

Opération : requalification du centre bourg de Pietranera

Calendrier	sept-21	mars-22	sept-22	déc-22	janv-23	juin-23	nov-23	avr-24	sept-24	mai-24	sept-24	janv-25	mai-25	sept-25	janv-26	juil-26	janv-27	juil-27	janv-28	juil-28	janv-29	juil-29	oct-29	déc-29			
phase	phase0	phase0	phase0	phase0	phase1	phase1	phase2	phase2	phase2	phase3	phase3	phase3	phase3	phase3	phase4	phase4	phase4	phase4	phase5	phase5	phase5	phase5	phase5		total		
	enquête publique		transactions - acquisitions foncières		Aménagement parking public+ carrefour sud		démolition et équipements provisoires		ricciada	parking souterrain				place publique + bâtiment R+1				logements communaux		belvédère + requalifi divers							
dépenses travaux HT		15 000,00 €		337 332,00 €		420 000,00 €		200 000,00 €	320 000,00 €	600 000,00 €	750 000,00 €	750 000,00 €	750 000,00 €	620 000,00 €	350 000,00 €	400 000,00 €	400 000,00 €	380 000,00 €	450 000,00 €	450 000,00 €	250 000,00 €	330 000,00 €	250 000,00 €		8 022 332,00 €		
dépenses études HT						63 000,00 €		30 000,00 €	48 000,00 €	90 000,00 €	112 500,00 €	112 500,00 €	112 500,00 €	93 000,00 €	52 500,00 €	60 000,00 €	60 000,00 €	57 000,00 €	67 500,00 €	67 500,00 €	37 500,00 €	49 500,00 €	37 500,00 €		1 150 500,00 €		
total dépenses HT		15 000,00 €		337 332,00 €		483 000,00 €		230 000,00 €	368 000,00 €	690 000,00 €	862 500,00 €	862 500,00 €	862 500,00 €	713 000,00 €	402 500,00 €	460 000,00 €	460 000,00 €	437 000,00 €	517 500,00 €	517 500,00 €	287 500,00 €	379 500,00 €	287 500,00 €		9 172 832,00 €		
recettes					269 865,60 €		386 400,00 €		184 000,00 €	294 400,00 €	552 000,00 €	690 000,00 €	690 000,00 €	690 000,00 €	570 400,00 €	322 000,00 €	368 000,00 €	368 000,00 €	349 600,00 €	414 000,00 €	414 000,00 €	230 000,00 €	303 600,00 €	230 000,00 €	7 326 265,60 €		
																									autofinancement	1 846 566,40 €	
																										lissé sur 6 ans	307 761,07 €

par exercice	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
total dépenses HT	352 332,00 €	483 000,00 €	2 150 500,00 €	2 438 000,00 €	862 500,00 €	897 000,00 €	1 035 000,00 €	954 500,00 €
recettes	- €	656 265,60 €	1 030 400,00 €	2 070 000,00 €	892 400,00 €	736 000,00 €	763 600,00 €	1 177 600,00 €

impact sur les dépenses de fonctionnement :																								
1- besoin en trésorerie :										980 000,00 €	980 000,00 €	980 000,00 €	980 000,00 €	980 000,00 €										
financement du besoin en trésorerie										frais de dossier	2 000,00 €													
										durée mois	60	taux 0,6%	0,60%	5 880,00 €	5 880,00 €	5 880,00 €	5 880,00 €	5 880,00 €	5 880,00 €	intérêts				

besoin en capital			1 846 566,40 €	lissé sur 6 ans	
financement du besoin en capital	autofinancement :	35%	646 298,24 €	107 716,37 €	par an
	agglomération :	20%	369 313,28 €	61 552,21 €	par an
			durée (années)	30	
	emprunt :	45%	830 954,88 €	27 698,50 €	par an
			taux annuel	1,70%	-35 589,18 €
			intérêts :	-7 890,69 €	par an

