

AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021_06_102-DE
Reçu le 04/06/2021
Publié le 04/06/2021



DEL 2021.06.02/102

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
CONSEIL MUNICIPAL
DU 02 JUIN 2021

Thème :

URBANISME

Objet :

**ZAC : Bilan financier au
30.06.2020 - Avenant n°2
au traité de concession**

Convocation :

Date : 27/05/2021

Affichage : 27/05/2021

Nombre de membres du
conseil municipal

En exercice : 33

Présents : 30

Nombre de
suffrages

exprimés : 29

Le **mercredi 02 juin 2021** à 18h00 le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique dans la salle du 1^{er} étage de la CCB, sous la présidence de **Monsieur ARNAUD MURGIA**

Étaient présents :

Arnaud MURGIA, Richard NUSSBAUM, Éric PEYTHIEU, Annie ASTIER-CONVERSET, Christian JULLIEN, Émilie DESMOULINS, Jean-Marc CHIAPPONI, Élixa FAURE, André MARTIN, Claire BARNEOUD, Patrick MICHEL, Michèle SKRIPNIKOFF, Corinne ASCHETTINO, René MICHEL, Marie SOUBRANE, Christian FERRUS, Corinne FAURE-BRAC, Hervé BOULAIS, Renaud PONS, Monique OLLAGNIER, Yoann LAGIER, Christophe OSTI, Maryse XAUSA FRANÇOIS, Natalia SERTOOUR, Solange MICHEL, Thomas SCHWARZ, Elie HAMDANI, Gabriel LEON, Francine DAERDEN, Aurélie POYAU

Étaient représentés :

Catherine VALDENNAIRE donnant pouvoir à Élixa FAURE
Brigitte LASSERRE donnant pouvoir à André MARTIN
Sandrine CORDIER donnant pouvoir à Émilie DESMOULINS

Absents excusés :

Catherine VALDENNAIRE, Brigitte LASSERRE, Sandrine CORDIER

Secrétaire de séance : Émilie DESMOULINS

AR Prefecture

005-210509237-20210603-202106102-DE
RAPPORTEUR : MONSIEUR LE MAIRE
Reçu le 04/06/2021
Publié le 04/06/2021

- VU** la délibération n° 2014.12.18/234 du 18 décembre 2014 attribuant la concession d'aménagement de la ZAC « Cœur de Ville » à la SPL AREA PACA ;
- VU** le traité de concession relatif à la ZAC « Cœur de Ville » notifié à la SPL AREA PACA le 11 février 2015 ;
- VU** la délibération n° 2016.09.28/148 du 28 septembre 2016 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession ;

CONSIDERANT le bilan de la ZAC au 30 juin 2020 faisant apparaître des dépenses supplémentaires n'ayant jamais été budgétées durant les 3 dernières années (honoraires d'études, frais d'acquisition, travaux VRD) pour un montant total de 1 440 000 € HT ;

CONSIDERANT les évolutions du programme de la ZAC souhaitées par la municipalité et visant plusieurs objectifs :

- Dé densifier les lots à bâtir et maîtriser la politique d'urbanisation de la ville
- Introduire une architecture plus alpine et un modèle de construction plus durable
- Agrandir la taille du parc pour créer une « percée verte » au cœur de Briançon, en réduisant l'impact de l'artificialisation des sols
- Transformer la ZAC en pôle urbain dynamique, offrant une mixité d'usages (services publics, infrastructures touristiques, activités économiques, lieux de formation)
- Rationaliser l'offre de stationnement au service des projets administratifs et économiques : réduire l'emprise prévue en surface et requalifier l'existant

CONSIDERANT la traduction opérationnelle et financière de ces évolutions programmatiques : extension du parc, suppression de lots à bâtir, création d'un marché couvert et d'une place attenante, création d'un lot permettant d'envisager la création d'un parking souterrain ;

CONSIDERANT le retrait de la place de l'Europe du programme d'aménagement des espaces publics de la ZAC ;

CONSIDERANT la volonté d'associer cette recomposition de la ZAC à la mémoire du site ;

CONSIDERANT les travaux de la commission « Urbanisme », réunie le 31 mai 2021 ;

Ceci exposé,

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

- De prendre acte du dépassement budgétaire d'1 440 000 € HT sur la première phase de la ZAC (entre 2016 et 2020) détaillé dans l'annexe 3 ci-jointe ;
- D'approuver l'ajustement de la participation du concédant qui s'élève désormais à 11 665 775 € HT, au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine communal ;

AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021_06_102-DE
Reçu le 04/06/2021
Publié le 04/06/2021

De confirmer que cet impact financier devra être traité lors de la prochaine décision modificative, s'agissant notamment de l'appel de fonds 2021 ;

- D'approuver le nouvel échéancier de versement de cette participation, étant entendu qu'un avenant n°3 s'imposera à moyen terme, afin d'intégrer les conclusions de la réflexion en cours sur l'allongement de la durée du traité de concession ;
- D'approuver le changement de nom de l'opération d'aménagement qui devient « Les quartiers du 15/9 »
- D'approuver l'avenant n°2 au traité de concession ci-joint ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou, en cas d'empêchement, son représentant à signer, au nom et pour le compte de la Ville de Briançon, toute pièce de nature administrative, technique ou financière nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

POUR : 26

CONTRE : 3

ABSTENTION : 4

Et les membres présents ont signé au registre après lecture.

INSTITUTION ET VIE POLITIQUE DEL 2021.06.02/102

PUBLIÉE LE : **04 JUIN 2021**

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

Le Maire,

Arnaud MURGIA



ZAC "Cœur de ville"
Concession d'aménagement

Avenant n°2
Au traité de concession

Concedant :

Ville de Briançon
Hôtel de Ville
1, Rue Aspirant Jan
BP 18
05100 BRIANCON

Concessionnaire :

AREA Région Sud - Provence-Alpes-Côte d'Azur
29 boulevard Charles Nédélec
CS 90250
13331 MARSEILLE CEDEX 03

AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021_06_102-DE

Reçu le 04/06/2021

Publié le 04/06/2021

La ~~Commune de Briançon~~, sise au 1 rue Aspirant Jan 05100 Briançon représentée par son maire en exercice, Monsieur Arnaud MURGIA, agissant en vertu de la délibération n° 2020-07-03 du conseil municipal en date du 3 juillet 2020,

D'une part,

Ci-après désignée « la Ville » ou
« Le concédant »

ET

La **Société Publique Locale AREA REGION SUD PACA**, SA dont le siège social est à Marseille, 29 Boulevard Charles Nedelec, 13331 MARSEILLE Cedex, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 340 206 572,

Prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Marc SIRON en exercice et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 19 mai 2021,

Ci-après dénommée « le Concessionnaire »,

Ci-après désignée « L'AREA » ou « Le concessionnaire »

La Ville et l'AREA étant désignées dans ce qui suit, séparément ou collectivement, par la ou les « Partie(s) ».

AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021_06_102-DE
Reçu le 04/06/2021
Publié le 04/06/2021

Préambule

Par délibération n° 2014.12.18/234 en date du 18 décembre 2014, la commune concédait à l'AREA la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur la réhabilitation des quartiers militaires du 15/9.

Par avenant n°1 en date du 13 octobre 2016, les parties décidaient que pour des raisons de sécurité des actes notariés que la cession du lot A5 (actuelle maison de retraite) devait se dérouler directement entre la commune et la SCI les Aiglons avant la signature du traité de concession. En conséquence et afin d'équilibrer le bilan grâce aux produits de cette vente, la participation de la commune au bilan de l'opération a été augmentée d'un montant de 1 668 590 euros HT.

Ceci exposé et conformément aux dispositions de l'article 25 du Traité de concession, il est nécessaire de faire évoluer certaines dispositions du Traité de concession par avenant n°2, sans toutefois remettre en cause ses caractéristiques essentielles.

Article 1 - OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de traiter les conséquences programmatiques, techniques et financières de la réorientation du projet par le concédant, complété d'un abondement financier nécessaire à l'issue de la fin de la phase 1 des travaux.

Article 2 - CHANGEMENT DU NOM DE L'OPÉRATION

Afin de marquer l'évolution de l'opération dans ses nouvelles dimensions programmatiques et urbaines tout en rappelant ses aspects historiques d'anciennes casernes militaires, l'opération d'aménagement change de nom et devient :

"Les quartiers du 15/9"

Article 3 - CONTRÔLE ARCHITECTURAL

La commune souhaite modifier les modalités de contrôle et validation des projets architecturaux prévues à l'article 8.5 du traité de concession : l'architecte en chef de la ZAC est remplacé par une commission qui validera les projets de permis de construire avant dépôt. Cette commission sera constituée par :

- le Maire de Briançon, l'adjoint délégué à la ZAC des quartiers du 15/9, la directrice générale des services et le directeur général adjoint
- deux représentants du CAUE des Hautes Alpes
- deux représentants du concessionnaire

Article 4 - ÉVOLUTION DU PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

1. Extension du parc sur les lots : D2, B4-5 et B5

La commune souhaite que le parc public et les espaces publics soient étendus sur ces trois lots. L'objectif est de donner une dimension plus forte au parc "des quartiers du 15/9", et d'afficher l'orientation consistant à la réintégration de la nature dans la ville. Il s'agira à cette

AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021_06_102-DE

Reçu le 04/06/2021

Publié le 04/06/2021

occasion de créer des espaces accessibles à tous, permettant le développement des terrasses des commerces, d'un marché couvert et des espaces de promenades agréables. Enfin les espaces publics seront conçus de façon à contribuer à diminuer la présence d'ilots de chaleur au cœur des espaces urbains et ainsi améliorer le confort d'été pour les habitants et les publics fréquentant le quartier.

Par cette décision, la municipalité portera les espaces verts de 1.75 hectares à 2,5 hectares grâce au prolongement de celui-ci jusqu'à la rue du Général Colaud, ce qui accentuera l'effet de poumon vert au sein de Briançon.

Par conséquent, le bilan de l'opération doit être modifié pour intégrer de nouveaux frais d'études liés à ce nouvel espace public d'une part (études techniques et modification du dossier de réalisation et du programme des équipements publics), et d'autre part afin de compenser les recettes abandonnées pour les lots D2, B4-5 et B5.

2. Réalisation de la place de l'Europe par la Commune

La place de l'Europe, initialement prévue au programme des équipements publics, conserve sa destination mais sera réalisée par la commune en maîtrise d'ouvrage directe, hors de la concession d'aménagement. Le but est d'intervenir en maîtrise d'ouvrage communale dans les quatre prochaines années sur l'aménagement de la zone comprenant la place de l'Europe, le mail du Val Chancel, la place de Suse et la place du pays Grand Briançonnais.

Le bilan de l'opération est ajusté en conséquence et les études d'évolution du dossier de réalisation sont à réaliser en conséquence.

Cela entraîne les modifications suivantes :

- Modification de l'annexe n°1 « bilan financier prévisionnel ». L'évolution des dépenses mentionnées aux articles 4.1 et 4.2 ci-dessus ainsi que l'ajustement des rémunérations de la maîtrise d'œuvre et du concessionnaire sont inscrites à l'annexe n°1 « bilan financier prévisionnel ».
- Modification de l'annexe 2 « plan de trésorerie »

Article 5 - ÉVOLUTION DE LA PROGRAMMATION

Afin de diversifier le contenu programmatique du projet les lots suivants ont évolués dans leurs vocations :

- Le lot B2 est consacré à un projet mixte d'hôtellerie et de services
- Le lot B3 a vocation à accueillir le centre administratif de la commune de Briançon et de la communauté de communes du Briançonnais
- Le lot A4 est consacré à la réalisation d'un hôtel
- Le lot A2B pourra être consacré à du logement et des espaces de bureau à défaut du projet d'hôpital de jour qui était positionné initialement sur le lot, accompagné du lot A3 dont la programmation pourra évoluer également vers des espaces de bureau et un centre de formation
- Le lot B4-5 est supprimé et supportera des espaces publics (extension du parc et espaces publics en bordure du B4-4)

AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021_06_102-DE

Reçu le 04/06/2021

Publié le 04/06/2021

Le lot D2 destiné à un gymnase est supprimé et supportera également des espaces publics (extension du parc, marché couvert).

1. Création d'un Lot A1 (tréfonds) pour réalisation d'un parking souterrain

Afin de permettre aux projets d'hôtellerie (lots A4 et B2) et d'activités (lots A2B et A3) de disposer de stationnements en nombre suffisant la ZAC rend possible la création d'un ouvrage souterrain à vocation de stationnements sur 1 à 2 niveaux. A ce stade

Cela entraîne les modifications suivantes :

- Modification de l'annexe n°1 « bilan financier prévisionnel ». L'évolution des dépenses mentionnées aux articles 4.1 et 4.2 ci-dessus ainsi que l'ajustement des rémunérations de la maîtrise d'œuvre et du concessionnaire sont inscrites à l'annexe n°1 « bilan financier prévisionnel ».
- Modification de l'annexe 2 « plan de trésorerie »

2. Création d'une halle de marché couvert dans l'actuel bâtiment abritant le skatepark

La commune souhaite réaliser une halle de marché dans l'actuel bâtiment abritant le skatepark (lot D4) et qui lui appartient. Cette halle qui sera rénovée par le concédant permettra de créer un lieu de vie au bénéfice des briançonnais. Ce lieu de vie sera prolongé sur l'extérieur grâce à la réalisation d'espaces publics plus généreux avec l'extension du parc et la suppression des lots D2 et B4-5 tel que défini à l'article 4.

