



I. Dossier d'enquête préalable à la DUP dans le cadre de la ZAC VARECOPOLE

6 – APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

SOMMAIRE

| | |
|------------------------------------------|---|
| I. COÛT DES ACQUISITIONS FONCIÈRES | 1 |
| II. COÛT DES TRAVAUX A RÉALISER | 3 |
| III. COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION | 5 |

I. COÛT DES ACQUISITIONS FONCIÈRES

La ZAC est composée de 3 secteurs d'opérations répondant à des logiques d'acquisitions foncières adaptées :

- **Le secteur 1** fait état de 38 parcelles référencées dans le périmètre de la ZAC; 3 d'entre-elles ne sont pas maîtrisées.
- **Le secteur 2** fait état de 29 parcelles référencées dans le périmètre de la ZAC; 18 d'entre-elles ne sont pas maîtrisées.
- **Le secteur 3** fait état de 23 parcelles référencées dans le périmètre de la ZAC ; 12 d'entre-elles ne sont pas maîtrisées.

Le coût total des acquisitions foncières (y-compris aléas, diagnostics archéologiques et frais d'acquisitions) est provisoirement estimé à 8 037 030 euros (huit millions trente-sept mille et trente euros).

| DEPENSES | | | |
|------------------------------------------------------|------------|----------------------|---------------------|
| I// Foncier | | | |
| Secteur 1 | 169 948,00 | 30 | 5 098 440,00 |
| Secteur 2 | 62 217,00 | 25 | 1 555 425,00 |
| Secteur 3 (PEP sur parcelle constructeurs autonomes) | 18 500,00 | 25 | 462 500,00 |
| Alés frais d'acquisition y compris éviction | | 6% | 426 981,90 |
| Diagnostic archéologie | 250 665,00 | 0,55 | 137 865,75 |
| Frais d'acquisition | | 5% | 355 818,25 |
| | | TOTAL FONCIER | 8 037 030,90 |

Le coût du bilan des acquisitions foncières comporte le montant des acquisitions des parcelles privées hors expropriation actuellement propriété de l'EPF PACA, du Département du Var, de la Communauté de communes Cœur du Var et de la Commune du Cannet des Maures.

Le bilan prévoit également une provision pour l'acquisition de foncier relatif au domaine public actuellement propriété du Département du Var et d'Escota (Domaine public autoroutier concédé).

Des conventions avec les différentes collectivités publiques sont en cours de réalisation. Une seule convention est signée à ce jour : Il s'agit de la convention signée entre l'EPF PACA et la Communauté de communes Cœur du Var signée le 18 décembre 2018.

Le bilan intègre notamment l'estimation du service des Domaines relative aux 33 parcelles à exproprier dans le cadre de la déclaration d'utilité publique, s'élevant à la somme de 3 849 790 euros (pièce n°8 Dossier DUP).

De même, le coût total des acquisitions foncières comprend le montant de l'acquisition des parcelles appartenant à l'EPF PACA dans le secteur 1, s'élevant à 4 931 169 euros TTC.

En complément, le coût des mesures compensatoires environnementales et agricoles est estimé à 800 000 euros, et comprend une provision pour l'acquisition foncière au titre de la compensation environnementale. Une délibération a été votée par le conseil municipal de la commune de Gonfaron le 13 avril 2023 en vue de la cession à la Communauté de communes Cœur du Var des parcelles C1731 et C1907 d'une superficie de 226 263 m².

II. COÛT DES TRAVAUX A RÉALISER

Ci-après les estimations des coûts des dépenses liées aux travaux d'aménagement à réaliser (phase PRO en cours) :

