

# ÉTUDE URBAINE SUR LE QUARTIER DE LA GARE Villefranche-sur-Saône (69)



Pour assurer son développement économique, la Communauté d'Agglomération Villefranche-Beaujolais-Saône (CAVBS) a souhaité étudier les conditions de l'urbanisation du quartier gare de Villefranche. Le périmètre foncier initialement désigné - à l'Ouest de la voie ferrée - intègre des parcelles pour partie propriété de SNCF Immobilier et pour partie propriété de la collectivité. L'étude a montré l'intérêt d'une extension de ce périmètre à l'Est des voies, au droit d'espaces industriels restés sous-densifiés.

État d'avancement : 2016 - en cours

Maîtrise d'Ouvrage : CAVBS

Référents :

- Jean-Yves Nenert, Directeur du pôle Aménagement de l'espace (départ en cours d'étude)
- Emmanuel Giraud, Directeur du pôle Aménagement de l'espace et développement économique

Secteur / site d'étude : quartier gare (3 ha en centre-ville)

Équipe projet : Condition Urbaine

Montant de mission : 28 220 € HT

## Objectifs de la mission

- Programmer la production de surfaces tertiaires, et éventuellement de logements, dans un secteur stratégique de développement économique ;
- Renforcer les liens visuels et fonctionnels entre l'Ouest et l'Est des voies.

## Enjeux

- Accueillir en centre-ville et à proximité de la gare des structures tertiaires qui conforteront le bassin d'emploi ;
- Maintenir des espaces de stationnement suffisants tout en les complétant par des modes d'occupation mieux adaptés à la morphologie urbaine ;
- Étendre la qualité du tissu urbain du centre-ville par le franchissement fonctionnel des voies.

## Nos interventions

- Définition et justification du périmètre d'intervention ;
- Analyse foncière ;
- Production de scénarii d'aménagement à court, moyen et long termes ;
- Chiffrages et bilans d'aménagement ;
- Montage opérationnel et financier ;
- Suivi de la négociation avec la SNCF.

De l'analyse des besoins et des leviers d'action...



État des lieux - Occupations et projets



État des lieux - Foncier

... à l'ébauche d'un projet basé sur des réalités opérationnelles...

VENTES		HT €	T.V.A €	T.T.C €
Bureaux	1 200 000,00 €	1 200 000,00 €	204 000,00 €	1 404 000,00 €
Résidence hôtelière	1 200 000,00 €	1 200 000,00 €	68 000,00 €	1 268 000,00 €
Stationnement gare rétrogradé à la ville	14 000,00 €	1 400 000,00 €	280 000,00 €	1 680 000,00 €
Stationnement privatise en sous sol	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Logements	330,00 €	1 485 000,00 €	257 000,00 €	1 742 000,00 €
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRE PREVISIONNEL</b>		<b>4 245 000,00 €</b>	<b>849 000,00 €</b>	<b>5 094 000,00 €</b>

  

Charge Foncière		HT €	T.V.A €	T.T.C €
Achat du terrain	3 300 000,00 €	3 300 000,00 €	600 000,00 €	3 900 000,00 €
Extérieurs	580 000,00 €	580 000,00 €	0,00 €	580 000,00 €
Taxe d'aménagement	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Etude urbanisme	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Notaire, frais d'actes selon montage	3%	99 000,00 €	0,00 €	99 000,00 €
Sondages	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Géométrie	20 000,00 €	20 000,00 €	4 000,00 €	24 000,00 €
Branchement et taxes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL FONCIER</b>		<b>3 999 000,00 €</b>	<b>604 000,00 €</b>	<b>4 603 000,00 €</b>

  

TOTAL CONSTRUCTION		HT €	T.V.A €	T.T.C €
Construction	1 250 000,00 €	1 250 000,00 €	250 000,00 €	1 500 000,00 €
Démolition	100 000,00 €	100 000,00 €	20 000,00 €	120 000,00 €
Équipement	100 000,00 €	100 000,00 €	20 000,00 €	120 000,00 €
V.B.D	300 000,00 €	300 000,00 €	60 000,00 €	360 000,00 €
Espaces verts	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Réalisation parking de surface	750 000,00 €	750 000,00 €	150 000,00 €	900 000,00 €
Construction bureaux	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Construction logements	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Construction résidence	1 300,00 €	1 300,00 €	0,00 €	1 300,00 €
<b>TOTAL CONSTRUCTION</b>		<b>1 250 000,00 €</b>	<b>250 000,00 €</b>	<b>1 500 000,00 €</b>

  

TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES		HT €	T.V.A €	T.T.C €
Architecture	8%	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bureau d'études	4,00%	50 000,00 €	10 000,00 €	60 000,00 €
Bureau de contrôle	1,20%	15 000,00 €	3 000,00 €	18 000,00 €
C.S.P.S	0,50%	6 250,00 €	1 250,00 €	7 500,00 €
<b>TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES</b>		<b>71 250,00 €</b>	<b>14 250,00 €</b>	<b>85 500,00 €</b>

  

TOTAL HONORAIRES		HT €	T.V.A €	T.T.C €
Maîtrise d'ouvrage	3%	286 612,50 €	53 262,50 €	339 215,00 €
Commercialisation	3,50%	99 575,00 €	19 915,00 €	119 490,00 €
<b>TOTAL HONORAIRES</b>		<b>386 187,50 €</b>	<b>73 177,50 €</b>	<b>459 365,00 €</b>

  

TOTAL PRIS FINANCIERS		HT €	T.V.A €	T.T.C €
Garantie d'achèvement	1,00%	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Dernier ouvrage	1,00%	12 500,00 €	2 500,00 €	15 000,00 €
Frais financiers	1,00%	12 500,00 €	2 500,00 €	15 000,00 €
<b>TOTAL PRIS FINANCIERS</b>		<b>25 000,00 €</b>	<b>5 000,00 €</b>	<b>30 000,00 €</b>

  

MONTANT TOTAL DES DEPENSES		HT €	T.V.A €	T.T.C €
Marge Brute		5 710 817,50 €	1 063 362,50 €	6 774 200,00 €
Marge Netta		-1 465 817,50 €	-28,7%	-1 494 586,25 €

Bilan d'aménagement

... décliné sous la forme d'une OAP.



Principe d'OAP proposé en 2017