

CRAC 2022
CONCESSION D'AMENAGEMENT DES PORTES DE LA MER
POURSUITE DE L'AMENAGEMENT DE LA PARTIE CENTRE ET SUD DE LA ZAC ET DE SES ABORDS
N° Z210815COV

OPERATION METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE SITUEE A FOS-SUR-MER

AMENAGEUR : SPL SENS URBAIN

Préambule

Le contexte de la création de l'opération Portes de la Mer

- 1- Rappel des données administratives
 - a. Historique de la ZAC
 - b. Historique de la Concession d'aménagement
- 2- Composition foncière
 - a. Superficie des terrains dans l'emprise concédée
 - b. Superficie des terrains à commercialiser
 - c. Tableau des acquisitions et des cessions immobilières
- 3- Réalisation du programme d'aménagement
- 4- Eléments financiers
 - a. Contexte et perspectives d'évolution
 - b. Bilan et trésorerie
 - c. Financements
 - d. Honoraires de l'aménageur
- 5- Poursuite de l'aménagement

Préambule

Le présent document est établi en application de l'article 33 de la concession d'aménagement, approuvée par délibération n°URBA 039-10175-21-CM du 04 juin 2021 par la Métropole Aix Marseille Provence.



Le contexte de la création de l'opération ZAC PORTES DE LA MER :

Sur le territoire Istres Ouest Provence de la Métropole Aix Marseille Provence, la commune de Fos-sur-Mer est occupée à 80% par les emprises de la Zone Industriale-portuaire, 15% sont dédiés aux espaces naturels protégés et aux activités agricoles.

La zone urbanisable de la commune est donc très réduite et, pour l'essentiel, déjà urbanisée. Le territoire fosséen est marqué par une forte demande en logements et une extension urbaine limitée en termes de capacités. L'emprise Centre et Sud du site des Portes de la Mer, située près du noyau villageois dense de la commune de Fos-Sur-Mer, constitue une opportunité indéniable en entrée de ville.

A cet effet, la Métropole Aix Marseille Provence a déclaré d'intérêt métropolitain l'opération des Portes de la Mer, afin de reconquérir ce site en friche et permettre la création de nouveaux logements mixtes sur le territoire fosséen.

L'opération de concession d'aménagement porte sur une partie de la ZAC Portes de la Mer créée en 1994. Une première partie d'une surface de 1 ha environ au nord, la moins contrainte, a été livrée en 2000. La seconde partie de 3,5 ha environ, correspondant au Centre et au Sud de la ZAC ; elle fait l'objet de la concession d'aménagement conclue avec la SPL Sens Urbain.

Toutefois le périmètre global de l'opération d'aménagement est de 3,5 ha environ intègre le secteur en ZAC (3,15 ha) et un secteur hors ZAC (0,25 ha). Ce périmètre d'opération est marqué par des contraintes en matière de constructibilité et d'aménagement imposées par l'existence de lignes THT, pipelines, voie rapide, friche industrielle polluée, canal, secteur archéologique, secteur monuments historiques.

La mise en œuvre de cette opération complexe permettra de finaliser l'aménagement du site des Portes de la Mer, autant sur sa partie en ZAC qu'hors ZAC.

1. Rappel des données administratives

a. Historique de la ZAC des Portes de la Mer

A la suite de la fermeture de l'ancienne cartonnerie (établissements Voisin – Pascal, friche industrielle classée ICPE) au milieu des années 80, le site des Portes de la Mer, acquis par le Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN Ouest Provence) sur adjudication en 1990, est identifié comme un secteur à enjeu de recomposition urbaine.

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Portes de la Mer est donc créée par arrêté préfectoral du 20 décembre 1994 à l'initiative de l'EPAREB, pour y réaliser un programme de logements.

Un arrêté préfectoral du 10 décembre 1996 a prorogé l'arrêté préfectoral de création et le dossier de réalisation a été approuvé le 15 décembre 1997.

La première tranche de travaux débute à la fin des années 1990, sur la partie nord du site, avec la réalisation de 63 logements collectifs sociaux et deux bâtiments comprenant des cabinets médicaux.

