



**COMPTE RENDU ANNUEL DE LA CONCESSION LES HERMITTES A LA  
COLLECTIVITE (CRAC)  
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023**

## **I ) Eléments juridiques**

Le conseil municipal de la ville d'EVENOS a approuvé le 3 avril 2023 la signature avec la SPLM du traité de concession de l'opération Les Hermites.

Le traité de concession a été signé le 24 avril 2023.

### **Etat détaillé récapitulatif des éléments contractuels entre la commune d'EVENOS et la SPLM :**

DATE	ACTE	OBJET
03/04/2023	Délibération du C.M	<b>Concession d'aménagement</b> entre la commune et la SPLM pour l'opération d'aménagement Les Hermites
24/04/2023	Signature de la Concession d'Aménagement	Opération d'aménagement / périmètre / bilan financier / calendrier prévisionnel de travaux

### ***Description du projet***

Le programme porte sur :

#### 1/ Des aménagements de lieux de vie et de mobilité douce (équipements publics)

- La création d'une Esplanade
- La création d'un parc comprenant le déplacement de l'aire de jeux existante
- L'amélioration de l'intégration des berges de la Reppe
- Le désamiantage, la dépollution et la démolition éventuelle des bâtiments existants
- La réalisation de places de stationnements publics

- La réalisation des VRD, des aménagements paysagers, des cheminements piétons, des espaces verts (pré inondable) et l'aménagement des abords, notamment la création de deux passerelles piétonnes et la rénovation de la passerelle existante.
- Le déplacement partiel du citystade
- La réalisation des ouvrages hydrauliques conforme à la loi sur l'eau et aux dossiers qui feront l'objet d'un arrêté préfectoral.

## 2/ Des constructions maîtrisées et intégrées au paysage

- La réalisation d'environ 86 logements neufs en R+2 maximum (9 m de hauteur) répartis comme suit :
  - Environ 57 logements en accession libre
  - Environ 29 logements sociaux (13 en LLS et 16 Bail Réel Solidaire)
- La réalisation de commerces/services en RDC des immeubles
- La réalisation des stationnements correspondants

## **II ) Avancement de l'opération**

### **a) Les acquisitions foncières (cf tableau en annexe)**

Une politique de réserve foncière, sur la base du périmètre de l'OAP, a été menée par la collectivité via l'Etablissement Public Foncier PACA.

Sur cette base la SPLM a été amenée à acquérir les biens suivants à cette structure par acte signé le 08/12/2023 :

Figurant ainsi au cadastre : Section	N°	Lieudit	Surface
A	1328	139 route d'Evenos	00 ha 06 a 50 ca
A	1974	Les Hermites	00 ha 17 a 22 ca
A	2737	Les Hermites	00 ha 31 a 77 ca

La vente a été conclue moyennant le prix principal de : UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET SOIXANTE-CINQ CENTIMES (1 372 093,65 EUR).

La SPLM doit encore acquérir :

- - Une partie (environ (212 m<sup>2</sup>) de la parcelle cadastrée section n° A 1545 appartenant à des propriétaires privés.
- - Les parcelles A 234/A 235/ A 2734/ A 2738 propriétés de la commune d'Evenos représentant une superficie de 15.252 m<sup>2</sup>.

### **b) La maîtrise d'œuvre urbaine et les bureaux d'études**

Elle se compose comme suit :

- Architecte/urbaniste/paysagiste :

Espaces publics et construction : ATELIER PIROLLET/TEM PAYSAGE

Esplanade : POESIS ARCHITECTES/ENVEO

- Bureaux d'études :

Etudes environnementales : CITADIA

Etude trafics : HORIZON CONSEIL

Etude acoustique : ACOUPLUS

Dossier Loi sur l'Eau/Etude hydraulique : ANTEA

Etude air et santé : ANTEA

Etude site et sols pollués : ANTEA

#### CSPS et CT

Une consultation a été menée par la SPLM pour le projet de l'Esplanade, aboutissant à la désignation de :

- CSPS : BECS
- CT : DEKRA

Une consultation a été menée par la SPLM pour le projet Les HERMITTES, aboutissant à la désignation de :

- CSPS : QUALICONSULT
- CT : APAVE

### **c) Les études préalables**

Plusieurs études techniques ont été menées durant l'année 2023 pour la mise en place du dossier de synthèse de l'étude au cas par cas présentant sur toutes les thématiques une analyse du site, l'impact potentiel du projet sur celui-ci et les mesures prises par l'opération pour les intégrer.

### Etude hydraulique/ANTEA :

Un état initial a été réalisé. Il a permis de préciser les contraintes concernant le risque inondation fluviale et ruissellement, les niveaux de nappe, les bassins versants du projet et les débits ruisselés pour différentes périodes de retour à l'état initial et à l'état projet.

Les aménagements prévus entraînent une augmentation du débit ruisselé qui est susceptible de porter atteinte au milieu récepteur. C'est pourquoi il est nécessaire de mettre en place des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Il sera mis en place un fossé pour court-circuiter les apports concentrés du bassin versant amont. La mise en place de ce fossé permet :

- D'éviter l'aléa ruissellement au droit des bâtiments au Nord jusqu'à la crue centennale,
- D'éviter une saturation des dispositifs de gestion des eaux pluviales à mettre en place dans le cadre du projet,
- De rester en régime de déclaration pour la rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature loi sur l'eau.

