



# ZAC EC EAU PORT FLUVIAL CRA 2024



Ce projet est cofinancé par  
l'Union européenne avec le Fonds  
européen de développement  
régional (FEDER).





# Présentation générale du projet



Ce projet est cofinancé par l'Union européenne avec le Fonds européen de développement régional (FEDER).



## • Présentation du projet

- Le projet de l'Ec-Eau Port Fluvial s'inscrit dans l'objectif de recycler le foncier industriel en déshérence pour développer de nouveaux quartiers en « cœur de ville » tournés sur l'Oise et permettre ainsi de « reconstruire la ville sur la ville ». Le passé industriel de la Ville perçu d'abord comme une forte contrainte est aujourd'hui appréhendé comme une opportunité à saisir pour conforter l'identité singulière d'un ancien bassin industriel en quête de renouveau. Ainsi, la reconversion des friches industrielles UMICORE et SOMENOR est apparu comme une opportunité de créer un nouveau quartier organisé autour d'un port fluvial de plaisance, pour recréer le lien entre la ville et sa rivière, changer l'image du territoire, affirmer sa dynamisation. Il participe à la lutte contre l'étalement urbain et remodèle la Ville, permet un rééquilibrage de la répartition du parc de logements entre les quartiers, conforte le maillage des circulations douces, valorise l'Oise et son environnement paysager, et permet enfin le développement d'activités liées au tourisme fluvial.
- Ce projet constitue la première pierre du projet « Gare Cœur- d'Agglo », il s'inscrit dans le nouveau positionnement stratégique du territoire vis-à-vis de la dynamique des projets d'envergure nationale (Creil-Roissy, Canal Seine Nord...). Il garantit la pérennisation des projets de renouvellement urbain en cours sur les quartiers des Hauts de Creil en transformant l'image de la ville, notamment de son centre-ville, aujourd'hui porte d'entrée des problématiques sociales rencontrées dans les quartiers
- Avant de rentrer en phase opérationnelle, de manière à vérifier la faisabilité du projet, différentes études ont été menées en amont, pour connaître les contraintes du site et sa compatibilité avec le programme envisagé. Les principaux acteurs institutionnels concernés ont été associés (VNF, MAGEO, DDT... Cf. question 4,10). La pertinence de réaliser un équipement portuaire a été vérifiée, la valeur patrimoniale et touristique du projet Ec-Eau Port Fluvial a d'ailleurs reçu la reconnaissance du ministère de l'écologie du développement durable et de l'énergie qui lui a décerné en 2015 le premier prix du « Port Exemplaire de France »
- Afin d'en assurer le financement, il a été défendu auprès des partenaires financiers pour qu'il soit inscrit dans les différentes contractualisations financières territoriales (ITI, PRADET, Fond vert...) et puisse bénéficier de subventions .

## • Gouvernance du Projet

**La Ville de Creil** est aujourd'hui Maître d'Ouvrage de l'opération d'aménagement dans son ensemble.

- **L' ACSO** est associée étroitement au projet dans le cadre de ses compétences. Elle a ainsi délégué sa maîtrise d'ouvrage à la Ville de Creil pour ce qui concerne les études et la réalisation de l'équipement portuaire dont elle a accepté le principe de sa réalisation par délibération en date 24 septembre 2019, dans le cadre d'une convention signée le 8 juin 2020 . Le conseil Communautaire de l'ACSO en date du 14 décembre 2023 a autorisé son Président à signer un avenant à cette convention de délégation de maîtrise d'ouvrage pour acter l'évolution du coût de la phase 1 des travaux de l'équipement portuaire et acter le principe de mettre fin à la délégation maîtrise d'ouvrage de l'équipement portuaire pour la deuxième phase des travaux liés à l'exploitation de l'équipement ( mise en œuvre des pontons, capitainerie, halte nautique).En effet, il n'y a plus d'interface pour cette phase de travaux avec ceux sous Maîtrise d'ouvrage de la Ville, il paraît donc opportun que ces travaux liés à la future gestion de l'équipement soient directement réalisés par l'ACSO.
- **L'ADTO-SAO**, par décision en date du 16 novembre 2017 a été mandaté pour une mission d' Assistance générale pour les études de conception urbaine et des ouvrages portuaires ainsi qu'à la conduite des différentes phases de travaux,
- Le groupement ATAUB (Architecte Urbaniste)- ESPACE-LIBRE (Paysagiste) –VALETUDES (équipement portuaire) – EACM (Pollution)- AREA (Environnement) mobilisé au moyen d'un Accord Cadre est le principal prestataire en matière de MOE.
- Les entreprises Eurovia - VINCI - HIE Paysage - Eiffage Energie, mobilisées au moyen d'un Accord Cadre permettant l'intervention sur toute la durée de l'opération d'aménagement, sont les principaux prestataires en matière de travaux.