Article 6 - ÉVOLUTION DU BILAN D'AMÉNAGEMENT

Le bilan de l'opération est modifié afin d'intégrer les évolutions du programme des équipements publics et de la programmation des lots à vendre. Il est également nécessaire de ré-abonder le bilan afin d'absorber les surcoûts de la première tranche de travaux menée entre 2016 et 2020.

Le bilan ci-après représente les évolutions par grand poste :

| | EUROS HT | Bilan | Bilan |
|-------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Ligne | Intitulé | Approuvé | Avenant 2 |
| | DEPENSES | 23 304 640 | 26 392 409 |
| 10 | ETUDES OPERATIONNELLES | 1 521 300 | 1 312 557 |
| 12 | ACQUISITIONS | 5 001 | 53 926 |
| 13 | TRAVAUX VRD | 14 336 626 | 18 535 829 |
| 15 | HONORAIRES | 2 110 796 | 3 210 991 |
| 17 | REMUNERATIONS | 1 591 879 | 1 886 184 |

AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021_06_102-DE

Reçu le 04/06/2021

Publié le 04/06/2021

| | | | |
|----|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 18 | GESTION PROVISOIRE ET AUTRES FRAIS | 690 000 | 566 479 |
| 19 | Imprévus | 1 624 353 | 400 000 |
| 20 | Impôts et taxes | 323 260 | 63 626 |
| 21 | FRAIS FINANCIERS | 1 101 425 | 362 818 |
| | RECETTES | 23 305 475 | 26 392 409 |
| 50 | Recettes commerciales | 15 636 048 | 14 725 796 |
| 55 | Participations | 7 668 591 | 11 665 775 |
| 57 | Produits Divers | 836 | 836 |

L'annexe 3 donne le détail des consommations budgétaires et met en évidence les surconsommations de la tranche 1 lors de l'exercice 2016-2020, ainsi que les demandes modificatives listées aux articles 4 et 5, faites par le Concédant.

AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021_06_102-DE
Reçu le 04/06/2021
Publié le 04/06/2021

Article 7 - PARTICIPATION DU CONCÉDANT

L'article 16.4 du traité de concession relatif à la participation du concédant au coût de l'opération est modifié comme suit :

« En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 11 665 775 € HT (TVA due en sus au taux en vigueur) au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant.

Une participation financière aux équipements publics et à la réalisation du parc urbain pour un montant total de 11 665 775 € HT : Cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées. Le concédant mobilisera l'ensemble des participations et les apportera à l'opération.

A ce stade, et dans l'attente de la formalisation d'un prochain avenant au terme de la consolidation des prix de ventes des lots visés à l'article 5 de la présente, cette somme sera réglée en 12 versements annuels, de l'année 2015 à l'année 2026, selon l'échéancier suivant :

| | |
|------|----------------|
| 2015 | 500 000 € HT |
| 2016 | 2 017 758 € HT |
| 2017 | 550 000 € HT |
| 2018 | 550 000 € HT |
| 2019 | 550 000 € HT |
| 2020 | 500 943 € HT |
| 2021 | 2 000 000 € HT |
| 2022 | 999 082 € HT |
| 2023 | 999 082 € HT |
| 2024 | 999 082 € HT |
| 2025 | 999 082 € HT |
| 2026 | 999 082 € HT |

Article 8 - AUTRES DISPOSITIONS

Les autres dispositions du traité de concession et de son avenant 1, telles que modifiées ou complétées, par avenant n°2 demeurent inchangées.

ANNEXES :

- Annexe 1 : bilan financier prévisionnel
- Annexe 2 : échéancier prévisionnel
- Annexe 3 : détail des évolutions du bilan d'aménagement
- Annexe 4 : plan de la ZAC

AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021_06_102-DE

Reçu le 04/06/2021

Publié le 04/06/2021

Annexe 1 : Bilan financier prévisionnel

| Ligne | Intitulé | Bilan | | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Bilan | Ecart |
|-------|---|----------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|----------|----------|
| | | Approuvé | Reste | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Année | Nouveau | |
| | DEPENSES | 2330460 | 7734056 | 12227255 | 1102065 | 4848192 | 1670054 | 2684259 | 3522306 | 249978 | 88300 | 26392409 | 3087769 |
| 10 | ETUDES OPERATIONNELLES | 1521300 | 417620 | 811259 | 83298 | 206000 | 91000 | 53000 | 53000 | 5000 | 10000 | 1312557 | -208743 |
| 1001 | Géomètre | 30000 | -50538 | 75535 | 5003 | 10000 | 5000 | 5000 | 5000 | 5000 | 10000 | 120538 | 90538 |
| 1002 | Etudes sols et pollution | 90000 | 6248 | 42053 | 2474 | 10000 | | | | | | 54527 | -35473 |
| 1003 | Etude circulation et déplacements | 25000 | 6500 | 18500 | | 10000 | | | | | | 28500 | 3500 |
| 1004 | Etude hydraulique et DLE | 20000 | 5800 | 14200 | | 50000 | | | | | | 64200 | 44200 |
| 1005 | Elaboration dossier de réalisation | 108500 | 98900 | | 9600 | 34000 | | | | | | 43600 | -64900 |
| 1006 | Etudes et conseil et rep. dépenses concédant | 841750 | 552918 | 285728 | 1725 | 20000 | 20000 | 20000 | | | | 347454 | -494296 |
| 1007 | Assistance commercialisation | 199050 | 199050 | | | | 20000 | | 20000 | | | 40000 | -159050 |
| 1008 | Assistance architecturale | 107000 | -209291 | 91117 | 64496 | 42000 | 46000 | 28000 | 28000 | | | 299613 | 192613 |
| 1009 | Diagnostics et études techniques | 100000 | -191966 | 284125 | | 30000 | | | | | | 314125 | 214125 |
| 12 | ACQUISITIONS | 5001 | -48925 | 53924 | | | | | | | | 53924 | -48925 |
| 1201 | Acquisitions foncières | 1 | -1 | 2 | | | | | | | | 2 | 1 |
| 1210 | Frais sur acquisitions | 5000 | -48924 | 53924 | | | | | | | | 53924 | -48924 |
| 13 | TRAVAUX VRD | 14336226 | 4959133 | 8361090 | 728362 | 3104877 | 1196800 | 2054800 | 2949100 | 140800 | | 18535829 | 4199203 |
| 1301 | Démolitions et dépollution | 3300000 | 1543195 | 1656657 | 55504 | 50000 | | | | | | 1762161 | -1537839 |
| 13011 | Démolitions et dépollution | 3000000 | 1616354 | 1382507 | | | | | | | | 1382507 | -1617493 |
| 13012 | Travaux préparatoires | 300000 | -73159 | 274150 | 55504 | 50000 | | | | | | 379654 | 79654 |
| 1303 | Aménagements | 11036226 | 3415938 | 6704433 | 672858 | 3054877 | 1196800 | 2054800 | 2949100 | 140800 | | 16773667 | 5737041 |
| 1304 | Travaux VRD et aménagement de surface | 9942905 | 2892591 | 6182674 | 649062 | 2762161 | 1088000 | 1868000 | 2681000 | 128000 | | 15358897 | 5415992 |
| 1305 | Aménagement parc urbain | | -30184 | | 19963 | | | | | | | 19963 | 19963 |
| 1306 | Révisions, aléas | 1093721 | 1075097 | 18403 | | 277716 | 108800 | 186800 | 268100 | 128000 | | 872619 | -221102 |
| 1307 | Travaux réseaux concessionnaires | | -521565 | 503356 | 3832 | 15000 | | | | | | 522188 | 522188 |
| 15 | HONORAIRES | 2110796 | -632860 | 1944825 | 136274 | 699007 | 76920 | 141140 | 202825 | 10000 | | 3210991 | 1100195 |
| 1501 | Maîtrise d'oeuvre | 1637500 | -753642 | 1733054 | 117387 | 635000 | 60000 | 112000 | 161000 | 8000 | | 2826441 | 1188941 |
| 15011 | maîtrise d'oeuvre VRD et travaux ancien poste | | | | | | | | | | | | |
| 1502 | Coordination SPS et contrôle technique | 197380 | 162890 | 17140 | 2450 | 13886 | 5440 | 9340 | 13405 | 640 | | 62300 | -135080 |
| 1503 | Pilotage général tous chantiers | 275916 | 91954 | 113388 | 2858 | 27772 | 10880 | 18680 | 26810 | 1280 | | 201667 | -74249 |
| 1504 | Autres prestations suivi travaux | | -30717 | 28724 | 800 | 16000 | | | | | | 45524 | 45524 |
| 1506 | Révisions de prix | | -103344 | 52519 | 12779 | 6350 | 600 | 1120 | 1610 | 80 | | 75058 | 75058 |
| 17 | REMUNERATIONS | 1591879 | | 711273 | 69421 | 283925 | 173020 | 284526 | 236541 | 61678 | 65800 | 1886184 | 294305 |
| 1701 | Rémunération sur acquisitions | 200 | | 200 | 69421 | | | | | | | 69421 | 69421 |
| 1702 | Rémunération sur études | 88452 | | 20280 | | 13440 | 7640 | 4520 | 3720 | 1400 | 800 | 51800 | -36652 |
| 1703 | Rémunération sur travaux | 575660 | | 394444 | | 133136 | 44580 | 76858 | 110317 | 5278 | | 764613 | 188953 |
| 1704 | Rémunération sur commercialisation | 617567 | | 171349 | | 82349 | 65800 | 148148 | 67504 | | | 535150 | -82417 |
| 1705 | Rémunération suivi et coordination | 300000 | | 125000 | | 55000 | 55000 | 55000 | 55000 | 55000 | 55000 | 455000 | 155000 |
| 1706 | Rémunération liquidation | 10000 | | | | | | | | | 10000 | 10000 | |
| 18 | GESTION PROVISOIRE ET AUTRES FRAIS | 690000 | 466124 | 176304 | 20175 | 130000 | 100000 | 60000 | 40000 | 30000 | 10000 | 566479 | -123521 |
| 1801 | Gestion provisoire du site | 300000 | 285259 | 7354 | 3453 | 50000 | 40000 | 30000 | 20000 | 10000 | 10000 | 170807 | -129193 |
| 1802 | Animation/information/commercialisation | 250000 | 84755 | 134868 | 12935 | 40000 | 20000 | 20000 | 10000 | 10000 | | 247803 | -2197 |
| 1803 | Assistance juridique et fiscale | 40000 | 18213 | 18000 | 3788 | 30000 | 30000 | | | | | 81788 | 41788 |
| 1804 | Frais de publicité AAPC et repro | 100000 | 78294 | 15685 | | 10000 | 10000 | 10000 | 10000 | 10000 | | 65685 | -34315 |
| 1805 | Autres frais divers | | -398 | 398 | | | | | | | | 398 | 398 |
| 19 | Imprévus | 1624353 | 1624353 | | | 400000 | | | | | | 400000 | -1224353 |
| 1901 | Imprévus | 1624353 | 1624353 | | | 400000 | | | | | | 400000 | -1224353 |
| 1902 | Imprévus études et travaux | | | | | | | | | | | | |
| 1903 | Imprévus rupture contrat MOE | | | | | 100000 | | | | | | 100000 | |
| 1904 | Imprévus rupture compromis promoteur | | | | | 300000 | | | | | | 300000 | |
| 20 | Impôts et taxes | 323260 | 295103 | 15469 | 12688 | 7500 | 14620 | 5849 | 2500 | 2500 | 2500 | 63626 | -259634 |
| 2000 | Diagnostic archéologique | 113260 | 113260 | | | | | | | | | | -113260 |
| 2001 | Taxes foncières | 200000 | 178359 | 15469 | 6172 | 5000 | 12120 | 3349 | | | | 42110 | -157890 |
| 2002 | Autres taxes | 10000 | 3484 | | 6516 | 2500 | 2500 | 2500 | 2500 | 2500 | 2500 | 21516 | 11516 |
| 21 | FRAIS FINANCIERS | 1101425 | 653507 | 153111 | 51846 | 16883 | 17694 | 84944 | 38340 | | | 362818 | -738607 |
| 2101 | Frais financiers sur court terme | 1101 | -8904 | 4395 | 162 | 168 | 884 | 1548 | 133 | | | 7290 | 6189 |
| 2102 | Frais financiers sur emprunts | 1100324 | 662411 | 148716 | 51684 | 16715 | 16810 | 83396 | 38207 | | | 355528 | -744796 |
| | RECETTES | 23305475 | 12605492 | 7198204 | 501779 | 5410716 | 3894082 | 4702782 | 2686682 | 999082 | 999082 | 26392409 | 3086934 |
| 50 | Recettes commerciales | 15636048 | 12607266 | 3028782 | | 3410716 | 2895000 | 3703700 | 1687600 | | | 14725798 | -910250 |
| 5000 | Recettes commerciales | 15636048 | 12607266 | 3028782 | | 3410716 | 2895000 | 3703700 | 1687600 | | | 14725798 | -910250 |
| | Autres lots déjà vendus | | | 3028782 | | | | | | | | 3028782 | |
| | A1 parking souterrain | | | | | | 250000 | | | | | 250000 | |
| | A2A logements et commerces | | | | | | | | 537600 | | | 537600 | |
| | A2B hôpital de jour | | | | | | | 240000 | | | | 240000 | |
| | A3 logements et commerces | | | | | | | | 1150000 | | | 1150000 | |
| | A4 hôtel | | | | | | | | 1250000 | | | 1250000 | |
| | B2 équipement touristique | | | | | | 1000000 | | | | | 1000000 | |
| | B3 centre administratif | | | | | 1352000 | | | | | | 1352000 | |
| | B4-4 logements et commerces | | | | | 606922 | | | | | | 606922 | |
| | B4-5 logements et commerces | | | | | | | | | | | | |
| | C2 logements | | | | | | | 560000 | | | | 560000 | |
| | C3-1 logements | | | | | 1063330 | | | | | | 1063330 | |
| | C3-2 logements | | | | | | 1015000 | | | | | 1015000 | |
| | C3-3 logements | | | | | | 585000 | | | | | 585000 | |
| | C4-1 logements | | | | | | | 881200 | | | | 881200 | |
| | C4-2 logements | | | | | | | 772500 | | | | 772500 | |
| | D2 gymnase | | | | | | | | | | | | |
| | D3 équipement sportif privé | | | | | 388464 | | | | | | 388464 | |
| | D4 marché couvert | | | | | | 45000 | | | | | 45000 | |
| | D1 médiathèque | | | | | | | | | | | | |
| 53 | Remboursement TFPB | | | | | | | | | | | | |
| 55 | Participations | 7668591 | -1774 | 4169422 | 500943 | 2000000 | 999082 | 999082 | 999082 | 999082 | 999082 | 11665775 | 3997184 |
| 5502 | Participation équipements publics | 7668591 | 1 | 4168590 | 500000 | 2000000 | 999082 | 999082 | 999082 | 999082 | 999082 | 11664000 | 3995409 |
| 5601 | Produits financiers | | -1775 | 832 | 943 | | | | | | | 1775 | 1775 |
| 57 | Produits Divers | 836 | | | 836 | | | | | | | 836 | |
| 5701 | Remboursement TFPB | 836 | | | 836 | | | | | | | 836 | |

AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021_06_102-DE
Reçu le 04/06/2021
Publié le 04/06/2021

Annexe 2 : Échéancier prévisionnel

| | |
|------|----------------|
| 2015 | 500 000 € HT |
| 2016 | 2 017 758 € HT |
| 2017 | 550 000 € HT |
| 2018 | 550 000 € HT |
| 2019 | 550 000 € HT |
| 2020 | 500 943 € HT |
| 2021 | 2 000 000 € HT |
| 2022 | 999 082 € HT |
| 2023 | 999 082 € HT |
| 2024 | 999 082 € HT |
| 2025 | 999 082 € HT |
| 2026 | 999 082 € HT |

La partie 3A retrace les évolutions de dépenses de l'exercice 2016- juin 2020.

La partie 3B retrace les évolutions de dépenses pour l'exercice à venir, 2021-2026.

La partie 3C retrace les évolutions de recettes commerciales pour l'exercice à venir.

3.A - Évolutions des dépenses dues au précédent exercice 2016-2020 :

Le tableau ci-dessous met en parallèle les consommations budgétaires et le pourcentage d'avancement de chaque ligne opérationnelle.

Les lignes dont la consommation budgétaire (% avancement par rapport au bilan approuvé) est supérieure à l'avancement opérationnel de l'ensemble de la ZAC (estimation % avancement des missions sur la totalité de la ZAC) sont celles ayant occasionnée une surconsommation budgétaire par rapport au bilan prévisionnel.

Les lignes ayant donné des surconsommations s'expliquent comme suit :

Études opérationnelles :

Géomètre : La consommation de **50 K€ HT** supplémentaires à juin 2020 correspond à de nombreuses modifications de fiches de lot ayant conduit à des reprises du découpage parcellaire à la vente des lots. Il est nécessaire de ré abonder le bilan à hauteur de 193 K€ HT afin de pouvoir poursuivre les découpages de lots selon le rythme de commercialisation.

Assistance architecturale : La consommation de **48 K€ HT** supplémentaires à fin 2020 correspond aux frais facturés par l'agence Faloci, architecte en chef de la ZAC, et est due aux nombreuses modifications de fiches de lot. Il est nécessaire de ré abonder cette ligne à hauteur de 192 K€ HT afin de répondre à cette surconsommation et de répondre aux besoins à venir.

Diagnostics et études techniques : La consommation de **184 K€ HT** supplémentaires correspond à un renforcement des études de pollution à mener sur le patrimoine bâti à rénover. Aucun besoin supplémentaire significatif n'est identifié dans le bilan de l'avenant 2.

Acquisitions :

Frais sur acquisitions : Le montant initial de 5 K€ HT a été dépassé de **47 K€ HT**. Un ré abondement afin de couvrir la totalité du montant est nécessaire. Aucun besoin supplémentaire significatif n'est identifié dans le bilan de l'avenant 2.

Travaux VRD :

Travaux préparatoires : Le montant initial des travaux préparatoires pour l'ensemble de la vie de l'opération était budgété à 300 K€ HT. En juin 2020 le montant budgété a été dépassé de 30 K€ alors qu'il n'aurait pas du dépasser 250 K€ HT si nous le mettons en parallèle de l'avancement opérationnel de la ZAC. Il est nécessaire de ré abonder le budget de 39 K€ HT. Ces consommations ont porté sur diverses demandes de la municipalité précédente dont notamment la clôture et mise en sécurité du site, la réalisation du mur de soutènement au-dessus de la rue de la Manivelle, le traitement provisoire de la place des casernes. Ce poste présente une surconsommation budgétaire de **89 K€ HT**.

AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021_06_102-DE

Reçu le 04/06/2021

Publié le 06/06/2021

Travaux VRD et aménagement de surface : Le montant initial des travaux VRD était budgété 9 942 K€ HT. En juin 2020 le montant a été consommé à hauteur de 6 831 K€ HT. Ce montant présente une surconsommation en fin de phase 1 à hauteur de **600 K€ HT**.

Cette évolution est due à des évolutions en cours de chantier à la demande du concédant, du concessionnaire et de la maîtrise d'œuvre ainsi et des évolutions d'ordres techniques ou calendaires :

Les évolutions demandées par le concédant portent sur un montant de 60 K€ HT (renforcement du réseau pluvial pour partie à l'extérieur du périmètre de l'opération réalisation de piste provisoire d'accès et balisage, mise en place de circulation alternée pour faciliter la circulation en ville, modification du nivellement du parking Colaud, réalisation de plateforme provisoire, voirie provisoire de la médiathèque, modification du virage Froger, viabilisation d'une parcelle, raccordement du canal, curage des réseaux d'eau pluviale en amont du bassin Colaud et réalisation de prestations provisoires sur voie C3-C4 en remplacement des prestations définitives).

Les évolutions demandées par le concessionnaire portent sur un montant de 71 K€ HT (les modifications portent essentiellement sur des travaux modificatifs sur les réseaux afin de s'adapter aux contraintes techniques des acquéreurs de lots, ainsi que des modifications dues aux concessionnaires de réseaux et aux modification de voiries pour prise en compte des contraintes de chantier dont notamment : la reprise des travaux de réseaux haute tension de l'avenue de Provence, le réseau haute tension rue du champ de tir, le changement de diamètre de la canalisation eau potable, réseau basse tension pour Altipolis, modification de la Manivelle).

Les évolutions demandées par le maître d'œuvre pour un montant de 46 K€ HT (surprofondeur d'un réseau eau pluviale pour les lots B4-2 et B4-3, alimentation eau potable et attentes eaux pluviales pour le parking enterré, modifications candélabres voie pompier lot A5, alimentation des bornes escamotables, ajouts de fournitures diverses, modification des réseaux rue du champ de tir, aménagement provisoire pour le cinéma, réalisation d'un parking provisoire sur la place du marché, reprise de l'altitude des massifs des candélabres, modification des accès de la médiathèque, déblais supplémentaires après travaux de démolition, modification de nivellement).

Les évolutions résultant d'adaptations techniques en cours de chantier et anticipation des phases ultérieures, pour un montant de 109 K€ HT (dévoisement du réseau eau usée existant rue Froger, branchement eau usée supplémentaire Palatin, eau pluvial supplémentaire rue Barbot, Approfondissement de l'eau pluviale rue Froger, isolation thermique de l'eau potable rue Froger, vidange, dégazage et évacuation d'une cuve à fuel, réalisation de longrine béton sur réseau haute tension rue Barbot, réalisation enduite superficiel provisoire sur les parties prévues en enrobé ocre, démolition et repose de regards divers sur la rue Froger, création d'élargissement provisoire au droit du carrefour Barbot, raccordement du canal C5, déplacement de l'alimentation du lot A4).

Les travaux réalisés par anticipation des lots cédés et phases ultérieures de travaux se chiffrent à 89 K€ HT (réalisation du pourtour du lot B4-3, voie échelle le long du parc, réalisation du

AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021_06_102-DE

Reçu le 04/06/2021

Publié le 24/06/2021

réseau eau potable entre le lot C5 et le parc et élargissement du trottoir provisoire pour le parc).

Enfin la reprise de ces demandes a généré un cout de 21 K€ HT de méthode ainsi que les frais de prolongation du chantier de 195 K€ HT.

Honoraires :

Maitrise d'œuvre : Le montant budgété pour couvrir l'ensemble de l'opération était de 1 637 K€ HT. En juin 2020, le montant a été dépassé de 213 K€ HT. Pour achever l'opération sans modification des espaces publics, le montant nécessaire est estimé à 200 K€ HT. La surconsommation budgétaire est de **413 K€ HT**.

Rémunérations :

Rémunération sur travaux : Le montant budgété pour couvrir l'opération est impacté par les montants supplémentaires de travaux, à hauteur de **40 K€ HT**.

Synthèse :

Ces lignes portent un total de **1 440 K€ HT** de dépenses supplémentaires due à l'exercice 2016-2020.

Les autres lignes correspondent à un avancement normal ou des ajustements fait en cours de bilan.

AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021_06_102-DE

Reçu le 04/06/2021

Publié le 04/06/2021

Tableau des consommations budgétaires :