Un arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2001 est venu modifier le mode de réalisation de la ZAC Portes de la Mer dont la compétence et l'initiative sont revenues au SAN Ouest Provence, puis à la Métropole depuis le 1^{er} janvier 2016

Dans l'intervalle, des éléments relatifs à la pollution des sols liée à l'activité de la cartonnerie, ainsi que des éléments de contraintes d'aménagement sont intervenus et ont nécessité une mise à jour du projet, par la réalisation d'études pré-opérationnelles et de faisabilité conduites et conclues par la Métropole Aix Marseille Provence en 2019.

Les dernières études pré-opérationnelles et de faisabilité se sont déroulées en intégrant une concertation associant la commune et des réunions publiques qui se sont déroulées les 4 juillet et 22 septembre 2011, et le 25 avril 2016.

Le nouveau plan d'aménagement et les conditions opérationnelles de réalisation ont été l'objet d'un dossier de réalisation modificatif n°1, approuvé par délibérations de la Métropole Aix Marseille Provence n° URBA 027-10543/21/CM en date du 7 octobre 2021 et de la commune de Fos sur Mer n°2021-118 en date du 30 septembre 2021.

Le programme établi dans le dossier de réalisation fait apparaître la construction d'environ 166 logements (inclus les 63 logements sociaux de la première tranche d'urbanisation déjà réalisée). Il propose des typologies diversifiées, allant de la maison individuelle groupée à des petits collectifs ; la part de logements sociaux est de 30% minimum.

Le projet de création d'une ZAC sur le site de l'ancienne Cartonnerie de Fos-sur-Mer est donc un projet ancien, initié en 1994. Le dossier de création de la ZAC avait fait l'objet d'une première étude d'impact.

Étant donné son ancienneté, et des différents textes portant réforme des études d'impact et du projet, la Métropole Aix Marseille Provence a décidé de s'inscrire dans une démarche responsable de l'environnement bien que le projet est ni soumis à une nouvelle étude d'impact ni à une procédure d'examen préalable à une étude d'impact, en mettant à jour le document ; l'étude d'impact mise à jour a été jointe au dossier de réalisation modificatif n°1 approuvé. Une nouvelle mise à jour de l'étude d'impact pourra être à conduire dans le cadre d'éventuelle obtention des autorisations environnementale (Dossier Loi sur l'Eau).

Le plan de gestion, visant à définir les solutions de gestion les plus adaptées du site dont les sols sont pollués, a été établi en 2012. Cependant, l'ancienneté de l'étude d'impact initiale, l'évolution réglementaire, et l'évolution du plan masse sur les bases d'une nouvelle forme urbaine et d'un nouveau programme, ont nécessité la réalisation d'un nouveau plan de gestion en 2016. Ce plan de gestion a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°158-2019 SERV en date du 04 juin 2020 instaurant des servitudes d'utilité publique sur l'ancien site des cartonneries de Fos. Cet arrêté préfectoral a été annexé au Plan Local d'urbanisme le 21 octobre 2020.

La Ville de Fos-sur-Mer dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 20 décembre 2019, réapprouvé le 31 juillet 2020 et mis à jour les 21 octobre 2020 et 19 février 2021, qui classe la ZAC en zone UAb.

Le Plan d'Aménagement est compatible au PLU approuvé, notamment dans le cadre de l'OAP « secteur ZAC des Portes de la Mer (zone UAb) ».

b. Historique de la Concession d'aménagement

L'aménageur de l'opération doit la réalisation de l'opération du Site des Portes de la Mer sur la commune de Fos-sur-Mer en intégrant la poursuite de la ZAC des Portes de la Mer (partie Centre et Sud) et les aménagements hors ZAC situés aux abords du périmètre de la ZAC.

Une concession d'aménagement a été passée sous le régime des articles L.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SPL Sens Urbain. Cette concession d'aménagement a été approuvée par délibération du conseil métropolitain URBA 039-10175/21/CM en date du 04 juin 2021, et a été notifiée à l'aménageur le 22 septembre 2021. Sa durée est de 7 ans.

La réalisation de cette opération est assurée sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole Aix Marseille Provence dans les conditions décrites par la concession d'aménagement.

