

Pièce 11 C.1

NOTE SUR LA RÉPARTITION DES DÉPENSES

Le périmètre de l'association s'étend sur une surface cadastrale de :
103.673 m².

Base terrain d'origine participant :

Les dépenses et la responsabilité du bilan de l'association sont réparties en proportion de la surface d'origine de chaque propriété. La surface d'origine participant est donc la surface cadastrale de chaque propriété avec 3 cas particuliers ne participant pas aux dépenses : les comptes de propriété 4 (BOUCHE Pierre), compte 14 (ENERIA) et compte 25 (NICOLAS Patrick).

Surface d'origine participante :

La répartition des frais d'aménagement est basée sur la surface d'origine participante qui correspond pour chaque compte de propriété à sa surface cadastrale d'origine, sauf pour les comptes 4, 14 et 25 qui ne participent pas aux frais d'aménagement.

Calcul de la base participante aux frais de l'AFUA :

$$\begin{array}{ccc} \boxed{103\ 673\ \text{m}^2} & - & \boxed{6\ 605\ \text{m}^2} = \boxed{97\ 068\ \text{m}^2} \\ \uparrow & & \uparrow \\ \text{Surface} & & \text{apport} \\ \text{cadastrale} & & \text{cadastral} \\ \text{du périmètre} & & \text{des propriétés} \\ & & \text{4, 14 et 25} \end{array}$$

Les frais d'aménagement sont répartis proportionnellement, par rapport à ce total obtenu, à la surface d'origine de chaque membre dans l'association.

Base de répartition du bilan :

Chaque propriété est responsable du bilan de l'AFUA à hauteur de son terrain d'origine sur une base totale de 97.068 m².

Note sur les dépenses :

Globalement le montant des dépenses s'élève à **8 606 000 € TTC**

Ce montant est très inférieur à celui indiqué dans le dossier de création.

Répartition des dépenses :

Base de répartition :

La répartition des dépenses de l'association est établie sur le principe de la proportionnalité de détention de surface d'origine participante sur une base totale de 97.068 m², ce qui donne une participation de base en arrondi supérieur de **88.66 € du m² d'origine**.

Pour les cotisations syndicales, les frais de viabilité, hors frais d'études de remembrement, sont exigibles au fur et à mesure de la réalisation des tranches de travaux.

Pour les membres attributaires de plusieurs lots, l'appel de fonds des taxes syndicales pour la viabilité est réparti par lot en proportion des valeurs d'attribution de chaque lot.

Regard sur valorisation

La valorisation tient compte des données suivantes issues du bilan et du projet :

- Participation au m² d'apport : 88.66 €
 - Droit à attribution par m² d'origine : 14.559100 points / 97.068 m² = 149,989 points/m²
- Sachant que 1 point = 1 € au jour de l'acte de remembrement.

Pour faciliter la compréhension il est procédé à une application sur un exemple de surface d'origine de 1.000 m² :

Surface d'origine (<i>cadastre avant remembrement</i>)	1.000	m ²
Participation financière ($1000 \times 88.66 \text{ €}$)	88 660	€
Droit à attribution* ($1.000 \text{ m}^2 \times 149,989 \text{ points}$)	149.989	points
Valorisation ($149.989 \text{ €} - 88.660 \text{ €}$)	61.329	€
	soit au m² d'origine	61.329 €/m²

* Correspond à la valeur de cession au jour de l'acte de remembrement.

Le bilan global est donné à titre indicatif, il correspond à un métré des dépenses et à une valeur des lots au jour de l'acte de remembrement. Il peut fluctuer ensuite tant en fonction de l'évolution des prix de viabilité et des prestations nécessaires à l'exécution de l'aménagement, que de l'évolution du marché immobilier.