Par ailleurs, la compensation des surfaces imperméabilisées sera réalisée par la mise en place de noues, bassins, roubines et stockages sous voirie sur la partie amont du projet (hors zone inondable).

Les eaux seront gérées par infiltration dans les ouvrages. Le volume à compenser (les bassins / noues étant placés hors zone inondable) est de 640 m<sup>3</sup>.

### Etude Trafic CITADIA :

Il est possible de dresser la première synthèse suivante sur la base de comptage réalisé entre le 01 et le 15/12/23.

- RD 8 gros trafic journalier 12.000 véhicules montants et 15.000 descendants.
- RD 462 : trafic journalier très faible dans les 2 sens.
- Comptage directionnel : aucune difficulté relevée, on constate uniquement une petite remontée de fil le matin pour tourner à gauche, en descendant de la RD 8 vers RD 462.

Les indicateurs sont au vert.

En conclusion, il n'y a pas de problème de circulation même aux horaires des entrées et sorties de l'école.

Au niveau de la desserte :

- Tous les services sont accessibles à pied en moins de 10 minutes.
- Absence de pistes cyclables.
- Présence de transports en commun à proximité mais avec une cadence très limitée.
- La part voiture reste extrêmement majoritaire.

Au niveau du trafic généré par le projet LES HERMITTES :

- Le projet comporte une Entrée/Sortie en partie basse et une en partie haute donnant toutes les deux sur la RD 462.
- Le projet va générer 83/96 véhicules en Heures de pointe du Matin et du Soir et 750 véhicules en plus en trafic journalier.
- L'impact est très faible et ne génère pas de travaux spécifiques au droit des raccordements sur RD 462 ni sur la RD 462 et au niveau du carrefour à feux RD462/RD8.
- Ces flux généreront +6% de véhicules au niveau du carrefour à feux.
- Enfin, on constate une absence d'impact sur le trafic à l'horizon 2028 et au-delà.

Etude Air et Santé/ANTEA :

Les impacts du projet en phase chantier et en phase opérationnelle ont été analysés et quantifiés afin de déterminer leur importance.

Sur cette base, les impacts de la phase travaux du projet en termes d'émissions de poussières sont considérés comme faibles mais pourront avoir un impact sur l'exposition. De plus, des mesures pourront être mises en place afin de limiter les impacts liés aux gaz d'échappement des véhicules et engins de construction. Ces émissions ponctuelles ne seront pas de nature à impacter la qualité de l'air moyenne annuelle de la zone.

Les impacts du projet en phase opérationnelle ont été appréhendés au travers d'une quantification des émissions de 10 polluants émis par le trafic routier à l'état actuel (2023) ainsi qu'à l'horizon de mise en service du projet (2028) et à + 20 ans (2048). Ces émissions ont été analysées

dans le contexte des données existantes de qualité de l'air pour la zone d'étude afin de déterminer l'importance de ces impacts.

#### Bilan des émissions :

Sur la base des informations présentées dans ce rapport, il est conclu à une compatibilité du projet avec les plans régionaux et locaux en vigueur concernant la pollution de l'air et ses effets sur la santé. Ces éléments permettent également de souligner que l'impact du projet peut être considéré comme faible au regard du scénario actuel et des scénarios futurs

#### Etude G2 AVP/ERG :

Cette étude n'a pas relevé d'éléments particuliers nécessitant un type de fondation particulier.

Suite à ce rendu de l'étude géotechnique et à la vue des conclusions de l'étude hydraulique, un suivi piézométrique par capteur sur l'opération a été mis en place pendant 6 mois.

#### Dossier au cas par cas :

Sur la base de l'ensemble des études techniques thématiques et de l'AVP VRD le BET CITADIA a dressé le dossier au cas par cas. Celui-ci a été déposé le 05/04/2024.

L'Autorité environnementale s'est prononcée en retour.

La décision implicite résultant du silence gardé par l'administration au-delà du délai réglementaire fixé par l'article R122-3-IV du Code de l'environnement et prescrivant une évaluation environnementale pour la réalisation d'un projet de mixité urbaine et d'un parc paysager sur la commune de Évenos (83) est retirée.

Une étude d'impact n'est donc pas nécessaire.

#### Dossier Loi sur l'Eau :

Le BET ANTEA a remis un projet de Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau qui a été déposé au service de l'Etat le 07/06/2024.

## **d) Les procédures administratives**

### Modification du PLU

La procédure est en cours.

L'enquête publique devrait se dérouler en septembre 2024 et l'approbation de la modification à la fin d'année 2024.

### Permis d'aménager et permis de construire

#### Permis d'aménager

Un permis d'aménager sera déposé en septembre 2024 par la SPLM pour la réalisation de cette opération.

#### Permis de construire

Le PC concernant la réalisation de l'Esplanade a été délivré le 23 janvier 2024 et est purgé du recours des tiers.