2- Composition foncière

a. Superficie des terrains dans l'emprise concédée

Section	N°	Surface en m2	Propriété
BL	191	1	Métropole Aix Marseille Provence
BL	192	177	Métropole Aix Marseille Provence
BL	193	83	Métropole Aix Marseille Provence
BL	208	215	Métropole Aix Marseille Provence
BL	209	4053	Métropole Aix Marseille Provence
BL	337	9267	Métropole Aix Marseille Provence
BL	338	2801	Métropole Aix Marseille Provence
BL	340	19	Métropole Aix Marseille Provence
BL	341	4620	Métropole Aix Marseille Provence
BL	349	942	Métropole Aix Marseille Provence
BL	468	11777	Métropole Aix Marseille Provence

BM	12p	1091	SA Esso
----	-----	------	---------

Le foncier du projet correspond aux parcelles cadastrées section BL n°191, 192, 193, 208, 209, 337, 338, 340,341, 349, 468 ; elles ont été apportées au bilan de la Concession d'Aménagement sous forme d'apport en nature.

A cet effet, un acte notarié en date du 13/12/2022 a été signé entre la Métropole concédante et Sens Urbain concessionnaire.

Par ailleurs, un terrain de la SA Esso, partie de la parcelle cadastrée section BM 12 située au Sud Est du site en bordure de la RN568 est dans le périmètre de l'opération ; à l'origine il devait permettre l'aménagement du mur anti-bruit (vis-à-vis de la route nationale 568), une partie du théâtre de verdure (parc urbain) et du belvédère (pour la mise en valeur de la Chapelle de la Mer). Cependant le projet porté par le groupement de maîtrise d'œuvre Cyléa ne nécessite plus d'utiliser cette parcelle pour réaliser ces ouvrages ; la décision définitive a été prise que la parcelle ne sera donc pas acquise.

Par conséquent, depuis le 13/12/2022, l'aménageur est propriétaire de l'ensemble des terrains utiles à l'opération d'aménagement.

b. Superficie des terrains à commercialiser

Les terrains seront commercialisés en 8 lots environ.

Le dossier de réalisation de la ZAC des Portes de la Mer modifié et approuvé prévoit désormais la réalisation au global d'environ 166 logements incluant les 63 logements sociaux de la première tranche d'urbanisation ; il reste à réaliser environ 103 logements allant de la maison individuelle groupée à des petits collectifs n'excédant pas le R+2, dont 30 % au minimum de logements sociaux.

c. Tableau des acquisitions et des cessions immobilières

Il n'y a pas eu de cessions immobilières durant l'exercice arrêté au 31/12/2022. Le programme des cessions est en cours de définition sur la base de l'AVP2.

3- Réalisation du programme d'aménagement

Les aménagements de la ZAC des Portes de la Mer concernent les futurs espaces publics. Le programme des aménagements a été défini dans le cadre des études pré-opérationnelles conduites par la Métropole préalablement à l'attribution de la concession d'aménagement ; il comprend de matière synthétique :

- Une dépollution des sols géré entre autre par un confinement étanche dans le « théâtre » de verdure au sud, ainsi que la mise en état des sols composés d'ouvrages des anciennes installations de la friche industrielle,
- Un parvis devant la Chapelle de la Mer, poursuivi par un mail piéton Est-Ouest depuis la Chapelle vers le belvédère,

- Un mur de soutènement réalisé entre la rue de la Chapelle et le quartier des Portes de la Mer,
- Un dispositif de protection acoustique principalement réalisé en gabions de maille rigide, surmonté d'un belvédère sur le versant ouest de la ZAC et pour partie hors ZAC,
- Un espace vert public au sud, organisé en théâtre de verdure, protégeant la Nécropole, et gérant le dénivelé avec la route des plages,
- Une place publique autour de la cartonnerie,
- Deux axes de voiries principales et leurs stationnements publics : Nord-Sud et Est-Ouest à partir de l'avenue Jean-Jaurès d'une part, et Garibaldi d'autre,
- La requalification avenue des Portes de la mer, Voie nouvelle Nord-Sud, axe de bouclage et stationnements et les voies secondaires
- Des poches de stationnements auprès des cœurs d'îlots,
- Les réseaux de viabilisation (eaux usées, eau potable, eaux pluviales, réseau électrique BT, réseau gaz, réseau d'éclairage public et de télécommunications)
- Ainsi que les équipements et mobilier urbain, et des traitements des espaces verts.

