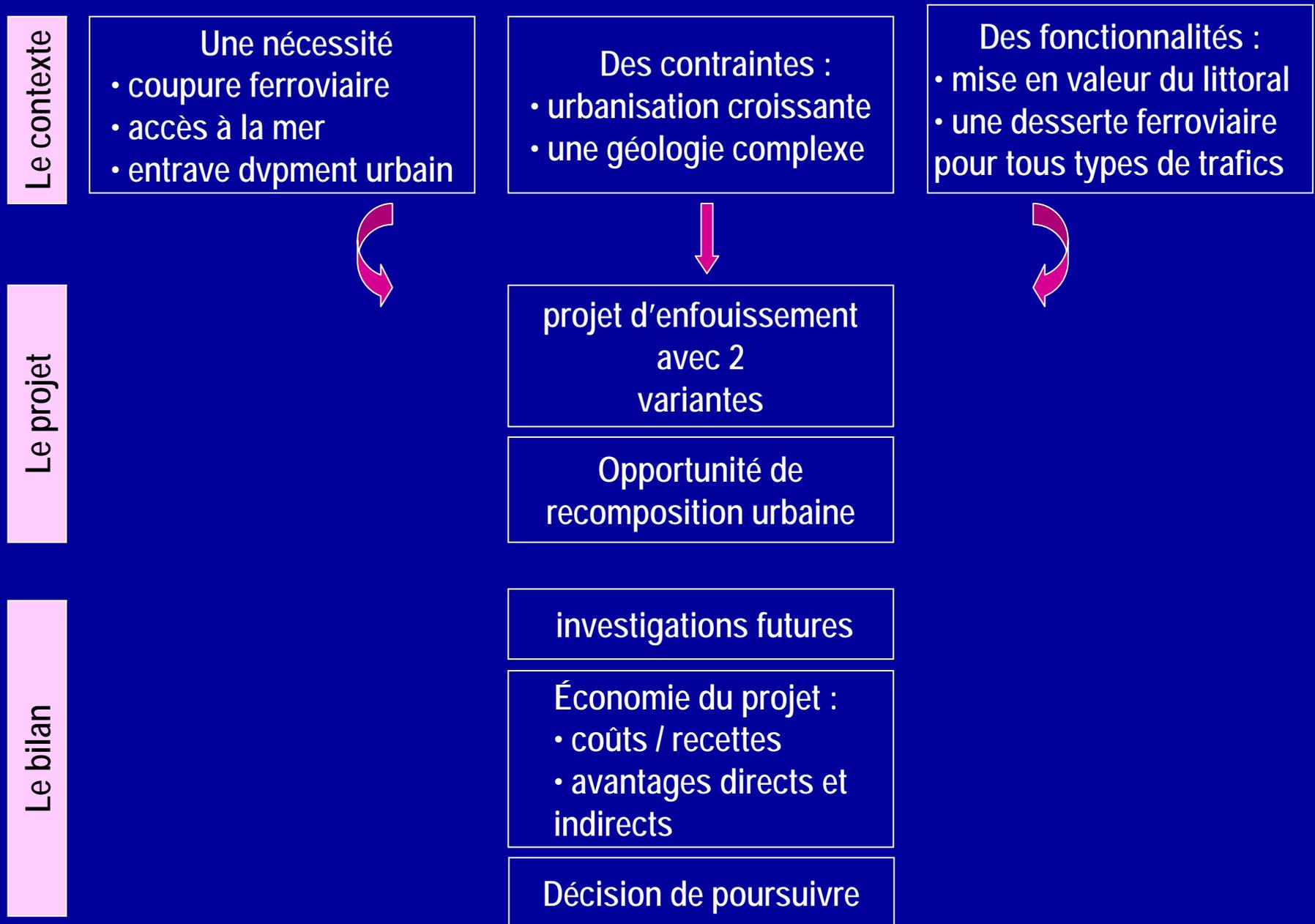


Enfouissement de la voie ferrée dans le traversée de
CANNES

Pré étude technique de l'enfouissement

- **Faisabilité « technique » de l'enfouissement** **identification**
des difficultés, des investissements et des risques
- 1. Partis d'aménagements qui en découlent**
- 2. Les gares voyageurs**
- 3. Bilan foncier et économique**
- 4. QUESTIONS - REPONSES**