## **III) Communication/Concertation**

La collectivité a souhaité associer les habitants dans la réalisation de ce projet.

Une réunion publique en date du 19 Octobre 2023 a permis de présenter à un large auditoire l'état d'avancement du projet.

Un article dans Var Martin a relaté son déroulement.

Deux ateliers participatifs se sont déroulés les 24 novembre et 5 décembre 2023 pour concevoir avec les habitants le rendu du parc public et des cheminements modes doux du projet des Hermites.

Une restitution de la partie PARC de l'AVP VRD a été faite aux membres des ateliers participatifs le 16/04/2024. L'ensemble des participants a exprimé sa satisfaction en constatant que la plupart des propositions émises sur ce sujet avait été reprise.

D'autres réunions publiques sont programmées tout au long de la réalisation de l'opération pour informer les habitants de son avancée.

#### **IV) Travaux**

La commune a décidé de mener trois phases de travaux sur cette opération :

2024 : Réalisation de l'Esplanade.

2025 : Réalisation du Parc.

2026 et au-delà : réalisation des programmes de construction, des voiries et réseaux divers.

##### Aménagement de l'Esplanade

Après un appel d'offres, les entreprises suivantes ont été retenues :

LOT 1 GROS OEUVRE : L'entreprise COTE CONSTRUCTION a été retenue pour un montant de 169.792,00 € HT

LOT 2 ETANCHEITE : L'entreprise PACA RENOV a été retenue pour un montant de 9.612,50 € HT

LOT 3 MENUISERIES EXTERIEURES : L'entreprise FAROUMI METALLERIE a été retenue pour un montant de 54.120,00 € HT

LOT 4 ELECTRICITE/PLOMBERIE : L'entreprise TNT PACA a été retenue pour un montant de 37.800 € HT

LOT 5 ESPACES VERTS : L'entreprise ID VERDE a été retenue pour un montant de 33.612 € HT

LOT 6 TERRASSEMENTS GENERAUX/VRD : L'entreprise URBAVAR a été retenue pour un montant de 241.879,00 € HT

Le chantier a démarré le 19 février 2024.

La réception du chantier est prévue pour fin juin 2024.

##### Aménagement des Hermites

###### PHASE AVP VRD

Cette phase a été validée lors du Comité de pilotage du 7 mars 2024.

###### PRO PARC

La SPLM a notifié par OS l'engagement du PRO du parc le 17 mars 2024 pour une durée de 8 semaines.

## PHASE APS BATIMENT

À la suite de l'approbation de la phase Esquisse Bâtiment, la phase APS a été engagée.

Le dossier APS est en cours de finalisation.

### **V) Eléments administratifs & financiers**

#### Emprunt

Afin de financer les études de conception, l'acquisition du foncier et la première partie des travaux VRD, la SPLM a souscrit un emprunt auprès de la Banque Postale.

Montant : 4.000.000 €

Garantie : Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume à 80 % par délibération du 25/09/2023

Signature du prêt : 14/11/2023

Date fin mobilisation du prêt : 15/12/2025

Date de fin de prêt : 15/12/2029

#### Subventions

La SPLM en partenariat avec la Collectivité a engagé des démarches auprès des instances supra communales pour bénéficier de subventions pour réaliser cette opération.

#### Participation

La collectivité s'est engagée à verser une participation pour la réalisation des équipements publics listés au traité de concession pour un montant de 500.000 € HT.

## **VI) Bilan financier**

### **a) L'avancement financier de l'opération**

Le détail des flux financiers réalisés au 31.12.2023 est le suivant :

Au niveau des dépenses :

<b>POSTE DE DÉPENSES</b>	<b>CUMUL AU 31.12.2023</b>	<b>RÉALISÉ EN 2023</b>	<b>JUSTIFICATION DU RÉALISÉ EN 2023</b>
<b>TOTALDES DÉPENSES K€ HT</b>	<b>41.868</b>	<b>41.868</b>	
<b>A. FONCIER</b>	18.000	18.000	Frais de notaires
<b>B.ETUDES GENERALES</b>	2.300	2.300	Etude géotechnique Esplanade
<b>C.VRD INFRASTRUCTURES</b>	5.427	5.427	Honoraires MOE Esplanade
<b>D. HONORAIRES VRD</b>	11.980	11.980	Honoraires MOE Les Hermites
<b>E.PUBLICITE/COM</b>			
<b>F.TAXES PARTICIPATIONS</b>	161	161	Prorata Taxe foncière
<b>G. FRAIS FINANCIERS</b>	4.000	4.000	Frais financiers s/emprunt + frais bancaires
<b>H. REMUNERATION S</b>			

Au niveau des recettes :

<b>POSTES DE RECETTES (EN €)</b>	<b>CUMUL AU 31.12.2023</b>	<b>RÉALISÉ EN 2023</b>	<b>JUSTIFICATION DU RÉALISÉ EN 2023</b>
<b>TOTAL DES RECETTES K€ HT</b>			
<b>I. VENTE DE DROITS A CONSTRUIRE</b>			
<b>J. PARTICIPATION TRAVAUX</b>			

Au niveau du financement :