Ce programme d'aménagement a été réinterrogé par l'équipe de maîtrise d'œuvre dans le cadre de l'établissement de l'AVP1 en novembre 2022 :



Plan masse AVP1.

Ce plan répond aux demandes complémentaires, à savoir :

1- intégrer les critères « QDM » qui sont :

- Valoriser le patrimoine bâti, paysager et culturel
- Préserver les espaces naturels et la biodiversité présente sur le site
- Optimiser la ressource foncière
- Favoriser la qualité de vie et de santé des habitants (confort estival, qualité des espaces publics, pollution)
- Favoriser la vie sociale et l'économie (équipement collectif, mixité fonctionnelle, évolutivité du quartier)
- La gestion des eaux
- Les mobilités (réduire les nuisances liées à la voitures et développement des modes actifs)
- Favoriser la sobriété énergétique
- La gestion des matériaux et déchets (réutilisation des déblais in-situ)

2- intégrer les critères ré-exprimés par l'ABF, suite à la réunion par Marc GILLET Architecte des bâtiments de France à Marseille le 17 mai 2022.

- Eloigner les logements des principales sources de nuisances : le bruit de fond généré par la voie rapide et la ligne très haute tension ainsi que le champ électromagnétique qu'elle génère.
- Etablir le dispositif de protection acoustique avec la terre du site, parallèlement à limite Ouest et la voie rapide afin de briser et renvoyer une partie des ondes sonores vers l'extérieur.

3- augmenter les recettes commerciales en augmentant et en typant les SDP de logements (Maisons individuelles, Surfaces collectives, Services) établies sur la base d'une étude de marché immobilière remise le 28/10/2022. L'AVP1 présenté le 16/12/2022 par le groupement de maîtrise d'œuvre Cyléa intègre les surfaces prévisionnelles des lots à commercialiser :

- Ilot n°1 : 1476 m²
- Ilot n°2 : 398m²
- Ilot n°3 : 891 m²
- Ilot n°4 : 879 m²
- Ilot n°5 : 1308 m²
- Ilot n°6 : 1976 m²
- Ilot n°7 : 1596 m²

- Ilot n°8 : 896 m²

Néanmoins, au regard de l'impact financier actualisé, et afin de réduire les coûts d'investissement, l'aménageur souhaite proposer au concédant un programme modificatif d'aménagement en cours de réflexion sur l'exercice 2023 dans le cadre d'un AVP2.

4- Eléments financiers

a. Contexte et perspectives d'évolution

L'opération de la ZAC des Portes de la Mer est réalisée par le biais d'une Concession d'Aménagement, notifiée le 22 septembre 2021, d'une durée de 7 ans.

Contrairement au coût d'opération du CRAC 2021 d'un montant de 4 886 200€ht, le bilan financier opérationnel, d'un montant de dépenses égale au montant des recettes est de 5 764 546€ht, ici établi, prend en compte la totalité des dépenses et recettes depuis le démarrage de la Concession d'Aménagement, portée par Sens Urbain du 22 septembre 2021 au 31 décembre 2022, ainsi que le prévisionnel jusqu'à la date de clôture établi au 23 septembre 2028, et notamment l'acquisition du terrain de 878 346€ autant inscrit en dépenses qu'en recettes.

b. Bilan et trésorerie

La totalité des charges supportées par la SPL Sens Urbain pour la réalisation de l'opération concédée (coût du foncier, des études, des travaux, de commercialisation, les honoraires, frais divers, impôts et taxes...) sera couverte, notamment, par les produits à provenir des cessions de charges foncières, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, des subventions, des produits financiers, ainsi que par les participations financières allouées par la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune de Fos-sur-Mer, tels que prévus dans le bilan prévisionnel de la concession d'aménagement.

En vertu de la convention de participation financière d'équilibre à une opération d'aménagement entre la Métropole et la SPL Sens Urbain approuvée par délibération n°029-10545/21/CM en date du 7 octobre 2021 et en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, la participation financière de la Métropole Aix-Marseille-Provence, concédant à l'opération d'aménagement, est de 1 129 700 €. Compte tenu que le versement de la participation de la Métropole a eu lieu en une seule fois excédant ainsi les besoins immédiats de trésorerie de l'opération, la somme versée a été placée comptablement sur comptes d'attente.