| 2// Travaux d'aménagement / Programme d'équipements publics | | |
|------------------------------------------------------------------|------|----------------------|
| Secteur 1 | | 9 470 565,17 |
| Démolitions / préparation du terrain | | 110 000,00 |
| Prestations générales | | 380 000,00 |
| Terrassements cumulés | | 301 222,40 |
| Voie A-B | | 598 425,00 |
| Voie C-D | | 526 350,00 |
| Voie A1-C2 | | 855 140,00 |
| Voie C1-E | | 174 970,00 |
| Voie G | | 413 470,00 |
| Voie H-I | | 358 490,00 |
| Voie K-J | | 188 670,00 |
| Requalification giratoire G1 | | 363 000,00 |
| Requalification giratoire G2 | | 243 050,00 |
| Mail Nord | | 373 894,00 |
| Mail Sud A2-F1 | | 387 476,50 |
| Voie F-D | | 744 790,75 |
| Bassin de rétention BR1 | | 130 305,00 |
| | | |
| Bassin de rétention BR1bis | | 133 235,00 |
| Bassin de rétention BR2 | | 187 850,00 |
| Bassin de rétention BR3 | | 325 865,00 |
| Bassin de rétention BR4 | | 131 465,00 |
| Bassin de rétention BR5 | | 185 540,00 |
| Bassin de rétention BR6 | | 210 985,00 |
| Accès BR4, BR5 et BR6 interface paysager | | 51 380,00 |
| Divers travaux raccordements, reprofilage, ... | | 89 300,00 |
| | | - |
| Aléas y compris hausse réseaux électriques | 0,15 | 1 144 731,05 |
| Honoraires techniques | 0,1 | 860 960,47 |
| Secteur 2 | | 5 011 693,61 |
| Prestations générales et préparation du terrain | | 220 000,00 |
| Terrassements cumulés secteur 2 | | 728 940,00 |
| Voie L-M (RD 17) | | 1 212 080,00 |
| Création giratoire G3 y compris voie NQ | | 1 001 120,00 |
| Bassin de rétention BR7 | | 151 434,00 |
| Bassin de rétention BR8 | | 224 920,00 |
| Bassin de rétention BR9 | | 244 080,00 |
| Bassin de rétention BR10 | | 157 500,00 |
| Aléas y compris hausse réseaux électriques | 0,15 | 616 011,10 |
| Honoraires techniques | 0,1 | 455 608,51 |
| Secteur 3 | | 2 999 251,20 |
| Prestations générales et préparation du terrain | | 130 000,00 |
| Terrassements cumulés secteur 3 | | 69 960,00 |
| Voie PR | | 1 325 060,00 |
| Requalification giratoire G4 | | 216 760,00 |
| Bassin de rétention BR11 | | 480 100,00 |
| Bassin de rétention BR12 | | 88 200,00 |
| Aléas y compris hausse réseaux électriques | 0,15 | 416 512,00 |
| Honoraires techniques | 0,1 | 272 659,20 |
| TOTAL TRAVAUX D'AMENAGEMENT Y COMPRIS ALEAS ET HONORAIRES | | 17 481 509,98 |

III. COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION

Ci-après les estimations des coûts totaux de l'opération (phase PRO en cours) :