| Ligne | Intitulé | Bilan Approuvé | Réalisé à fin juin 2020 | % avancement par rapport au bilan approuvé | Estimation % avancement des missions sur la totalité de la ZAC | Bilan Avenant N°2 | Ecart |
|-------|---|----------------|-------------------------|--|--|-------------------|----------|
| | DEPENSES | 23304640 | 13329320 | 57,20 | 50,50 | 26392409 | 3087769 |
| 10 | ETUDES OPERATIONNELLES | 1521300 | 894557 | 59 | 68 | 1312557 | -208743 |
| 1001 | Géomètre | 30000 | 80538 | 268 | 67 | 120538 | 90538 |
| 1002 | Etudes sols et pollution | 90000 | 44527 | 49 | 82 | 54527 | -35473 |
| 1003 | Etude circulation et déplacements | 25000 | 18500 | 74 | 65 | 28500 | 3500 |
| 1004 | Etude hydraulique et DLE | 20000 | 14200 | 71 | 22 | 64200 | 44200 |
| 1005 | Elaboration dossier de réalisation | 108500 | 9600 | 9 | 22 | 43600 | -64900 |
| 1006 | Etudes et conseil et rep. dépenses concédant | 841750 | 287454 | 34 | 83 | 347454 | -494296 |
| 1007 | Assistance commercialisation | 199050 | 0 | 0 | 0 | 40000 | -159050 |
| 1008 | Assistance architecturale | 107000 | 155613 | 145 | 52 | 299613 | 192613 |
| 1009 | Diagnostocs et études techniques | 100000 | 284125 | 284 | 90 | 314125 | 214125 |
| 12 | ACQUISITIONS | 5001 | 53926 | 1078 | 100 | 53926 | 48925 |
| 1201 | Acquisitions foncières | 1 | 2 | 200 | 100 | 2 | 1 |
| 1210 | Frais sur acquisitions | 5000 | 53924 | 1078 | 100 | 53924 | 48924 |
| 13 | TRAVAUX VRD | 14336626 | 9089452 | 63 | 49 | 18535829 | 4199203 |
| 1301 | Démolitions et dépollution | 3300000 | 1712161 | 52 | 97 | 1762161 | -1537839 |
| 13011 | Démolitions et dépollution | 3000000 | 1382507 | 46 | 100 | 1382507 | -1617493 |
| 13012 | Travaux préparatoires | 300000 | 329654 | 110 | 87 | 379654 | 79654 |
| 1303 | Aménagements | 11036626 | 7377290 | 67 | 44 | 16773667 | 5737041 |
| 1304 | Travaux VRD et aménagement de surface | 9942905 | 6831736 | 69 | 44 | 15358897 | 5415992 |
| 1305 | Aménagement parc urbain | | 19963 | | 100 | 19963 | 19963 |
| 1306 | Révisions, aléas | 1093721 | 18403 | 2 | 2 | 872619 | -221102 |
| 1307 | Travaux réseaux concessionnaires | | 507188 | | 97 | 522188 | 522188 |
| 15 | HONORAIRES | 2110796 | 2081099 | 99 | 65 | 3210991 | 1100195 |
| 1501 | Maîtrise d'oeuvre | 1637500 | 1850441 | 113 | 65 | 2826441 | 1188941 |
| 15011 | maîtrise d'oeuvre VRD et travaux ancien poste | | 0 | | | | |
| 1502 | Coordination SPS et contrôle technique | 197380 | 19590 | 10 | 31 | 62300 | -135080 |
| 1503 | Pilotage général tous chantiers | 275916 | 116246 | 42 | 58 | 201667 | -74249 |
| 1504 | Autres prestations suivi travaux | | 29524 | | 65 | 45524 | 45524 |
| 1506 | Révisions de prix | | 65298 | | 87 | 75058 | 75058 |
| 17 | REMUNERATIONS | 1591879 | 780694 | 49 | 41 | 1886184 | 294205 |
| 1701 | Rémunération sur acquisitions | 200 | 69621 | 34811 | 100 | 69621 | 69421 |
| 1702 | Rémunération sur études | 88452 | 20280 | 23 | 39 | 51800 | -36652 |
| 1703 | Rémunération sur travaux | 575660 | 394444 | 69 | 52 | 764613 | 188953 |
| 1704 | Rémunération sur commercialisation | 617567 | 171349 | 28 | 32 | 535150 | -82417 |
| 1705 | Rémunération suivi et coordination | 300000 | 125000 | 42 | 27 | 455000 | 155000 |
| 1706 | Rémunération liquidation | 10000 | 0 | 0 | 0 | 10000 | |
| 18 | GESTION PROVISOIRE ET AUTRES FRAIS | 690000 | 196479 | 28 | 35 | 566479 | -123521 |
| 1801 | Gestion provisoire du site | 300000 | 10807 | 4 | 6 | 170807 | -129193 |
| 1802 | Animation/information/commercialisation | 250000 | 147803 | 59 | 60 | 247803 | -2197 |
| 1803 | Assistance juridique et fiscale | 40000 | 21788 | 54 | 27 | 81788 | 41788 |
| 1804 | Frais de publicité AAPC et repro | 100000 | 15685 | 16 | 24 | 65685 | -34315 |
| 1805 | Autres frais divers | | 398 | | 100 | 398 | 398 |
| 19 | Imprévus | 1624353 | 0 | 0 | 0 | 400000 | -1224353 |
| 1901 | Imprévus | 1624353 | 0 | 0 | 0 | 400000 | -1224353 |
| 1902 | Imprévus études et travaux | | 0 | | | | |
| 1903 | Imprévus rupture contrat MOE | | 0 | | 0 | 100000 | |
| 1904 | Imprévus rupture compromis promoteur | | 0 | | 0 | 300000 | |
| 20 | Impôts et taxes | 323260 | 28157 | 9 | 44 | 63626 | -259634 |
| 2000 | Diagnostic archéologique | 113260 | 0 | 0 | | | -113260 |
| 2001 | Taxes foncières | 200000 | 21641 | 11 | 51 | 42110 | -157890 |
| 2002 | Autres taxes | 10000 | 6516 | 65 | 30 | 21516 | 11516 |
| 21 | FRAIS FINANCIERS | 1101425 | 204957 | 19 | 56 | 362818 | -738607 |
| 2101 | Frais financiers sur court terme | 1101 | 4557 | 414 | 63 | 7290 | 6189 |
| 2102 | Frais financiers sur emprunts | 1100324 | 200400 | 18 | 56 | 355528 | -744796 |

Les lignes en rouge sont les lignes dont les modifications sont en rapport avec l'exercice 2016-2020.

Les évolutions de programmes demandées par le concédant pour l'exercice à venir génèrent également des évolutions budgétaires. Le tableau ci-dessous synthétise
Les estimations sont présentées en hypothèse haute.

Études opérationnelles :

Étude circulation et déplacements : Un budget supplémentaire de **10 K€ HT** est inscrit afin d'anticiper une étude de circulation et/ou de stationnement (en fonction des choix fait pour le parking souterrain).

Étude hydraulique et DLE : Un budget supplémentaire de **50 K€ HT** est inscrit sur cette ligne afin de prévoir les études réglementaires (évaluation environnementale mise à jour, dossier de loi sur l'eau complété, en fonction du parking souterrain ou des autres modifications de la ZAC).

Élaboration dossier de réalisation : Un budget de **34 K€** supplémentaire est inscrit pour la mise à jour du PGC et du PEP de la ZAC après validation des évolutions, si celles-ci sont de nature à faire évoluer les documents réglementaires du dossier de réalisation de la ZAC.

Études et conseil : Un budget supplémentaire de **60 K€ HT** est inscrit sur cette ligne afin d'anticiper la reprise d'études de programmation/définition. Le budget sera adapté en fonction de l'importance des évolutions de la ZAC (parking souterrain notamment).

Aménagement :

Travaux VRD et aménagement de surface : Un budget supplémentaire de **833 K€ HT** est inscrit et se décompose comme suit : 504 K€ HT pour l'agrandissement du parc sur le lot B4-5, le lot D2 et le lot B5, 250 K€ HT pour les travaux modificatifs du carrefour Barbot-Froger et 79 K€ HT d'aléas. L'estimation (hypothèse haute) sera re-calibrée en fonction de la définition précise du besoin.