<b>FINANCEMENTS (EN K€)</b>	<b>CUMUL AU 31.12.2023</b>	<b>RÉALISÉ EN 2023</b>	<b>JUSTIFICATION DU RÉALISÉ EN 2023</b>
<b>K.AVANCE DE TRÉSORERIE</b>			
<b>L.REMBOURSEMENT AVANCE DE TRÉSORERIE</b>			
<b>M. MOBILISATION EMPRUNT</b>	<b>4.000.000</b>		MOBILISATION D'UN EMPRUNT AUPRES DE LA BANQUE POSTALE
<b>N. REMBOURSEMENT EMPRUNT</b>			

**BILAN PREVISIONNEL ACTUALISÉ ET PLAN DE TRÉSORERIE AU 31/12/2023**

**Commentaires sur les évolutions du bilan et du plan de trésorerie**

Le prévisionnel des dépenses et des recettes échelonnées sur trois ans se décompose de la manière suivante :

Au niveau des dépenses :

<b>POSTE DE DÉPENSES (EN €)</b>	<b>MONTANT</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Au-delà</b>
<b>TOTAL DÉPENSES H.T.</b>	<b>17.931</b>	2.487	1.429	14.015
<b>A.ACQUISITIONS</b>	<b>1.424</b>	1.424		
<b>ETUDES GENERALES</b>	<b>211</b>	175	36	
<b>B.VRD INFRASTRUCTURES</b>	<b>2.044</b>	554	794	696
<b>C. TRAVAUX DE CONSTRUCTION</b>	<b>10.076</b>			10.076
<b>D.HONORAIRES/TAXES/ASSURANCES</b>	<b>1.433</b>	177	239	1.017
<b>E. FRAIS DE COMMUNICATION</b>	<b>200</b>		43	157
<b>F. REMUNERATION SOCIETE</b>	<b>1.497</b>	105	61	1.331
<b>G.FRAIS FINANCIERS</b>	<b>646</b>	35	134	477
<b>H. ALEAS</b>	<b>380</b>	17	122	241

Au niveau des recettes :

<b>RECETTES (en €)</b>	<b>MONTANT</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Au-delà</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>				
<b>I. CESSIONS CHARGES FONCIERES BRS</b>	<b>403</b>		403	
<b>J. CESSIONS LOGEMENTS</b>	<b>17.085</b>			17.085
<b>K. PARTICIPATIONS</b>	<b>500</b>	500		

Au niveau des financements :

<b>FINANCEMENTS (en €)</b>	<b>MONTANT</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Au-delà</b>
<b>L. AVANCE DE TRÉSORERIE</b>				
<b>M. REMBOURSEMENT AVANCE DE TRÉSORERIE</b>				
<b>N. MOBILISATION D'EMPRUNT</b>				
<b>O. REMBOURSEMENT D'EMPRUNT</b>	<b>4.000</b>			4.000

Par rapport au bilan annexé au traité de concession on note les évolutions suivantes liées au calage du plan masse et de la programmation de logements :

Au niveau des dépenses : +2.129.738 € HT

Foncier

Intégration acquisition partie de la parcelle A1545 + frais de notaires : + 68.435 € HT

Etudes Générales : Recalage suite à la contractualisation effective avec les bureaux d'études : - 8.142 € HT

### Travaux :

VRD : Augmentation coût des travaux (y compris Esplanade) : + 192.623 € HT

Intégration estimation MOE APS Bâtiment suite à calage nombre de logements : + 1.513.470 € HT

### Honoraires :

Honoraires et honoraires SPLM : Recalage sur la base de l'évolution du poste Travaux : + 278.271 € HT

Frais Financiers : Augmentation lié à l'évolution des taux d'intérêts : + 400.072 €

Aléas : Diminution pour compenser l'évolution du coût des travaux : - 313.368 € HT

### Au niveau des recettes :

Cession : Suite au calage du nombre de logements : + 2.128.550 € HT

Ces différents mouvements n'ont pas d'impact au global sur le maintien de l'équilibre entre les recettes et les dépenses.

## **VII)- Analyse et perspectives**

### Analyse de l'année 2023 :

L'année 2023 a permis d'engager l'opération avec :

- La réalisation de l'ensemble des études techniques pré opérationnelles
- La réalisation de la phase conception pour la première phase des travaux concernant l'Esplanade
- L'obtention du PC pour l'Esplanade
- La réalisation de la concertation avec ateliers participatifs pour le Parc
- Engagement de la procédure de modification du PLU

Perspectives de l'année 2024 :

L'année 2024 connaîtra les étapes importantes suivantes :

Eléments déjà réalisés :

- Dépôt et validation du dossier au cas par cas
- Engagement des travaux de l'Esplanade

Eléments à réaliser :

- Dépôt PC Les Hermites
- Dépôt dossier Déclaration Loi sur l'Eau
- Approbation modification du PLU
- Dépôt Permis d'Aménager
- Appel d'offre travaux pour le Parc
- Consultation bailleurs sociaux pour la partie en locatif social et Bail Réel Solidaire

Tous ces éléments permettront d'aboutir à un solde d'opération légèrement bénéficiaire à hauteur de 20.036 € H.T. similaire à celui présent au traité de concession.