Par application des dispositions de l'article L. 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, d'autres collectivités peuvent participer au financement de l'opération. Ainsi, la Commune de Fos-sur-Mer envisage de contribuer financièrement au coût de l'opération d'aménagement à hauteur de 1 129 700 €.

Sur l'exercice 2022, il est constaté en dépenses :

- 0€ : Acquisition foncières des terrains de la Métropole – il est rappelé ici que la valeur vénale est établie à 878 346€, les terrains ont été apportés par le concédant au bilan. Le bilan intègre la valeur vénale en dépense et en recette.
- 34 796€ht : étude géotechnique et mission AMO sur le programme de dépollution du site
- 60 539€ht : honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre y compris l'audit du marché immobilier
- 4 800€ht : débroussaillage du site
- 1 083€ht : frais divers (publicité, frais bancaires)
- 38 536€ht : honoraires de la SPL Sens Urbain, aménageur

c. Financement

La concession d'aménagement fixe les modalités prévisionnelles de financement de cette opération d'aménagement ; un déficit opérationnel estimé dans le bilan de la concession à 2 259 400 € ; ce déficit sera couvert par les participations financières de la Métropole Aix Marseille Provence, concédant à l'opération, pour un montant de 1 129 700 € et par la Commune de Fos-sur-Mer pour un montant de 1 129 700 €.

La convention n°Z211055COV « convention de participation financière d'équilibre à une opération d'aménagement » conclue entre la SPL Sens Urbain et la Métropole Aix-Marseille-Provence a été notifiée le 25 novembre 2021 pour un montant de 1 129 700 € avec comme modalités de versement un versement en 2022 de 200 000 €, un versement en 2023 de 800 000 € et un dernier de 129 700 € en 2024.

Un dossier de candidature a été déposé pour l'obtention d'une subvention du Fonds Friches : recyclage foncier (AAP régionaux) et dépollution (ADEME) - 2nde édition. Le dossier a été déposé le 19 septembre 2021. Cette candidature a fait l'objet d'un refus le 18 novembre 2021 lors de la commission du 10 novembre 2021 présidée par le préfet de Région PACA.

Un second dossier – 3ème édition a été déposée le 28 avril 2022 ; cette nouvelle candidature a fait l'objet d'un refus le 20 mai 2022.

Il est apparu que les raisons des 2 refus provenaient exclusivement du fait que le bilan opération était considéré comme équilibré au regard des engagements de participations financières de la part de la Métropole Aix Marseille Provence et de la part de la Ville de Fos sur Mer.

Par ailleurs, l'aménageur, pour mener à bien l'opération pourra rechercher des financements complémentaires (prêts bancaires) dont les conditions sont fixées à l'article 30.3 de la concession d'aménagement. Au regard des fortes augmentations des taux d'emprunts constatées entre la définition du bilan financier opérationnel établi en 2020 et la date de recherche des financements bancaires en 2023, les charges de frais de portage financiers seront nécessairement très augmentées.

d. Honoraires de l'aménageur

Conformément à la Concession d'Aménagement article 35 précisant les modalités des honoraires du concessionnaire, les honoraires de l'aménageur sont forfaitairement établis pour 2022 :

- Pour les tâches de suivi administratif sur la durée de l'opération : un montant forfaitaire annuel égal à 35 000 €ht,
- Pour les tâches de suivi technique relatives au suivi d'études, de procédures, et à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction : un montant forfaitaire calculé sur la base de 3.5% des dépenses HT (hormis les frais financiers) de l'année précédente : 42€ht. Ce forfait ayant été perçu comptablement en 2021, il est de 0€ en 2022.

Toutefois, par avenant n°1 de la concession d'aménagement approuvé par délibération URBA-017-13574/23/CM, le forfait d'honoraire à percevoir pour les tâches de suivi technique relatives au suivi d'études, de procédures, et à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction et pour les tâches de commercialisation, sera calculé sur les dépenses HT de l'année en cours, et non pas de l'année précédente. Cette disposition sera applicable dès l'exercice 2022. Par conséquent, les honoraires perçus en 2022 sont de 3 536€ht.

