

# **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			
<b>I// Foncier</b>			
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
		<b>TOTAL FONCIER</b>	<b>8 037 030,90</b>

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 m<sup>2</sup>.

## 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		
<b>Secteur 1</b>		<b>9 470 565,17</b>
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 raccords, reprofilage, ...		89 300,00
		-
Aléas y compris hausse réseaux électriques	0,15	1 144 731,05
Honoraires techniques	0,1	860 960,47
<b>Secteur 2</b>		<b>5 011 693,61</b>
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
<b>Secteur 3</b>		<b>2 999 251,20</b>
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
<b>TOTAL TRAVAUX D'AMENAGEMENT Y COMPRIS ALEAS ET HONORAIRES</b>		<b>17 481 509,98</b>

### III. COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION

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

DEPENSES				
<b>1// Foncier</b>				
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
			<b>TOTAL FONCIER</b>	<b>8 037 030,90</b>
<b>2// Travaux d'aménagement / Programme d'équipements publics</b>				
<b>Secteur 1</b>				<b>9 470 565,17</b>
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
				<b>5 011 693,61</b>
<b>Secteur 2</b>				
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
				<b>2 999 251,20</b>
<b>Secteur 3</b>				
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
				<b>17 481 509,98</b>
<b>3// Frais d'études et de réalisation du PEP</b>				
Mesures compensatoires agricoles et environnementales				850 000,00
Etudes techniques préalables				250 000,00
				<b>1 100 000,00</b>
<b>4 // Frais divers</b>				
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
				<b>1 671 835,64</b>
<b>5 // Rémunération aménageur</b>				
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
				<b>2 014 573,26</b>
<b>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)</b>				
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
				<b>6 052 350,00</b>
			<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>36 357 299,77</b>

**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).**