## GOVERNANCE

	2024	2025
Subventions	Dossier FEDER T3 et T4 Octroi de la subvention départementale sur la Tranche 4	Examen du dossier FEDER (T3 et T4) au 1 <sup>er</sup> trimestre 2025 Nouveau dossier FEDER (T6)
ACSO	Définition du cahier des charges de la maîtrise d'œuvre de la T5	Fin de la délégation de MOA
Maîtrise d'œuvre	Lancement des travaux pour T6	Lancement MOE pour la T5 et autorisations environnementales
Cession Charges foncières	Remise des offres contractuelles lots C,D, E et F Retrait de PITCH sur le lot B	Attribution des lots C, D , E et F, dépôt des permis et promesses de vente Recherche d'un promoteur pour le lot B

- **Maîtrise Foncière**

Le foncier de la ZAC, aujourd'hui totalement maîtrisé par la Ville de Creil s'est constitué de la façon suivante:

- Une première tranche d'acquisition foncière (UMICORE) en décembre 2018
- Une seconde tranche d'acquisition foncière (SOMENOR) en décembre 2021
- **Procédures administratives**
  - A ce jour, l'ensemble des études et procédures administratives nécessaires au bon déroulement de la première phase du projet a été obtenu :
  - Une étude Faune Flore ainsi qu'une étude sur les enjeux énergétiques du projet ont été réalisées en 2013
  - L'Etude d'impact réalisée lors de la procédure de la création du dossier de ZAC a fait l'objet d'un avis favorable de la part de l'autorité environnementale en mai 2014
  - Le dossier de création de la ZAC a été validé par le CM du 09 mars 2015
  - Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été validés par le CM du 16 décembre 2019
  - Le Dossier de déclaration au titre de la police de l'eau (DLE) a été obtenu le 20 janvier 2020
  - L'Autorisation de dérogation des espèces protégées a été obtenue le 10 mars 2020
  - Reste un certain nombre de procédures à engager dans le cadre des travaux liés à l'exploitation de l'équipement portuaire( dossier DLE et COT avec VNF pour la halte nautique), ces procédures seront portées par l'ACSO
  - De manière à garantir la prise en compte des objectifs programmatique et urbanistiques de la ZAC, un CPAUPE ainsi que des fiches de lots ont été réalisés , c'est sur la base de ces documents que les appels à projets promoteur ont été lancés.

# Etat d'avancement des travaux



## PLANNING PREVISIONNEL DES TRAVAUX

	Avancée des travaux 2024	Programmés 2025	Programmés 2026	Programmés 2027 et +
<b>Tranche 4 (2023-2024)</b> Travaux réalisés à 30% 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Finalisation de la viabilisation de de la ZAC</li> <li>- Début des travaux du 2<sup>e</sup> tronçon de la promenade JC Cabaret.</li> <li>- Gradins des abords du port</li> <li>- Finalisation du merlon paysager</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Finalisation du deuxième tronçon de la promenade JC Cabaret: printemps 2025</li> <li>- Quai de la darse : été 2025 (béton drainant + platelage bois)</li> </ul>		
<b>Tranche 6 (2024 2026)</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Travaux des abords du lot A (Venelle AB + pavage autour du lot A)</li> <li>- Début travaux finition voie haute</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Carrefour d'entrée</li> <li>- Finition voie haute</li> <li>- Place miroir d'eau</li> </ul>	-Etudes maîtrise d'œuvre des venelles en fonction des PC	-Venelles au fur et à mesure de la commercialisation des lots
<b>Equipement portuaire (T2+T3+T4 pour partie) (MOA VILLE) / T5 : MOA ACSO</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nez de quai de la darse</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipement d'exploitation du port pour sa mise en service</li> <li>- Mise en place des pontons et des catways</li> <li>- Création des haltes nautiques</li> <li>- Création de la capitainerie</li> </ul>	