Logigramme de l'étude

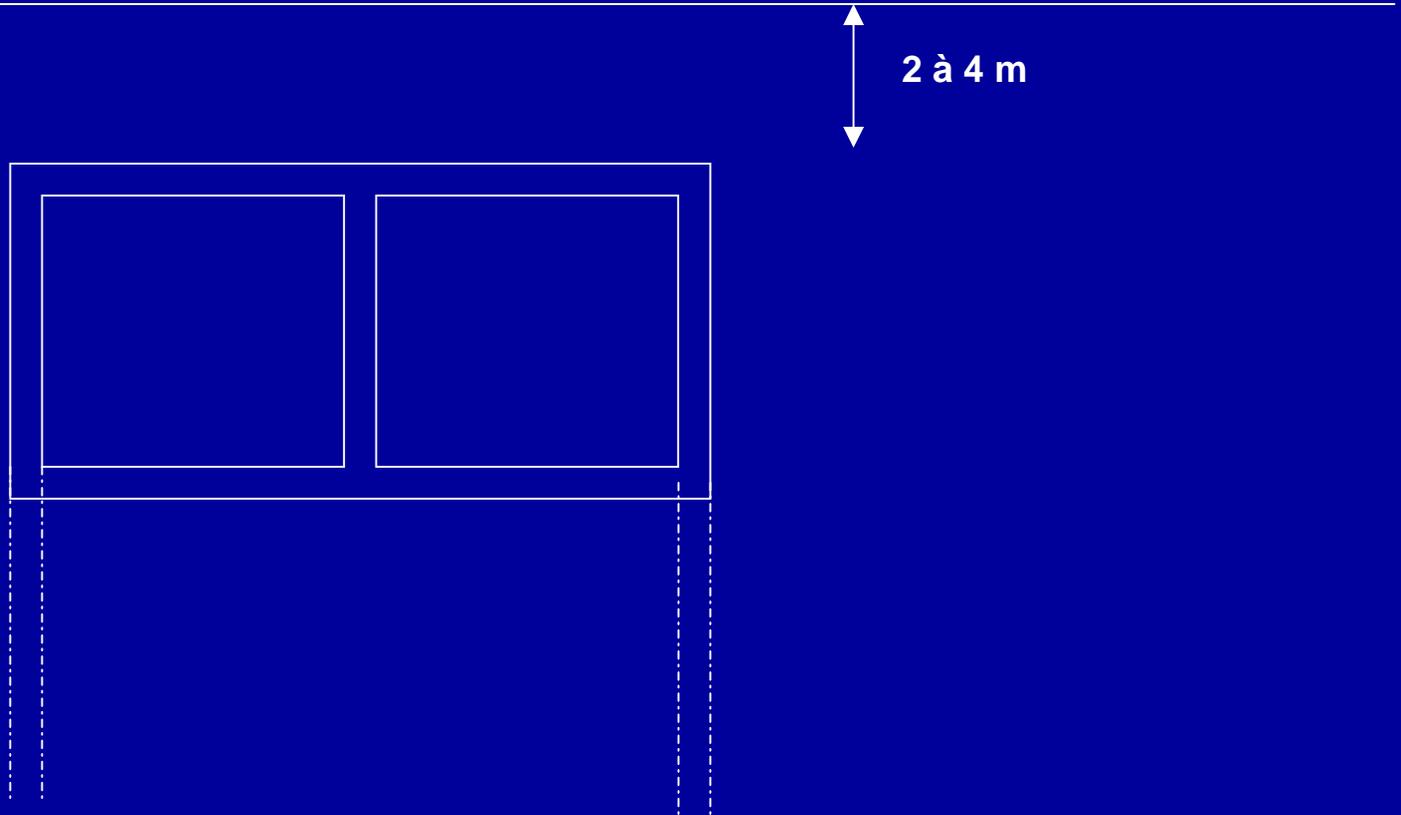


Faisabilité de l'enfouissement

- **Les difficultés suivant les secteurs et les solutions**
- **Les 2 hypothèses :**
 - Courte « cannoise » 9,2 km
 - Longue « Cannes - Antibes » 15 km