5. Poursuite de l'aménagement

Sur l'exercice 2022 :

Maîtrise d'œuvre :

Sont confiées les missions de maîtrise d'œuvre opérationnelle (pour conduire les missions de conception et de suivi des travaux de dépollution, mise en état des sols, aménagements, réseaux et infrastructures), les missions de maîtrise d'œuvre urbaine (pour définir les prescriptions et recommandations architecturales, urbaines et paysagères, ainsi que les limites de prestations techniques à remettre dans le cadre de la commercialisation des lots, l'assistance à la sélection et analyse des projets des constructeurs/promoteurs, la constitution du Dossier Loi sur l'Eau ainsi que les études d'Incidence Environnementale), les missions réglementaires optionnelles (modification N°2 du dossier de réalisation de la ZAC, de l'OAP et de la mise à jour de l'étude d'impact).

Le groupement Cyléa (architectes et paysagistes), Artélia (Bureau d'études techniques) et Latérale (éclairagiste) a été retenu et notifié le 14/03/2022.

Le 13/09/2022 : remise des études préliminaires Les grands principes des futurs ont été validés au travers du quatrième scénario

16/11/2022 : remise de l'AVP1 : au regard des conditions d'aménagement selon la SUP pollution, et recherches d'économie, un AVP2 a été demandé.

Archéologie :

La DRAC a été sollicité le 29 octobre 2021 par la SPL Sens Urbain pour une saisine anticipée en vue d'effectuer un diagnostic archéologique dans le périmètre de la ZAC. L'arrêté préfectoral de prescription a été établi au 28/01/2022. Les investigations et travaux d'archéologie sont réalisées par l'INRAP courant 2023.

Le diagnostic archéologique consiste à réaliser des tranchées à l'aide d'une pelle mécanique, sur au moins 7% de la surface totale. La prescription porte sur les parcelles BL n°191-192-193-208-209-337-338-340-341-349-468 soit 33 955 m².

À la suite de leur intervention, un rapport sera rédigé (12 semaines minimum de délai de rendu du rapport). Celui-ci sera ensuite envoyé au Service régional de l'archéologie. A réception, celui-ci émettra un avis et lèvera ou non la prescription archéologique.

Il est à noter que les travaux de diagnostic archéologique devaient commencer le 11 octobre 2022 mais les incertitudes liées aux résultats des études de pollution, particulièrement sur les analyses de gaz de sols qui étaient absentes des diagnostics précédents mais indispensables pour l'INRAP, ont repoussé leur démarrage en mars 2023.

Pollution :

Le marché d'assistance à maitre d'ouvrage sur la pollution a été notifié pour un montant de 22650 €HT le 04/01/2022 à la société CISMA Environnement qui accompagne l'aménageur durant la phase diagnostic complémentaires, conception des aménagement et chantier d'aménagement.

Des études de sols et des investigations complémentaires ont été conduites en mars 2022 pour connaître plus précisément les incidences des pollutions de nappe et de gaz sur les méthodologies de dépollution à mettre en œuvre ainsi que pour autoriser le travail des archéologues de l'INRAP : c'est le bureau d'étude ERG Environnement qui a été retenu et notifié le 13/04/2022. Une série d'investigations a été ainsi réalisée sur la présence de polluants dans les eaux, les gaz et les différentes natures de sol. Il a été ainsi possible de préciser et compléter les études réalisées en amont et de les mettre à jour au regard des normes environnementales actuelles.

Travaux :

Pour permettre d'accéder au site aux phases de diagnostics et éviter les incendies, des travaux de débroussaillage (14 230 m²) a été confiée à la société Modes et jardins pour un montant de 4 800 €HT, travaux réalisés du 11 au 15 juillet 2022.

En 2023, seront conduits notamment :

- La poursuite du diagnostic archéologique. Il est à noter que l'INRAP – opérateur de fouilles - a demandé que certains dallages de l'ancienne usine de Cartonnerie Voisins Pascal soient déblayés pour permettre d'accéder aux sous-sols à fouiller : il est clairement apparu un volume très conséquent de structures (fondations, dallages, ouvrages béton, cuves...) en sous-sol qui impliqueront des coûts de mise en état des sols important et non prévus initialement. L'étude de définition des coûts est en cours.