| DEPENSES | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|-------|----------------------|
| 1// Foncier | | | | |
| Secteur 1 | 169 948,00 | 30 | | 5 098 440,00 |
| Secteur 2 | 62 217,00 | 25 | | 1 555 425,00 |
| Secteur 3 (PEP sur parcelle constructeurs autonomes) | 18 500,00 | 25 | | 462 500,00 |
| Alés frais d'acquisition y compris éviction | | 6% | | 426 981,90 |
| Diagnostic archéologie | 250 665,00 | 0,55 | | 137 865,75 |
| Frais d'acquisition | | 5% | | 355 818,25 |
| TOTAL FONCIER | | | | 8 037 030,90 |
| 2// Travaux d'aménagement / Programme d'équipements publics | | | | |
| Secteur 1 | | | | 9 470 565,17 |
| Démolitions / préparation du terrain | | | | 110 000,00 |
| Prestations générales | | | | 380 000,00 |
| Terrassements cumulés | | | | 301 222,40 |
| Voie A-B | | | | 598 425,00 |
| Voie C-D | | | | 526 350,00 |
| Voie A1-C2 | | | | 855 140,00 |
| Voie C1-E | | | | 174 970,00 |
| Voie G | | | | 413 470,00 |
| Voie H-I | | | | 358 490,00 |
| Voie K-J | | | | 188 670,00 |
| Requalification giratoire G1 | | | | 363 000,00 |
| Requalification giratoire G2 | | | | 243 050,00 |
| Mail Nord | | | | 373 894,00 |
| Mail Sud A2-F1 | | | | 387 476,50 |
| Voie F-D | | | | 744 790,75 |
| Bassin de rétention BR1 | | | | 130 305,00 |
| Bassin de rétention BR1bis | | | | 133 235,00 |
| Bassin de rétention BR2 | | | | 187 850,00 |
| Bassin de rétention BR3 | | | | 325 865,00 |
| Bassin de rétention BR4 | | | | 131 465,00 |
| Bassin de rétention BR5 | | | | 185 540,00 |
| Bassin de rétention BR6 | | | | 210 985,00 |
| Accès BR4, BR5 et BR6 interface paysager | | | | 51 380,00 |
| Divers travaux raccordements, reprofilage, ... | | | | 89 300,00 |
| Alés y compris hausse réseaux électriques | | 0,15 | | 1 144 731,05 |
| Honoraires techniques | | 0,1 | | 860 960,47 |
| Secteur 2 | | | | 5 011 693,61 |
| Prestations générales et préparation du terrain | | | | 220 000,00 |
| Terrassements cumulés secteur 2 | | | | 728 940,00 |
| Voie L-M (RD 17) | | | | 1 212 080,00 |
| Création giratoire G3 y compris voie NQ | | | | 1 001 120,00 |
| Bassin de rétention BR7 | | | | 151 434,00 |
| Bassin de rétention BR8 | | | | 224 920,00 |
| Bassin de rétention BR9 | | | | 244 080,00 |
| Bassin de rétention BR10 | | | | 157 500,00 |
| Alés y compris hausse réseaux électriques | | 0,15 | | 616 011,10 |
| Honoraires techniques | | 0,1 | | 455 608,51 |
| Secteur 3 | | | | 2 999 251,20 |
| Prestations générales et préparation du terrain | | | | 130 000,00 |
| Terrassements cumulés secteur 3 | | | | 69 960,00 |
| Voie PR | | | | 1 325 060,00 |
| Requalification giratoire G4 | | | | 216 760,00 |
| Bassin de rétention BR11 | | | | 480 100,00 |
| Bassin de rétention BR12 | | | | 88 200,00 |
| Alés y compris hausse réseaux électriques | | 0,15 | | 416 512,00 |
| Honoraires techniques | | 0,1 | | 272 659,20 |
| TOTAL TRAVAUX D'AMENAGEMENT Y COMPRIS ALEAS ET HONORAIRES | | | | 17 481 509,98 |
| 3// Frais d'études et de réalisation du PEP | | | | |
| Mesures compensatoires agricoles et environnementales | | | | 850 000,00 |
| Etudes techniques préalables | | | | 250 000,00 |
| TOTAL FRAIS D'ETUDES ET DE REALISATION DU PEP | | | | 1 100 000,00 |
| 4 // Frais divers | | | | |
| Assistance cessions foncières (suivi PC, plans de vente) | | | | 150 000,00 |
| TFFNB (provision) | | | | 50 000,00 |
| Assistance juridique et fiscale | | | | 15 000,00 |
| Frais de communication / commercialisation | 10 ans | 10 000,00 | 10,00 | 100 000,00 |
| Frais de gestion provisoire du site | 5 ans | 10 000,00 | 5,00 | 50 000,00 |
| Frais financiers sur dépenses | 32 670 890,88 | 4% | | 1 306 835,64 |
| TOTAL FRAIS DIVERS | | | | 1 671 835,64 |
| 5 // Rémunération aménageur | | | | |
| Rémunération sur dépenses | 28 290 376,51 | 4% | | 1 131 615,06 |
| Rémunération sur cessions | 30 397 910,00 | 2% | | 607 958,20 |
| Suivi et coordination générale forfait annuel y compris liquidation | 25 000,00 | 11,00 | | 275 000,00 |
| TOTAL REMUNERATION AMENAGEUR | | | | 2 014 573,26 |
| 6 // Participations de la ZAC aux équipements publics hors ZAC y compris alés et honoraires techniques (hors frais de fonctionnement pris en charge par la commune) | | | | |
| Réseau EU - Mise à niveau station de refoulement communale | | | | 200 000,00 |
| Réseau EU - Augmentation capacité STEP communale y compris études réglementaires | | | | 300 000,00 |
| Réseau AEP - départ depuis nouveau réservoir | | | | 1 100 000,00 |
| Réseau AEP - Mise en œuvre nouveau réservoir | | | | 200 000,00 |
| Réseau AEP - Raccordement du réservoir à la conduite existante du syndicat | | | | 2 500 000,00 |
| Réseau électrique - raccordement sur poste source | | | | 630 000,00 |
| Réseau électrique - raccordement entre poste source et ZAC | | | | 1 000 000,00 |
| Voie connectant le chemin de Portal à la RD558 ou Aménagement d'une aire de retournement et d'un parking chemin de Portal | | | | 122 350,00 |
| TOTAL PARTICIPATIONS ZAC | | | | 6 052 350,00 |
| TOTAL DES DEPENSES | | | | 36 357 299,77 |

Le coût total de l'opération est estimé à 36 357 299 euros (trente-six millions trois cent cinquante-sept mille deux cent quatre-vingt-dix-neuf euros).