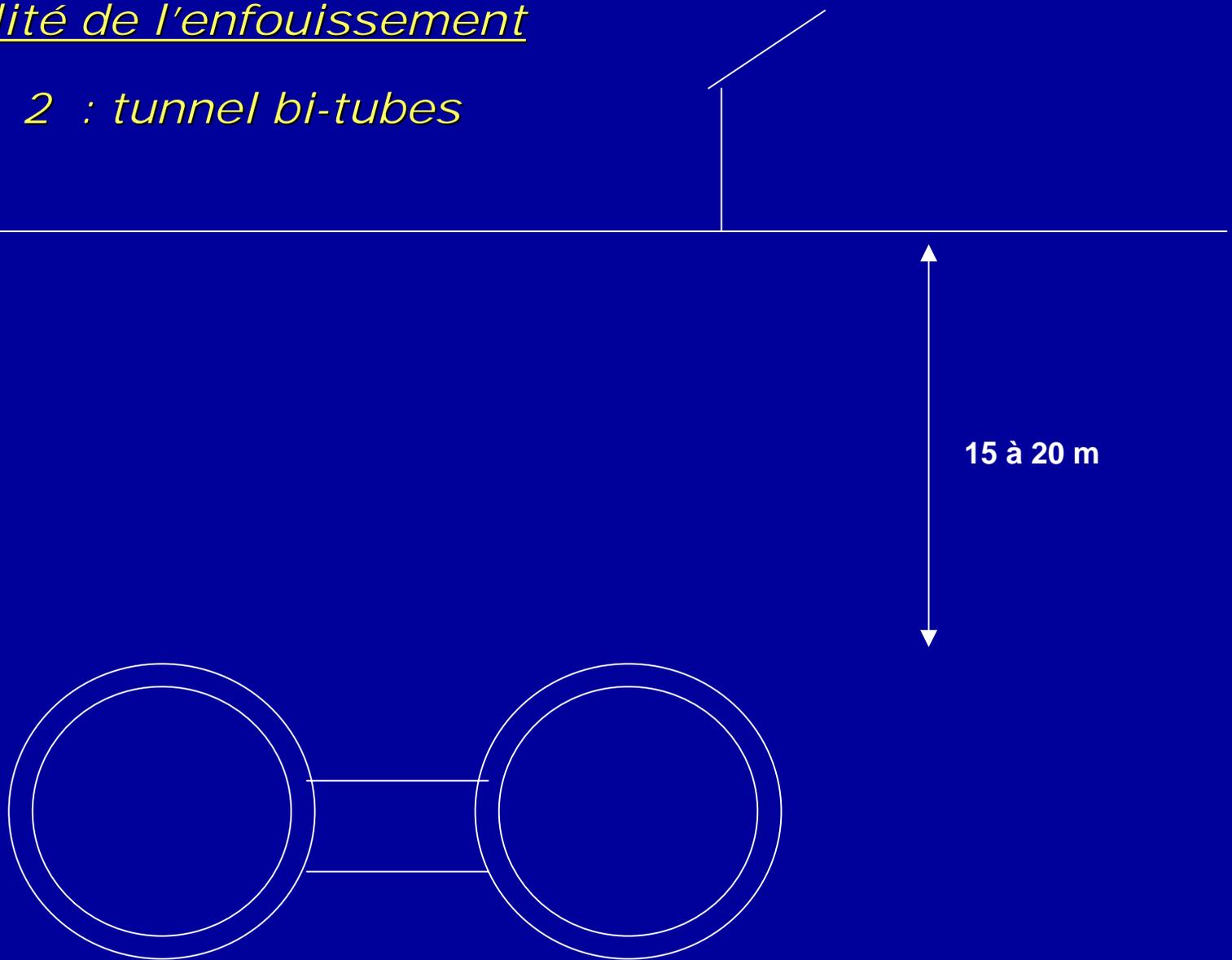
Faisabilité de l'enfouissement

Gabarit 1 : Roubine = tranchée couverte