DEPENSES	PREVISIONNEL	ENGAGE	A ENGAGER	PREVISIONNEL
5,265 m <sup>2</sup> habitables 91 logements 163 parkings				
	Montant H.T.	Montant H.T.	Montant H.T.	Total HT
<b>A - FONCIER</b>				
Achat terrain EPF ( A1328,1974,2737 pour une surface de 5,573 m <sup>2</sup> )	1 361 671,00	1 350 078,00	11 593,00	1 361 671,00
Achat terrain A 1545			64 000,00	64 000,00
Frais de notaire	27 233,42	14 668,00	17 000,00	31 668,00
<b>SOUS TOTAL A - FONCIER</b>	<b>1 388 904,42</b>	<b>1 364 746,00</b>	<b>92 593,00</b>	<b>1 457 339,00</b>
<b>B - ETUDES GENERALES</b>				
Géomètre	30 000,00		30 000,00	30 000,00
Etudes de sols (G2 AVP x 2+G4)	25 000,00	37 608,00	5 000,00	42 608,00
Dossier loi sur l'eau	20 000,00	12 400,00	2 600,00	15 000,00
etude trafic	15 000,00	9 795,00	3 000,00	12 795,00
etude acoustique	5 000,00	7 800,00		7 800,00
etude faune flore	20 000,00		15 000,00	15 000,00
etude CAS/CAS + d'IMPACT (si demandée)	50 000,00	8 250,00	41 750,00	50 000,00
Diagnostic pollution	20 000,00	12 845,00	2 810,00	15 655,00
Diagnostics	10 000,00		10 000,00	10 000,00
Autres	10 000,00	6 768,00	3 232,00	10 000,00
BET modification PLU	15 000,00		3 000,00	3 000,00
<b>SOUS TOTAL B - ETUDES GENERALES</b>	<b>220 000,00</b>	<b>95 466,00</b>	<b>116 392,00</b>	<b>211 858,00</b>
<b>C - TRAVAUX VRD - AMENAGEMENTS PAYSAGERS - MOBILIER</b>				
VRD Promoteur	230 000,00		50 000,00	50 000,00
Démolition - désamiantage	50 000,00		50 000,00	50 000,00
Aménagement Esplanade	524 000,00	546 760,00	7 083,00	553 823,00
Aménagement LES HERMITTES	437 200,00		1 200 000,00	1 200 000,00
Espaces verts+déplacement citystade ( 338+70)	270 000,00			-
Pont infra	150 000,00			-
Raccordements concessionnaires (ENEDIS, GRDF, ORANGE, VEOLIA) 100+90	190 000,00		190 000,00	190 000,00
<b>SOUS TOTAL C - TRAVAUX VRD - AMENAGEMENTS PAYSAGERS - MOBILIER</b>	<b>1 851 200,00</b>	<b>546 760,00</b>	<b>1 497 063,00</b>	<b>2 043 823,00</b>
<b>D - TRAVAUX DE CONSTRUCTION - BATI - PHASE 1</b>				
cession libre 57 log (3443 m <sup>2</sup> SHAB à 1,760 €/m <sup>2</sup> +114 STAT(13,000€/PI)	6 402 000,00		7 541 680,00	7 541 680,00
150 m <sup>2</sup> SHAB Extension Maison à 1,760 €/m <sup>2</sup>			264 000,00	264 000,00
BRS 16 log ( 896 m <sup>2</sup> SHAB à 1500 €/m <sup>2</sup> ) + 17 PSS(13000€/PI) + 4 P Ext 5000 €/PL				-
Bât LLS 13 logements ( 776 m <sup>2</sup> SHAB à 1760 €/m <sup>2</sup> ) + 13 STAT ( 5,000€/PL)	1 155 500,00		1 430 760,00	1 430 760,00
Commerces ( 589 m <sup>2</sup> à 1,300 €) + 15 STAT ( 5000 €/PL)	1 005 000,00		839 530,00	839 530,00
<b>SOUS TOTAL E - TRAVAUX DE CONSTRUCTION - BATI</b>	<b>8 562 500,00</b>	-	<b>10 075 970,00</b>	<b>10 075 970,00</b>