- La finalisation de l'AVP2 précisant l'impact du programme d'aménagement, de construction et sur bilan financier opérationnel ; à l'issue le concédant sera amené à analyser les conséquences avec l'assistance de l'aménageur
- Les études 4 saisons, afin de compléter les éléments de mise à jour de l'étude d'impact
- La constitution du Dossier Loi sur l'Eau
- La remise du PRO-DCE selon approbation de l'AVP2

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
DEPENSES	61 245	1 018 100	774 665	1 720 174	1 258 096	571 043	66 050	295 174	5 764 546
ACQUISITIONS FONCIERES	0	878 346	16 000	0	0	0	0	0	894 346
Acquisitions Collectivités		878 346							878 346
Frais de notaire			16 000						16 000
Autres frais sur acquisition									0
ETUDES PRE-OPERATIONNELLES	0	34 796	45 000	20 000	10 000	10 000	0	10 000	129 796
Etudes de définition									0
Frais de géomètres			10 000	10 000	10 000	10 000		10 000	50 000
Frais de géomètres relevés									0
Etudes de sols		34 796	25 000						59 796
Etudes pré-opérationnelles divers			10 000	10 000					20 000
ETUDES OPERATIONNELLES	0	60 539	176 152	80 069	14 631	43 452	0	37 221	412 064
Maîtrise d'œuvre		60 539	172 152	76 069	10 631	39 452			358 843
OPC									0
Contrôle technique									0
SPS			4 000	4 000	4 000	4 000			16 000
Autres études opérationnelles								37 221	37 221
TRAVAUX	0	4 800	475 000	1 425 000	1 025 000	425 000	25 000	175 000	3 554 800
Travaux de voirie, réseau et espaces publics			200 000	1 200 000	1 000 000	400 000		150 000	2 950 000
Démolition			150 000						150 000
Dépollution			100 000	200 000					300 000
Fouilles archéologique									0
Autres travaux		4 800	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	154 800
FRAIS DIVERS	1 203	1 083	2 500	6 500	6 500	5 000	5 000	5 000	32 786
Publicité	900	907	1 000	1 500	1 500				5 807
Impôt et taxe									0
Assurance									0
Autres frais	303	176	1 500	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	26 979
REMUNERATION SPL	60 042	38 536	60 013	88 605	101 965	87 591	36 050	67 953	540 754
Gestion - partie variable	42	3 536	25 013	53 605	66 965	52 591	1 050	7 953	210 754
Forfait annuel	60 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	305 000
Commercialisation									0
Liquidation								25 000	25 000
FRAIS FINANCIERS	0	0	0	100 000	100 000	0	0	0	200 000
Court terme				100 000	100 000				200 000
Long terme									0
RECETTES	0	1 078 346	800 000	479 700	1 450 000	1 676 800	150 000	129 700	5 764 546
CESSIONS FONCIERES	0	878 346	0	0	1 200 000	1 426 800	0	0	3 505 146
Terrains pour logements					1 200 000	1 426 800			2 626 800
Terrains remis par le concédant		878 346							
PARTICIPATION	0	200 000	800 000	479 700	250 000	250 000	150 000	129 700	2 259 400
Ville				350 000	250 000	250 000	150 000	129 700	1 129 700
AMP	0	200 000	800 000	129 700					1 129 700
									0
AMORTISSEMENTS	0	0	0	0	0	0	1 200 000	0	1 200 000
Emprunts remboursement							1 200 000		1 200 000
Avance remboursement									0
MOBILISATIONS	0	0	0	1 200 000	0	0	0	0	1 200 000
Emprunts encaissement				1 200 000					1 200 000
Avance encaissement									0
TRESORERIE ANNUELLE	-61 245	60 246	25 335	-40 474	191 904	1 105 757	-1 116 050	-165 474	0
TRESORERIE CUMULEE	-61 245	-999	24 336	-16 138	175 767	1 281 524	165 474	0	1 568 719

BILAN PREVISIONNEL OPERATIONNEL DE LA CONCESSION -CRAC 2022