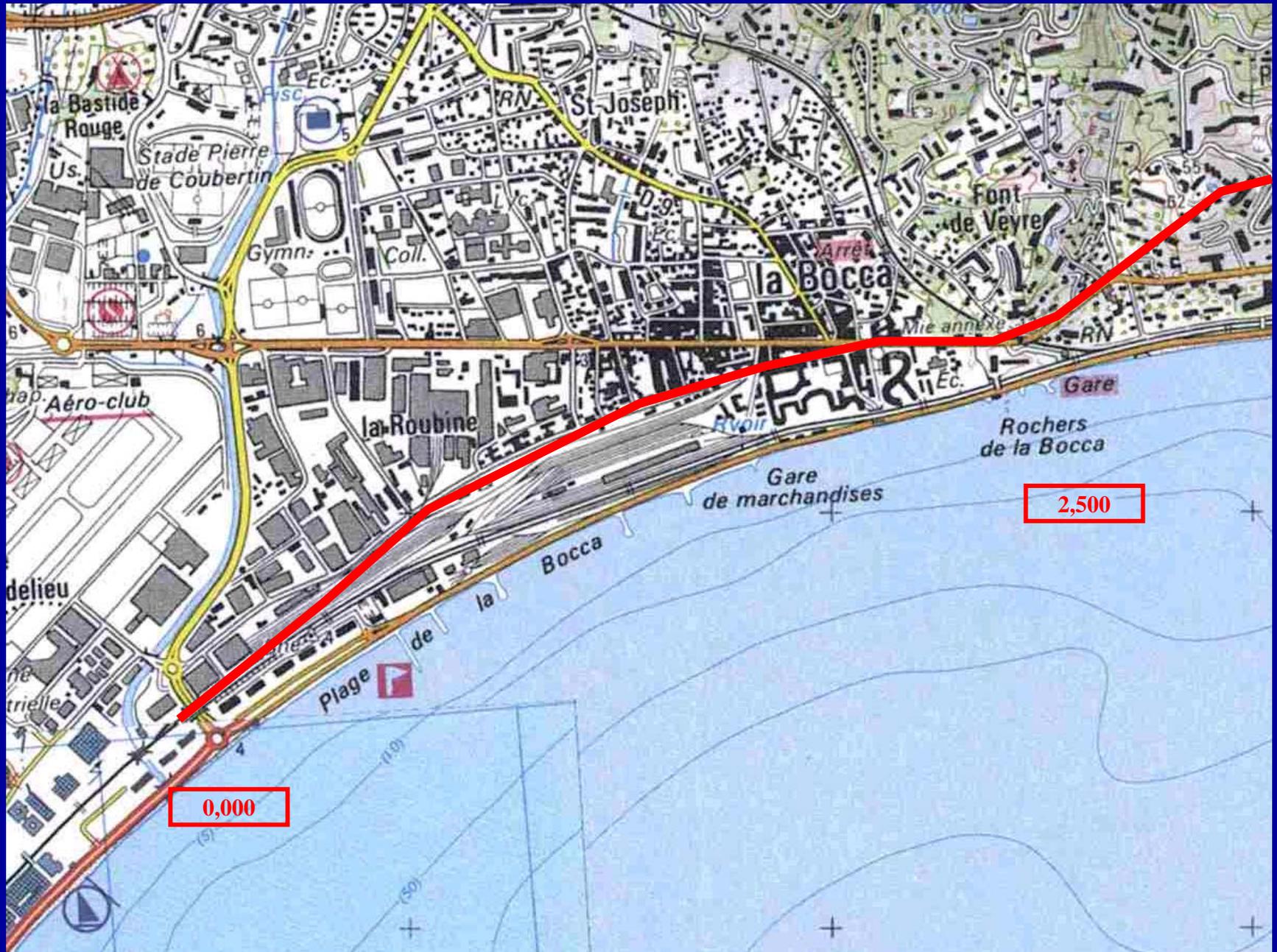


Faisabilité de l'enfouissement

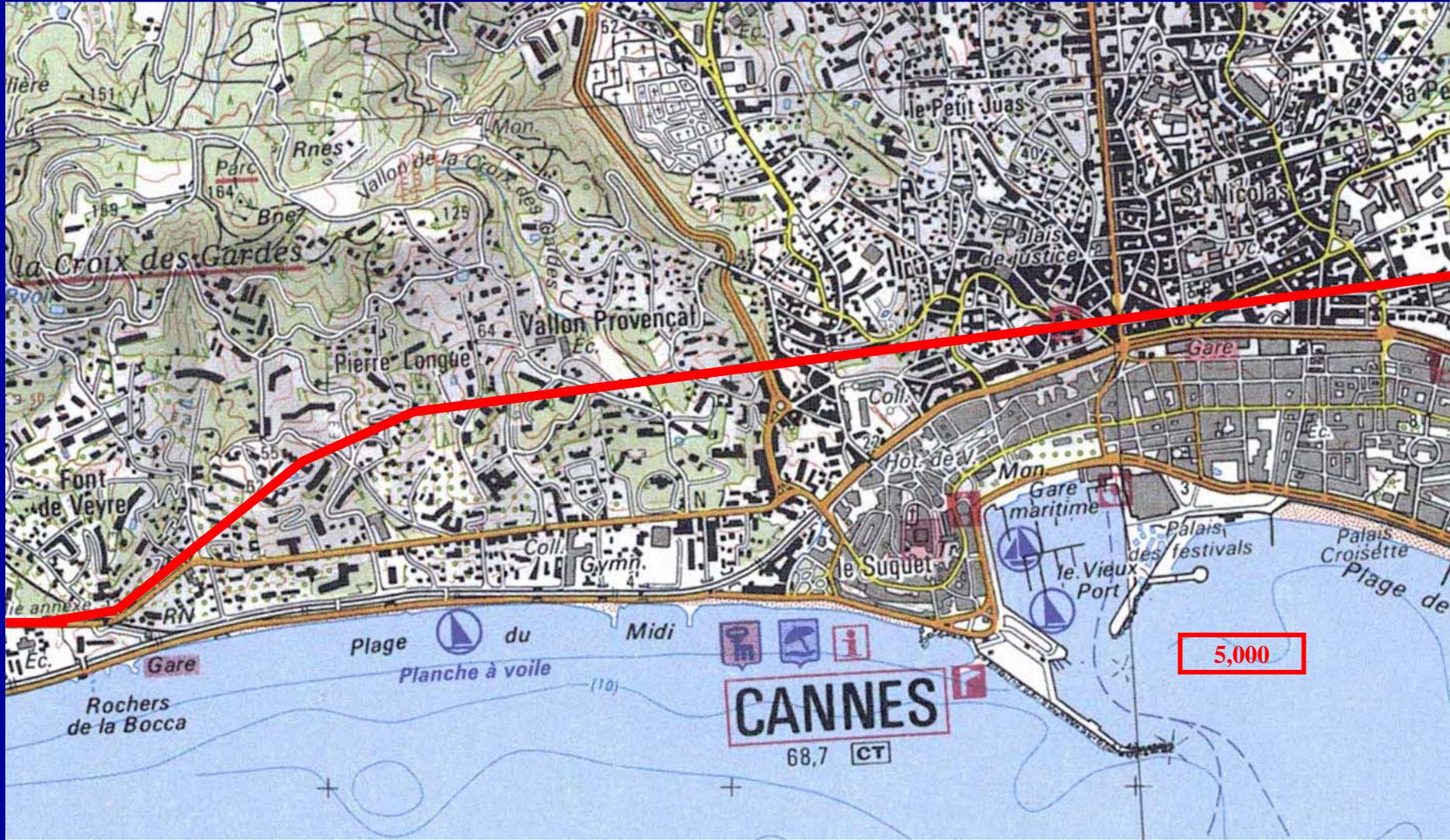