<b>E - HONORAIRES - TAXES - ASSURANCES</b>				
Maîtrise d'œuvre y compris OPC	714 959,00	674 950,00	111 495,00	786 445,00
S P S (0,25% du montant des travaux)	25 534,25	3 840,00	21 694,00	25 534,00
Contrôle technique (0,50% du montant des travaux)	51 068,50	3 080,00	48 615,00	51 695,00
Assurance DO	112 376,25		124 075,00	124 075,00
GFA	87 767,19		102 285,00	102 285,00
Frais de notaire - avocat - huissiers	8 000,00		8 000,00	8 000,00
TAM 5% / RAP / PAC	340 000,00		340 000,00	340 000,00
Taxe foncière	13 617,00	161,00	13 456,00	13 617,00
<b>SOUS-TOTAL E - HONORAIRES - TAXES - ASSURANCES</b>	<b>1 353 322,19</b>	<b>681 870,00</b>	<b>769 620,00</b>	<b>1 451 651,00</b>
<b>F - COMMUNICATION - COMMERCIALISATION</b>				
Frais de communication - reprographie - commercialisation	200 000,00		200 000,00	200 000,00
<b>SOUS-TOTAL - COMMUNICATION - COMMERCIALISATION</b>	<b>200 000,00</b>	-	<b>200 000,00</b>	<b>200 000,00</b>
<b>G - REMUNERATION SPLM</b>				
Rémunération sur les dépenses (4%)	509 502,54		580 208,32	583 017,40
Rémunération sur les recettes (5%)	767 977,50		874 405,00	874 405,00
Rémunération de clôture	40 000,00		40 000,00	40 000,00
<b>SOUS-TOTAL G - REMUNERATION SPLM</b>	<b>1 317 480,04</b>	-	<b>1 494 611,32</b>	<b>1 497 422,40</b>
<b>H - FRAIS FINANCIERS</b>				
Frais financiers	249 928,80	11 414,00	638 586,00	650 000,00
<b>SOUS-TOTAL H - FRAIS FINANCIERS</b>	<b>249 928,80</b>	<b>11 414,00</b>	<b>638 586,00</b>	<b>650 000,00</b>
<b>I - ALEAS</b>				
	695 000,00		380 000,00	380 000,00
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>15 838 335,45</b>	<b>2 700 256,00</b>	<b>15 264 835,32</b>	<b>17 968 063,40</b>
<b>RECETTES</b>	Montant H.T.	Montant H.T.	Montant H.T.	Montant H.T.
Vente des 57 logements libres ( 3,443 m <sup>2</sup> SHAB à 3,700€/m <sup>2</sup> )	12 520 800,00		12 739 100,00	12 739 100,00
Vente 5 log maison conservée 300 m <sup>2</sup> SHAB à 3700 €/m <sup>2</sup>			1 110 000,00	1 110 000,00
Vente charge foncière BRS (896 m <sup>2</sup> SDP à 450€/m <sup>2</sup> )			403 200,00	403 200,00
Vente des 13 logements LLS (776 m <sup>2</sup> SHAB à 2,500 €/m <sup>2</sup> )	1 518 750,00		1 940 000,00	1 940 000,00
Vente des commerces (589 m <sup>2</sup> à 2,200 €/m <sup>2</sup> )	1 320 000,00		1 295 800,00	1 295 800,00
Participation communale aux équipements publics	500 000,00		500 000,00	500 000,00
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>15 859 550,00</b>	-	<b>17 988 100,00</b>	<b>17 988 100,00</b>
<b>TVA RESIDUELLE</b>				
<b>RESULTAT</b>	<b>21 214,55</b>	<b>- 2 700 256,00</b>	<b>2 723 264,68</b>	<b>20 036,60</b>