coût de fonctionnement des installations

parking couvert				U	PU	total	différence
dépenses	entretien ascenseur	2 500,00 €		32	840,00 €	26 880,00 €	
	entretien incendie	1 500,00 €		70	730,00 €	51 100,00 €	
	entretien vidéo	1 500,00 €					
	entretien monétique- automatisme	7 500,00 €					
	vérifications périodiques	2 500,00 €					
	frais de personnel	15 000,00 €					
	entretien locaux	8 000,00 €					
	coûts des flux divers	2 000,00 €					
	total	40 500,00 €				77 980,00 €	37 480,00 €

permet d'amortir l'emprunt sur 30 ans

logements communaux				U	PU	total	différence
dépenses	entretien ascenseur	2 500,00 €		5	7 200,00 €	36 000,00 €	
	entretien incendie	1 500,00 €					
	entretien vidéo	1 500,00 €					
	vérifications périodiques	500,00 €					
	frais de personnel	3 000,00 €					
	entretien locaux	3 000,00 €					
	coûts des flux divers	1 500,00 €					
	total	13 500,00 €				36 000,00 €	22 500,00 €

seront inscrits en réserve pour investissements sur les logements

commerces - locaux admin- associatifs-culturels				U	PU	total	différence
dépenses	entretien ascenseur	2 500,00 €		1	14 400,00 €	14 400,00 €	
	entretien incendie	1 500,00 €		1	19 200,00 €	19 200,00 €	
	entretien vidéo	1 500,00 €		2	1 800,00 €	3 600,00 €	
	vérifications périodiques	1 000,00 €		3	5 400,00 €	16 200,00 €	
	frais de personnel	15 000,00 €					
	entretien locaux	1 500,00 €					
	coûts des flux divers	1 500,00 €					
	total	24 500,00 €				53 400,00 €	28 900,00 €

seront inscrits en réserve pour investissements sur le patrimoine et le village

Conclusion :

S'agissant des charges de fonctionnement induites par les coûts financiers d'investissement :

Si l'opération pietranera 2020 présente un coût de l'ordre de 10 millions d'euros, elle est tout à fait à l'échelle de la Commune de San Martino di Lota. Cette opération est indispensable pour la redynamisation des commerces existants, et surtout pour offrir à la population un cadre de vie sûr et agréable. Ce programme d'investissement sera étalé sur plusieurs années, les travaux devant s'étaler sur une période de 6 ans. Avec des subventions publiques de l'ordre de 80%, cela mobiliserait environ 300 000 euros de participation communale par an, soit sa capacité d'autofinancement. La municipalité proposera :

- de ne mobiliser que 108 000 € par an, soit 35%
- de solliciter la CAB à hauteur de 62 000 € / an dans le cadre du contrat, soit 20%
- de compléter par un emprunt de 830 000 euros sur 30ans soit une annuité de 36 000 euros par an. Cette annuité sera compensée par les recettes générées par le stationnement, ce qui autofinancera l'investissement du parking

S'agissant des charges de fonctionnement induites par les nouveaux services à la population :

Qu'il s'agisse des commerces, des logements communaux, ou des parkings, les charges de fonctionnement seront essentiellement dues à l'entretien des locaux, la maintenance des équipements, et quelques charges mineures de personnel. A l'exception des locaux administratifs, dont la charge sera liée surtout aux coûts de mise à disposition des associations, les autres locaux généreront des recettes qui permettront de compenser largement les coûts de fonctionnement. Les excédents réalisés permettront de financer l'opération de redynamisation du village de san martino, ce sera le littoral en soutien à la montagne. Il faut préciser que la Commune possède déjà, dans cette emprise, 3 logements, des locaux associatifs et des locaux techniques, un parking, 6 garages, 5 commerces, cependant, locaux inaccessibles au PMR, ne répondant plus aux normes thermiques, ...

L'opération consistera donc à redistribuer l'ensemble, à moderniser et sécuriser le site, à offrir et libérer l'espace public, plus qu'à créer de nouveaux équipements dont la commune a déjà en charge l'entretien. Par conséquent, il n'y aura pas globalement de charge nouvelle, à l'exception du parking souterrain. Toutefois, cette opération valorisera l'ensemble et permettra de générer de nouvelles recettes.