Gabarit 2 : tunnel bi-tubes



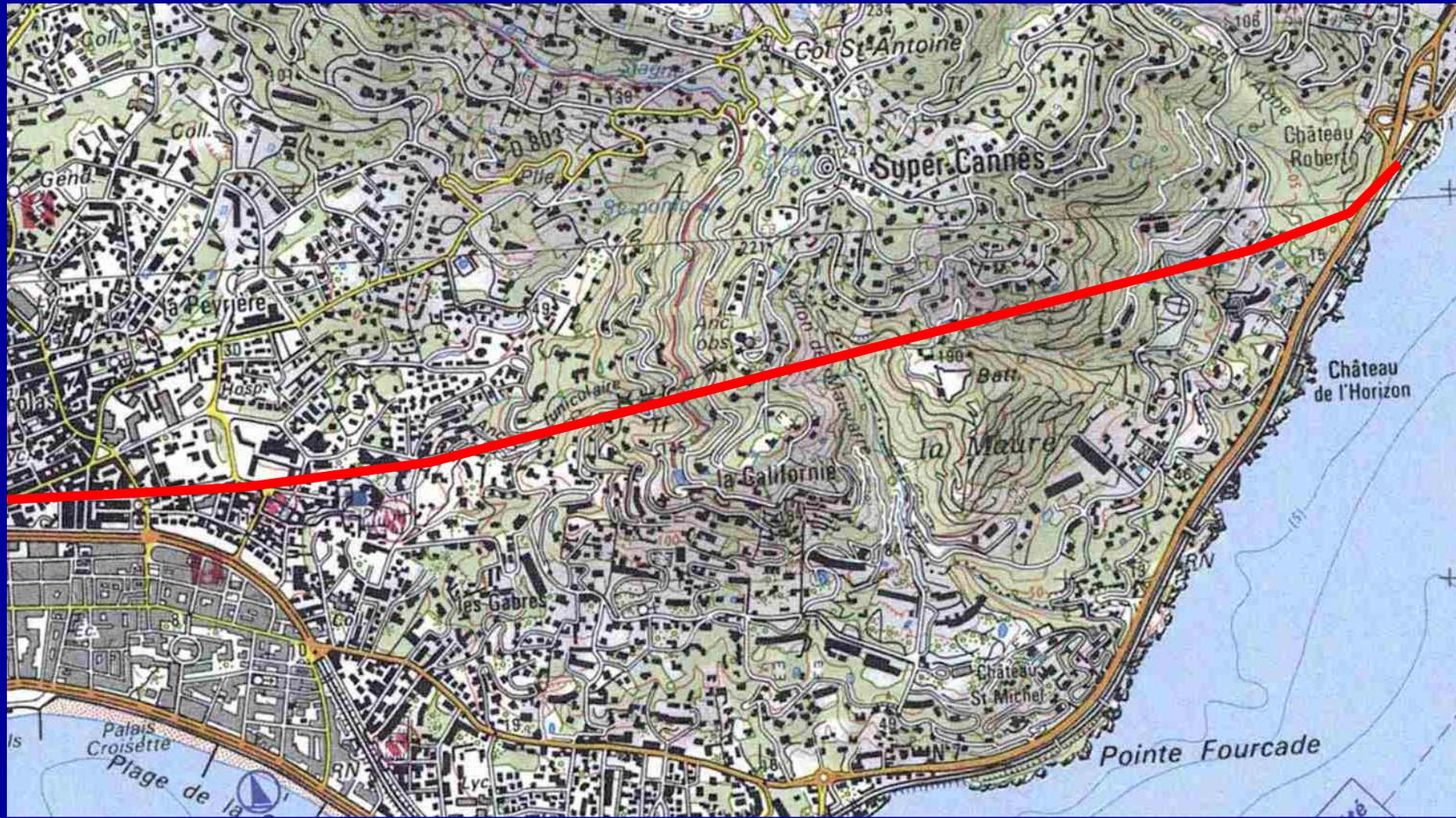
Faisabilité de l'enfouissement variante Cannes