Honoraires :

Maitrise d'œuvre : Un budget complémentaire de **91 K€ HT** est inscrit et se décompose comme suit : 35 K€ HT pour l'élaboration d'un nouvel Avant-Projet pour l'extension du parc et la place du marché d'été et 56 K€ HT destiné à la reprise des fiches de lot pour les lots dont la forme architecturale et/ou la programmation évoluent.

Gestion provisoire et autres frais :

Assistance juridique et fiscale : 15 K€ HT sont inscrits sur cette ligne par mesure de précaution, notamment en accompagnement d'une rupture d'un ou plusieurs compromis de vente.

Imprévus :

Imprévus rupture contrat MOE : 100 K€ HT estimés sont inscrits sur cette ligne pour la sortie de contrat de l'ancien maître d'œuvre (30 K€ HT pour l'indemnité et 70 K€ HT pour l'avenant). Cette estimation correspond à l'hypothèse d'objectif.

AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021_06_102-DE

Reçu le 04/06/2021

Publié le 04/06/2021

Imprévus rupture compromis promoteur : 300 K€ HT sont inscrits sur cette ligne : Ils correspondent à 10 % des compromis de vente remis en question. Cette hypothèse est inscrite mais l'objectif est d'éviter le contentieux avec le promoteur Promofar.

Rémunérations :

Les postes rémunérations sont impactés à la hausse par les lignes listées ci-dessus à hauteur de 252 K€ HT.

Synthèse :

Les dépenses prévisionnelles supplémentaires liées aux demandes de la nouvelle municipalité sont de **1 644 K€ HT** en considérant que les indemnités et demande d'avenant du précédent mandataire du contrat de maîtrise d'œuvre est un reliquat de la période précédente.

Synthèse des estimations de dépenses prévisionnelles supplémentaires liées aux demandes de la nouvelle municipalité :

| BILAN PREVISIONNEL DEPENSES SUPPLEMENTAIRES INDUITES PAR LES DEMANDES DE LA COMMUNE | | |
|---|--------------------------|--|
| Objet | Enveloppe prévisionnelle | Observation |
| Sortie du contrat Faloci (avenant et indemnité) | 100 000 € | 30 keuros indemnités et 70 keuros avenant |
| Travaux Agrandissement parc sur lots B4-5, D2 et B5 | 504 000 € | 375 m2 +2100 m2 +1650 m2 * 120 euros |
| Travaux Modification carrefour Barbot Frogier | 250 000 € | forfait prévisionnel à adapter par la suite |
| Etude VRD et espaces publics (avec reprise AVP) | 35 000 € | (10 % travaux) |
| Etudes de programmation/définition | 70 000 € | forfait prévisionnel à adapter par la suite |
| Reprise Fiches de lots et CPAUP | 56 000 € | base 6 fiches de lots à reviser (6 * 6 K euros) + 20 K euros CPAUP |
| Révision du PGC et et PEP | 34 000 € | forfait prévisionnel à adapter par la suite |
| Etudes réglementaires (Eval environnementale, DLE, concertation) | 50 000 € | forfait prévisionnel à adapter par la suite |
| Frais juridique (modification ZAC, négo sortie des compromis...) | 15 000 € | forfait prévisionnel à adapter par la suite |
| Provision sur contentieux compromis en cours | 300 000 € | 10 % des promesses de vente en cours (hypothèse basse) |
| Aléas et imprévus 10 % | 78 900 € | 10 % travaux et études VRD |
| TOTAL des dépenses supplémentaires | 1 492 900 € | |
| Estimation rémunération AREA SUD sur Etudes | 12 016 € | 4,0 % assiette études |
| Estimation rémunération AREA SUD sur Travaux | 29 292 € | 3,5 % assiette travaux et aléas |
| Estimation rémunération AREA SUD sur Provision Contentieux | 10 500 € | 3,5 % assiette études |
| Renfort présentiel AREA SUD | 200 000 € | 20K€ en 2020 +30 K€ / année complète pour doublement présence |
| TOTAL des rémunérations supplémentaires | 251 808 € | |
| TOTAL | 1 744 708 € | |

Nota : Estimation ne comprenant pas les dommages et intérêts dans le cas d'un contentieux avec Promofar, l'objectif étant un accord amiable.

3.C - Évolutions des recettes dues aux demandes du Concédant pour l'exercice 2021-2026 :

Les évolutions de recettes commerciales dues aux demandes du Concédant pour l'exercice à venir sont dus à des baisses de densités avec la suppression du lot B4-5 destiné à du logement et du lot D2 destiné à un gymnase qui sera relocalisé en dehors de la ZAC. Cette baisse permet de faire la part belle en proposant des espaces publics plus généreux.

Le bilan approuvé avait pour prévision 15 336 K€ HT de recettes commerciales. A fin 2020, l'exercice enregistrait 3 029 K€ HT de recettes dues à la vente des lots.

Les demandes du concédant se répartissent comme suit :

Pour les baisses de recettes :

AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021_06_102-DE

Reçu le 04/06/2021

Publié le 04/06/2021

Lot B4-5 – logements : Sa suppression génère une perte de recette prévisionnelle de 1 002 K€ HT.

Lot D2 – gymnase : Sa suppression génère une perte de recette prévisionnelle de 20 K€ HT.

Lot B2 – pole hébergement et restauration : Ce lot a reçu une proposition financière d'achat de la part d'Icade-Banque des Territoires à hauteur de 1 000 K€ HT contre 1 213 K€ HT estimés.

Pour les hausses de recettes :

Lot A2A destiné à de l'activité et du logement social PLUS : Il est revalorisé à 538 K€ HT contre 440 K€ HT estimés en supprimant la part de logement social, soit une hausse de 98 K€ HT.

Lot B3 – pôle administratif : Valorisé initialement à 1 138,5 K€ HT, il est revalorisé à 1 352 K€ HT, ce qui génère une hausse de recette de 213 K€ HT.

Lot C4-1 – logements : Il est revalorisé à 881 K€ HT contre 868 K€ HT estimés, soit une hausse de 13 K€ HT, compte-tenu de sa situation en hauteur.

Synthèse :

L'ensemble de ces modifications génère une perte de recette de 910 K€ HT à compenser.

AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021_06_102-DE
Reçu le 04/06/2021
Publié le 04/06/2021

Annexe 4 : plan de la ZAC



Surfaces parc ZAC quartiers du 15/9

AR_Prefecture

Géomas

005-210500237-20210602-021_06 - DE

Recu le 04/06/2021

Publié le 04/06/2021

