droits de réservation Ville 20%																																																					
	17 981 €	28	503 464 €																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">NOTE DE CALCUL DES ENGAGEMENTS VILLE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">DEPENSES (hors taxes)</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Coûts fonciers + frais de montage</td> <td>1 829 546 €</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Participation (PFAC groupe scolaire)</td> <td>19 609 €</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>TOTAL DEPENSES</b></td> <td><b>1 849 155 €</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4">RECETTES (PFAC à la charge du constructeur)</td> </tr> <tr> <td>cession lots à bâtir *</td> <td>8</td> <td>170 000 €</td> <td>1 360 000 €</td> </tr> <tr> <td>cession lot activité*</td> <td>1</td> <td>237 750 €</td> <td>237 750 €</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>TOTAL RECETTES</b></td> <td><b>1 597 750 €</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>SOLDE</b></td> <td><b>- 251 405 €</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4">FINANCEMENT NET VILLE</td> </tr> <tr> <td colspan="2">503 464 € +</td> <td colspan="2">- 251 405 €</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">754 869 €</td> </tr> </tbody> </table>				NOTE DE CALCUL DES ENGAGEMENTS VILLE				DEPENSES (hors taxes)				Coûts fonciers + frais de montage			1 829 546 €	Participation (PFAC groupe scolaire)			19 609 €	<b>TOTAL DEPENSES</b>			<b>1 849 155 €</b>	RECETTES (PFAC à la charge du constructeur)				cession lots à bâtir *	8	170 000 €	1 360 000 €	cession lot activité*	1	237 750 €	237 750 €	<b>TOTAL RECETTES</b>			<b>1 597 750 €</b>	<b>SOLDE</b>			<b>- 251 405 €</b>	FINANCEMENT NET VILLE				503 464 € +		- 251 405 €				754 869 €	
NOTE DE CALCUL DES ENGAGEMENTS VILLE																																																							
DEPENSES (hors taxes)																																																							
Coûts fonciers + frais de montage			1 829 546 €																																																				
Participation (PFAC groupe scolaire)			19 609 €																																																				
<b>TOTAL DEPENSES</b>			<b>1 849 155 €</b>																																																				
RECETTES (PFAC à la charge du constructeur)																																																							
cession lots à bâtir *	8	170 000 €	1 360 000 €																																																				
cession lot activité*	1	237 750 €	237 750 €																																																				
<b>TOTAL RECETTES</b>			<b>1 597 750 €</b>																																																				
<b>SOLDE</b>			<b>- 251 405 €</b>																																																				
FINANCEMENT NET VILLE																																																							
503 464 € +		- 251 405 €																																																					
		754 869 €																																																					



# En résumé, les charges pour la ville



- Achat du terrain pour le groupe scolaire 875 K€
- Achat des lots à bâtir 826 K€
- Revente lots à bâtir - 1360 K€
- Participation aux frais d'études 148 K€
- **TOTAL 489 K€**
- Participation surcharge foncière 503 K€

# Les alternatives

## Réduire le nombre de logements est impossible:

➤ Il y a un seuil de rentabilité facile à comprendre

- Cout des terrains 7,4 M€
- Aménagements 7,1 M€
- Equipements publics 2 M€

## Arrêter l'opération ?

- Il faudra rembourser l'EPFIF et **revenir à l'état de friche**. La capacité d'investissement de la ville sera réduite à 0
- Il y aura risque de se faire imposer par l'Etat un projet ne comprenant QUE des logements sociaux car Villecresnes est encore loin des 25% requis (500 ou plus)
- La ville devra renoncer au groupe scolaire car elle ne peut financer seule, sans la contribution des constructeurs
- **Arrêter ce projet reviendrait donc pour le maire qui le déciderait à se réduire à l'inaction**

# Pourquoi faudrait-il avoir peur ?

## L'apport du projet en population nouvelle sera de

- $376 \times 3$  (au plus) = 1128 personnes
- Le taux actuel de personnes par logement est de 2,6

## Villecresnes a connu 3 périodes de croissance de sa population :

- 1968-1975 de 3875 à 6053 +2178 pers +56%  
(Mrs Bertrand et Constantin)
- 1982-1990 de 6472 à 7921 + 1449 pers +22 %  
(Mr P. Gravelle)
- 1999-2009 de 8333 à 9507 + 1174 pers +14%  
(PG, X.PdB, PJG)

## L'apport du Bois d'Auteuil

- $1128/9700 = + 11\%$

# Conclusion

- Ce projet est **VITAL** pour notre ville,
  - Pour son économie,
  - Pour sa modernisation,
  - Pour le rattrapage de son retard en équipements
  - Pour la qualité des services apportés à ses habitants
  - Pour son dynamisme (commerces, vie sociale)
  - Pour qu'elle puisse jouer pleinement son rôle de ville-centre attractive
  
- Il est **cohérent** dans toutes ses composantes et **compatible** avec la taille et les ressources d'une ville comme Villecresnes