Faisabilité de l'enfouissement variante Cannes



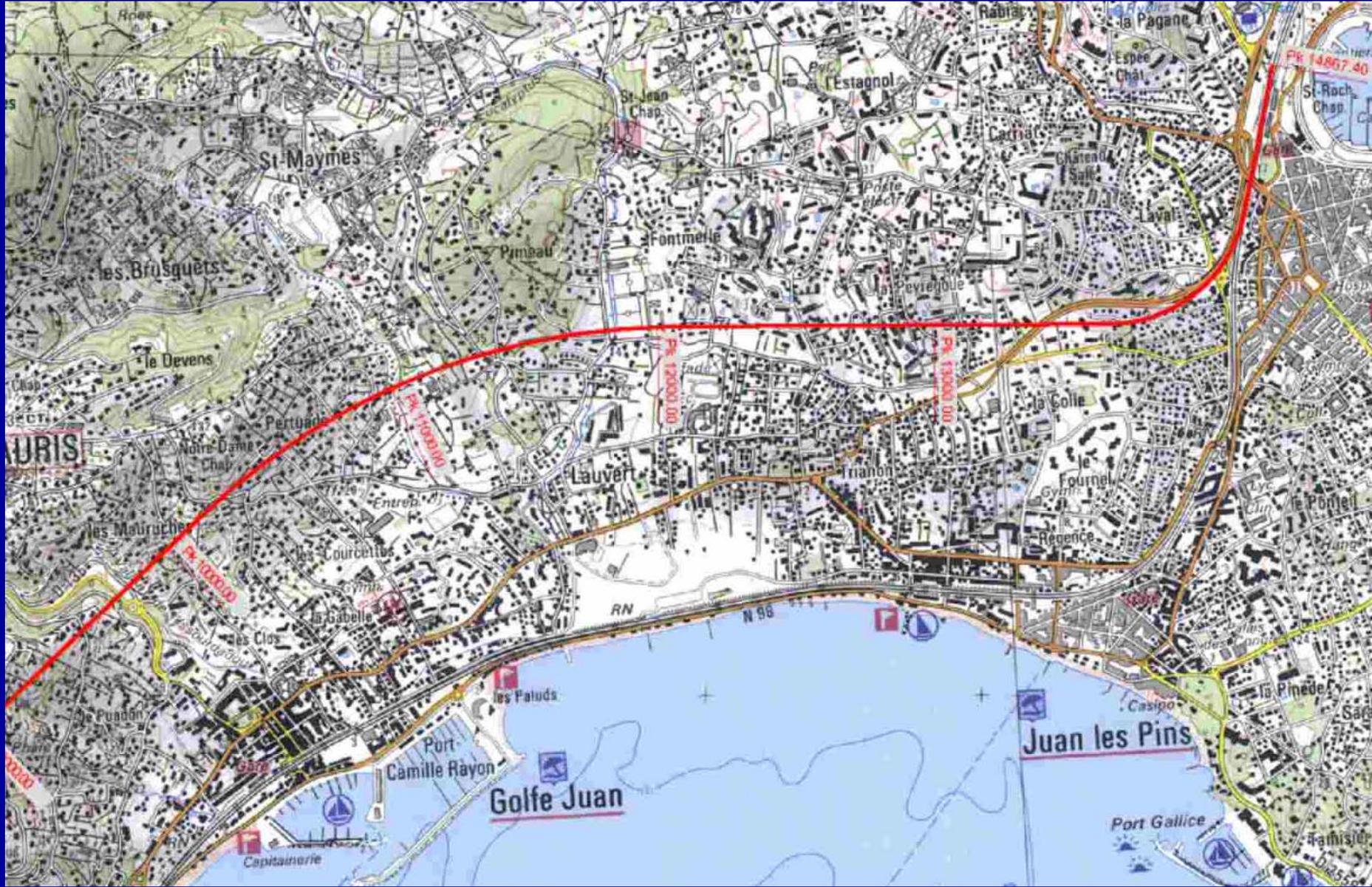
Faisabilité de l'enfouissement variante Cannes