Etabli par :		Version du :	04/06/2024	Visa Directeur Général :	
LB					LC

Concession EVENOS SPLM  
**BILAN PROMOTEUR PHASE 1 EVENOS HERMITES**

5265 m² habitables - 91 logements + 163 parkings privés

EXEAU TRAITE DE CONCES:

CRACL VALEUR 31 12 2023

DEPENSES	ENGAGE	A ENGAGER	PREVISIONNEL
5265 m² habitables - 91 logements + 163 parkings privés			
	<b>Montant H.T.</b>	<b>Montant H.T.</b>	<b>Montant H.T.</b>
<b>A - FONCIER</b>			
Achat terrain	2 661 300,00	2 710 485,00	2 710 485,00
Frais de notaire (2%)		-	-
Participation constructeur incluse dans la charge foncière			
<b>SOUS TOTAL A - FONCIER</b>	<b>2 661 300,00</b>	<b>2 710 485,00</b>	<b>2 710 485,00</b>
<b>B - ETUDES GENERALES</b>			
Géomètre (provision EDD)	15 000,00	15 000,00	15 000,00
Etudes de sols (G4)	10 000,00	2 200,00	2 200,00
<b>SOUS TOTAL B - ETUDES GENERALES</b>	<b>25 000,00</b>	<b>17 200,00</b>	<b>17 200,00</b>
<b>C - TRAVAUX VRD - AMENAGEMENTS PAYSAGERS - MOBILIER</b>			
Coût travaux VRD	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Raccordements concessionnaires (ENEDIS, GRDF, ORANGE, VEOLIA)	100 000,00	100 000,00	100 000,00
<b>SOUS TOTAL C - TRAVAUX VRD - AMENAGEMENTS PAYSAGERS - MOBILIER</b>	<b>150 000,00</b>	<b>150 000,00</b>	<b>150 000,00</b>
<b>D - HONORAIRES VRD</b>			
Honoraires inclus dans honoraires MOE		-	-
<b>SOUS TOTAL D - HONORAIRES VRD</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>E - TRAVAUX DE CONSTRUCTION - BATI</b>			
<b>PHASE 1</b>			
BATIMENTS ACCESSION LIBRES 57 logements (3443 m² SHAB à 1 760€/m²) + 114 STAT (13 000€/pl)	6 402 000,00	7 541 680,00	7 541 680,00
150 m² SHAB Extension Maison à 1,760 €/m²		264 000,00	264 000,00
BATIMENTS BRS 16 logements (896 m² SHAB à 1 500€/m²) + 17 STAT (13 000€/pl)+4P Ext 5000 €/PL			-
BATIMENTS LLS 13 logements (776 m² SHAB à 1760 €/m²) + 13 STAT (5 000€/pl)	1 155 500,00	1 430 760,00	1 430 760,00
COMMERCES (589 m² à 1300€) + 15 STAT (5 000€/pl)	1 005 000,00	839 530,00	839 530,00
<b>SOUS TOTAL E - TRAVAUX DE CONSTRUCTION - BATI</b>	<b>8 562 500,00</b>	<b>10 075 970,00</b>	<b>10 075 970,00</b>
<b>F - HONORAIRES - TAXES - ASSURANCES</b>			
Maitrise d'œuvre y compris OPC (7% du montant des travaux)	599 375,00	639 950,00	751 445,00
S P S (0,25% du montant des travaux)	21 406,25	21 894,00	21 894,00
Contrôle technique (0,50% du montant des travaux)	42 812,50	48 615,00	48 615,00
Assurance DO	112 376,25	124 075,98	124 075,98
GFA	87 767,19	102 285,47	102 285,47
Frais de notaire - avocat - huissiers	3 000,00	3 000,00	3 000,00
TAM 5% / RAP / PAC	340 000,00	340 000,00	340 000,00
Taxe foncière		-	-
<b>SOUS TOTAL F - HONORAIRES - TAXES - ASSURANCES</b>	<b>1 206 737,19</b>	<b>639 950,00</b>	<b>751 365,45</b>
<b>G - COMMUNICATION</b>			
Frais de communication - reprographie - commercialisation	200 000,00		200 000,00
<b>SOUS TOTAL G - COMMUNICATION</b>	<b>200 000,00</b>	<b>-</b>	<b>200 000,00</b>
<b>H - HONORAIRES MOA</b>			
Rémunération sur les dépenses (4%)	373 475,00		439 784,60
Rémunération sur les recettes (5%)	767 977,50		854 245,00
Rémunération de clôture	20 000,00		20 000,00
<b>SOUS TOTAL H - HONORAIRES MOA</b>	<b>1 161 452,50</b>	<b>-</b>	<b>1 314 029,60</b>
<b>I - FRAIS FINANCIERS</b>			
Frais financiers (2% du montant des travaux TTC)	209 100,00	11 414,00	650 000,00
<b>SOUS TOTAL I - FRAIS FINANCIERS</b>	<b>209 100,00</b>	<b>11 414,00</b>	<b>650 000,00</b>
<b>J - ALEAS</b>			
	395 000,00		260 000,00
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>14 571 089,69</b>	<b>651 364,00</b>	<b>16 117 836,05</b>
<b>RECETTES SPLM</b>	<b>Montant H.T.</b>	<b>Montant H.T.</b>	<b>Montant H.T.</b>
<b>PHASE 1</b>			
LIBRE : 57 logements en accession (3443 m² SHAB à 3700€/m²)	12 520 800,00	12 739 100,00	12 739 100,00
Vente 5 logements maison conservée +ext 300m² SHAB à 3700 €/m²		1 110 000,00	1 110 000,00
LLS : 13 logements (776 m² SHAB à 2500 €/m²)	1 518 750,00	1 940 000,00	1 940 000,00
Commerces (589 m² à 2 200 €/m²)	1 320 000,00	1 295 800,00	1 295 800,00
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>15 359 550,00</b>	<b>17 084 900,00</b>	<b>17 084 900,00</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>788 460,31</b>	<b>- 651 364,00</b>	<b>315 899,95</b>

Etabli par :	Visé par :		Version du :	04/06/2024	Visa Directeur Général :
LB					LC

Concession EVENOS SPLM  
**BILAN AMENAGEUR LES HERMITTES**  
5265 m² habitables - 91 logements + 163 parkings privés