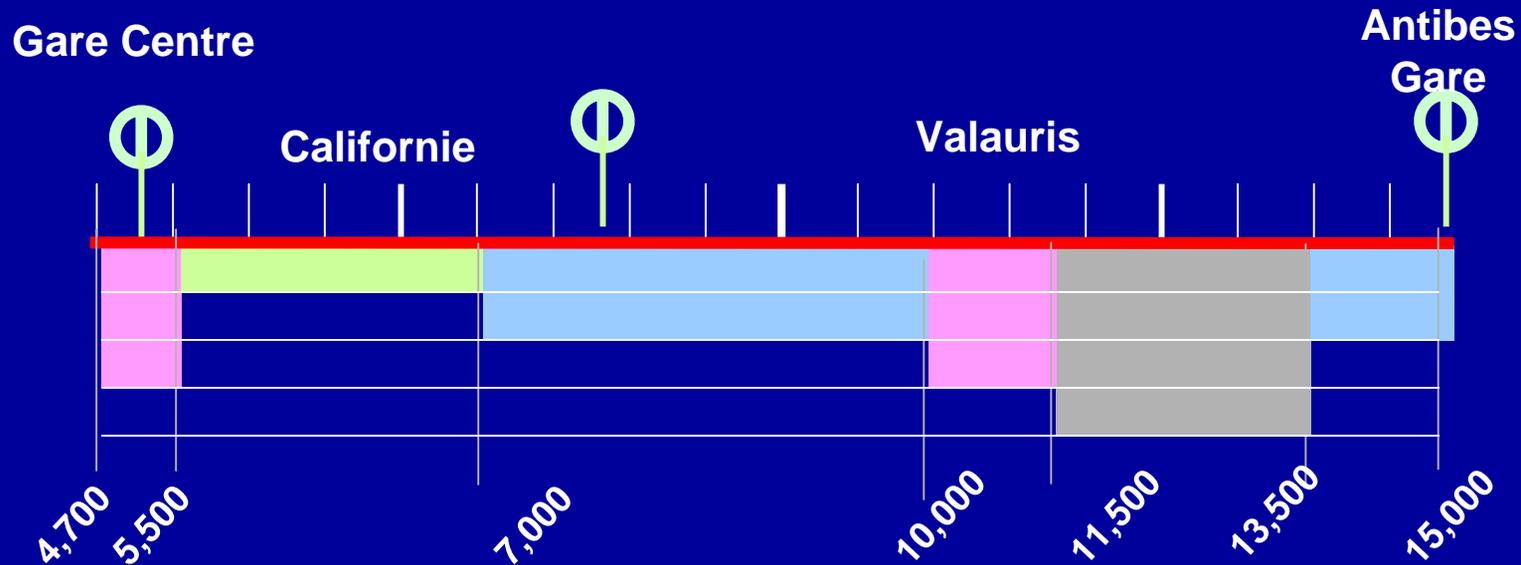
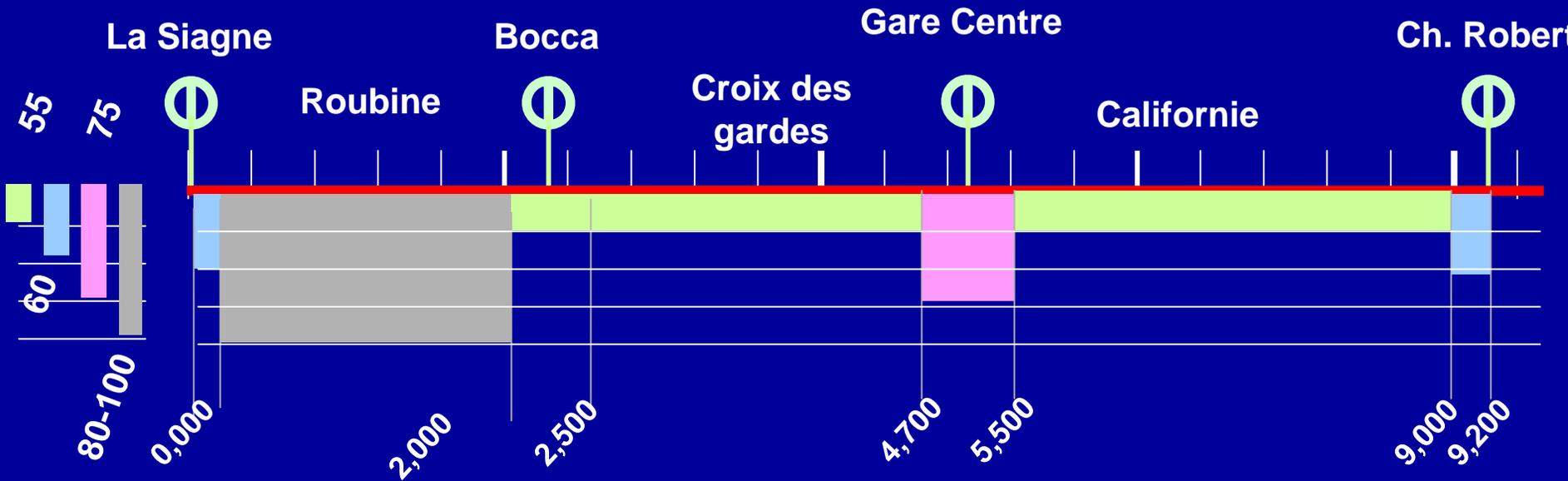
Faisabilité de l'enfouissement variante Cannes - Antibes



Faisabilité de l'enfouissement variante Cannes - Antibes



Difficultés relatives à l'enfouissement

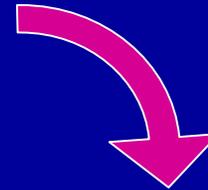


Faisabilité enfouissement : Possible nécessite néanmoins investigations

- **Hydrogéologie vallée de la Siagne**
- **Etude géologique et méthodes de creusement**
- **Sécurité en tunnel = dimensionnement section tubes**
- **Réutilisation des matériaux environ 3 M.m³**
- **Fonctionnalités : ligne de grasse, gares «TER» « TGV »,
flux de voyageurs = programme pour les gares**
- **Procédures : loi littorale, PLU,**
- **Synergie des projets : variante d'Antibes, LGV, 3 voies,...**
- **Triage, « nouvelle » plate-forme**
- **Durée des travaux = Environnement humain en phase chantier**

Estimations sommaires en M€

- ✓ Niveau pré étude
- ✓ SAV 20 %
- ✓ MOE / MOA 15 %
- ✓ 2 gares voyageurs



	Variante Cannes	Var. Cannes - Antibes
Démantèlements VF + CVF + triage	2 + 10 + 1	3 + 10 + 1
Génie civil tunnel + I. Grasse	700	1110
Équipements ferroviaires	65	80
Gares	120 + 80	120 + 80
Exploitation ferroviaire travaux	20 (PM)	20 (PM)
Recréation d'une PF triage	50	50
Aménagements de surface	PM	PM
TOTAL	1,050 Md€	1,475 Md€

1. DEUX TYPES D'AMENAGEMENT

- *ZAC sur la gare de triage*
- *Aménagement linéaire le long de l'emprise libérée*

2. NE PAS CHERCHER A EVALUER LE FONCIER BRUT

Ne pas évaluer le foncier à l'entrée du bilan de ZAC mais prévoir un circuit court entre les propriétaires et les acquéreurs de « charges foncières ».

3. RAISONNER EN EQUITE AVANT DE CHIFFRER LES RECETTES

Définir des principes de répartition des plus-values entre les propriétaires et les équipements publics nécessaires.

➤ **Trois types de dépenses:**

- Préparation du terrain (*libération*, dépollution, remise en état)
- Coûts d'équipement de la zone
- Frais d'aménagement

➤ **Equilibre:**

Prix du terrain =

Ventes de charges foncières – Dépenses

- **Trois types de supports immobiliers:**
 1. **Emprises ex publiques => vendues comme charges foncières**
 2. **Terrains privés désenclavés => participation pour voie et réseaux**
 3. **Renouvellement urbain induit => pas de récupération des coûts mais bases fiscales en hausse**
- **Pas d'équilibre financier a priori**

LA CREATION DE SURFACES NOUVELLES DE PLANCHER

Scénario 1: Mail sur La Bocca

	SHON totale	SHON ZAC	SHON publique	Désenclavement	SHON RU
Centre	189 472		90 229	11 606	87 637
La Bocca Mail	230 975	164 898		13 549	52 528
TOTAL	420 447	164 898	90 229	25 155	140 165

Scénario 2: Parc sur La Bocca

	SHON totale	SHON ZAC	SHON publique	Désenclavement	SHON RU
Centre	189 472		90 229	11 606	87 637
La Bocca Parc	169 466	103 389		13 549	52 528
TOTAL	358 938	103 389	90 229	25 155	140 165

LES RECETTES DE CHARGES FONCIERES

Recettes globales de ventes de charges foncières (SHON ZAC et SHON publique)

	Prix vente charge foncière HT par m ² SHON	PROPORTIONS	SCENARIO 1 Mail sur La Bocca	SCENARIO 2 Parc sur La Bocca
Logements libres	600	17%	26 022 954	19 749 036
Logements intermédiaires	350	17%	15 180 057	11 520 271
Logements sociaux	200	16%	8 164 064	6 195 776
Bureaux	380	15%	14 542 239	11 036 226
Locaux d'activité	325	20%	16 583 255	12 585 170
Commerces	1070	8%	21 838 871	16 573 701
Hôtels	250	5%	3 189 088	2 420 225
Restaurants	1070	2%	5 459 718	4 143 425
TOTAL RECETTES		100%	110 980 245	84 223 830

- **Supplément d'attractivité pour trois catégories:**
 - ✓ les personnes privées: valeur des patrimoines et activités en hausse
 - ✓ les autres collectivités publiques: recettes fiscales améliorées
 - ✓ **la ville de Cannes: bases et produits fiscaux en augmentation (mais retard)**
- **Amortissement de l'investissement de la ville:**
 - Le supplément de recettes fiscales;
 - Une part de l'autofinancement.
- **Les variables du modèle (durée d'amortissement):**
 - La dépense nette d'investissement pour la commune,
 - Le supplément d'attractivité,
 - Les recettes fiscales,
 - L'autofinancement actuel,
 - La part de l'autofinancement affectée à l'enfouissement,
 - Le taux d'intérêt réel des emprunts souscrits par la commune.

SIMULATION DU TEMPS DE RETOUR SUR INVESTISSEMENT POUR LA VILLE

Temps de retour sur investissement en années:

Supplément attractivité	Part Ville	
	100%	50%
1%	-	77
2%	-	62
3%	-	66
4%	-	46
5%	-	41
6%	-	37
7%	-	33
8%	-	31
9%	94	28
10%	81	26
11%	72	25
12%	65	23
13%	59	24
14%	54	21
15%	50	20

Effets indirects = attractivité et rayonnement
qualité du patrimoine

- **Requalification d'espaces de très grande qualité (centre ville + littoral,...)**
- **Reconquête des plages dans leur état d'origine**
- **Revalorisation des patrimoines (particuliers et collectifs)**
- **Dynamisme de la ville = effet d'entraînement**
- **Affirmation de la présence de Cannes sur la Côte d'Azur**