EXE AU TRAITE DE CONCES

CRACL VALEUR 31 12 2023

DEPENSES		ENGAGE	A ENGAGER	PREVISIONNEL
5265 m² habitables - 91 logements + 163 parkings privés		Montant H.T.	Montant H.T.	Montant H.T.
<b>A - FONCIER</b>				
Achat terrain EPF (A 132B, 1974, 2737 pour une surface de 5 573 m²)	1 361 671,00	1 350 078,00	11 593,00	1 361 671,00
Achat terrain Mairie (A 234, 235, 2734 pour une surface de 12 040 m²)			-	-
Achat terrain A 1545			64 000,00	64 000,00
Frais de notaire	27 233,42	14 668,00	17 000,00	31 668,00
<b>SOUS TOTAL A - FONCIER</b>	<b>1 388 904,42</b>	<b>1 364 746,00</b>	<b>92 593,00</b>	<b>1 457 339,00</b>
<b>B - ETUDES GENERALES</b>				
Géomètre	15 000,00		15 000,00	15 000,00
Etudes de sols (G2 AVP)	15 000,00	37 608,00	2 800,00	40 408,00
Dossier loi sur l'eau	20 000,00	12 400,00	2 600,00	15 000,00
etude trafic	15 000,00	9 795,00	3 000,00	12 795,00
etude acoustique	5 000,00	7 800,00		7 800,00
etude faune flore	20 000,00		15 000,00	15 000,00
etude d'IMPACT (si demandée )/Etude au cas/cas	50 000,00	8 250,00	41 750,00	50 000,00
Diagnostic pollution	20 000,00	12 845,00	2 810,00	15 655,00
Diagnostics	10 000,00		10 000,00	10 000,00
Autres	10 000,00	6 768,00	3 232,00	10 000,00
BET modification PLU	15 000,00		3 000,00	3 000,00
<b>SOUS TOTAL B - ETUDES GENERALES</b>	<b>195 000,00</b>	<b>95 466,00</b>	<b>99 192,00</b>	<b>194 658,00</b>
<b>C - TRAVAUX VRD - AMENAGEMENTS PAYSAGERS - MOBILIER</b>				
<b>PHASE 1</b>				
VRD	180 000,00			-
AMENAGEMENTS ESPLANADE	524 000,00		553 823,00	553 823,00
AmENAGEMENT LES HERMITTES			1 200 000,00	1 200 000,00
CHEMINEMENTS PIETONS	437 200,00			-
ESPACES VERTS	270 000,00			-
PONT INFRA	150 000,00			-
Raccordements concessionnaires (ENEDIS, GRDF, ORANGE, VEOLIA)	90 000,00		90 000,00	90 000,00
<b>SOUS TOTAL C - TRAVAUX VRD - AMENAGEMENTS PAYSAGERS - MOBILIER</b>	<b>1 651 200,00</b>	<b>-</b>	<b>1 843 823,00</b>	<b>1 843 823,00</b>
<b>E - TRAVAUX DE CONSTRUCTION - BATI</b>				
Désamiantage, démolition, dépollution	50 000,00		50 000,00	50 000,00
<b>SOUS TOTAL E - TRAVAUX DE CONSTRUCTION - BATI</b>	<b>50 000,00</b>	<b>-</b>	<b>50 000,00</b>	<b>50 000,00</b>
<b>F - HONORAIRES - TAXES - ASSURANCES</b>				
Maîtrise d'oeuvre y compris OPC (7% du montant des travaux)	115 584,00	35 000,00		35 000,00
S P S (0,25% du montant des travaux)	4 128,00	3 640,00		3 640,00
Contrôle technique (0,50% du montant des travaux)	8 256,00	3 080,00		3 080,00
CERQUAL NF HABITAT				-
Assurance DO				-
GFA				-
Frais de notaire - avocat - huissiers	5 000,00		5 000,00	5 000,00
TAM 5% / RAP / PAC				-
Taxe foncière	13 617,00	161,00	13 456,00	13 617,00
<b>SOUS TOTAL F - HONORAIRES - TAXES - ASSURANCES</b>	<b>146 585,00</b>	<b>41 720,00</b>	<b>18 456,00</b>	<b>60 337,00</b>
<b>G - COMMUNICATION</b>				
Frais de communication - reprographie - commercialisation				-
<b>SOUS TOTAL G - COMMUNICATION</b>				-
<b>H - HONORAIRES MOA</b>				
Rémunération sur les dépenses (4%)	136 027,54		143 232,80	143 232,80
Rémunération sur les recettes (5%)	16 875,00		20 160,00	20 160,00
Rémunération de clôture	20 000,00		20 000,00	20 000,00
<b>SOUS TOTAL H - HONORAIRES MOA</b>	<b>172 902,54</b>	<b>-</b>	<b>183 392,80</b>	<b>183 392,80</b>
<b>I - FRAIS FINANCIERS</b>				
Frais financiers (2% du montant des tx TTC)	40 828,80			-
<b>SOUS TOTAL I - FRAIS FINANCIERS</b>	<b>40 828,80</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>J - ALEAS</b>				
	30 000,00		120 000,00	120 000,00
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>3 945 420,76</b>	<b>1 501 932,00</b>	<b>2 407 456,80</b>	<b>3 909 549,80</b>
<b>RECETTES SPLM</b>				
		ENGAGE	A ENGAGER	PREVISIONNEL
		Montant H.T.	Montant H.T.	Montant H.T.
Charge foncière 57 logements en accession libre (3787 m² SDP à 630€/m²) Bâtiments A2, C1, C5	2 368 800,00		2 385 810,00	2 385 810,00
Charge foncière BRS : 11 logements (896 m² SDP à 450€/m²) Bâtiments A1, C2	337 500,00		403 200,00	403 200,00
Charge foncière commerces (589 m² à 225 €/m²) Rdc du bâtiment A1	135 000,00		132 525,00	132 525,00
Charge foncière LLS : 13 logements (854 m² SDP à 225 €/m²) Bâtiments A3 et C3	157 500,00		192 150,00	192 150,00
Participation communale aux équipements publics	500 000,00		500 000,00	500 000,00
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>3 498 800,00</b>	<b>-</b>	<b>3 613 685,00</b>	<b>3 613 685,00</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>446 620,76</b>	<b>-1 501 932,00</b>	<b>1 206 228,20</b>	<b>295 864,80</b>