 Maîtrise d'ouvrage Ville de Creil

 Maîtrise d'ouvrage ACSO

Envoyé en préfecture le 28/02/2025

Reçu en préfecture le 28/02/2025

Publié le



ID : 060-216001743-20250228-25DEL\_CM240225-DE

# **Etat d'avancement des cessions des terrains et de l'obtention des subventions**

- consultation promoteur



Une première tranche de commercialisation a été lancée en 2020 pour les lots A, C et B.

21 offres avaient été réceptionnées, grâce à la nouvelle attractivité de l'Agglomération Creilloise, les promoteurs avaient réalisé des offres d'achat du foncier au m<sup>2</sup> de SDP à des montants supérieurs à ceux initialement estimés. Le montant prévisionnel des recettes des charges foncières avait donc été réévalué à la hausse au bilan prévisionnel des PPI 2022 et 2023.

Mais le nouveau contexte économique de l'immobilier incite la Ville à être plus prudente. Le rythme de commercialisation des programmes en accession s'est avéré être moins important que celui qui avait été envisagé par les promoteurs retenus. Ainsi, sur les trois offres qui ont été retenus lors du 1<sup>er</sup> appel à projet, pour les lots A B et C, seule, une aujourd'hui, a aboutie à une cession du terrain, celle du lot A( Le programme immobilier est en cours de construction). La promesse de vente pour le lot B a été prolongée, celle du lot C est caduque.

Ainsi, la Ville dans son bilan prévisionnel au 1<sup>er</sup> janvier 2024 a défini une recette de charge foncière, plus faible, à hauteur de 230 € Euros par m<sup>2</sup> de SDP.

**Pour compenser cette perte de recette prévisionnelle, la Ville a sollicité une nouvelle subvention auprès du FOND VERT dans le courant de l'année 2023 qu'elle a obtenu à hauteur de 1 400 000 € .**

Le lancement d'un nouvel appel à projet promoteur a été lancé pour les lots C D E F en novembre 2023 (compte tenu de la caducité de la promesse de vente, le lot C a été réintégré dans ce second appel à projet ). La 1<sup>ère</sup> phase dite des « candidatures » s'est clôturée le 16 février 2024 et 3 candidats ont été retenus par lot lors de la commission consultative de 13 juin 2024. Ces candidats avaient ensuite jusqu'au 16 décembre 2024 pour nous restituer leurs offres contractuelles. L'analyse de celles-ci sont en cours et les lauréats devraient être choisis lors du Conseil Municipal d'avril 2025 suite à l'avis de la commission consultative qui devrait se tenir début mars.

## Recettes prévisionnelles de charges foncières au 1<sup>er</sup> Janvier 2025

	SDP	Charge foncières réalisées 2022	2023	2024	2025	2026	CF / m2 de SDP au PPI
Lot A	5858 m <sup>2</sup>	1 059 847 €					180 €
Lot B	4555 m <sup>2</sup>				66 000 €	1 100 000 €	240 €
LOT C	4855 m <sup>2</sup>					1 116 000 €	230 € min
LOT D	4408 m <sup>2</sup>					1 013 840 €	230 € min
LOT E	1893 m <sup>2</sup>					435 390 €	230 € min
LOT F	6527 m <sup>2</sup>					1 501 210 €	230 € min
Total	28 096 m2	1 059 847 €		0 €	66 000 €	5 167 090,00 €	6 292 937,00€

Recettes prévisionnelles de subventions au 1<sup>er</sup> janvier 2025

	Montants	Réalisées au 1 <sup>er</sup> janvier 2025	Reste à réaliser	A solliciter
<b>RECETTES DE SUBVENTIONS NOTIFIEES</b>				
PRADET	2 786 889 €	2 786 889 €	0 €	
FNADT	2 070 810 €	1 812 433 €	258 378 €	
FEDER (ITI)	1 032 621 €	1 032 621 €	0 €	
ADEME	445 705 €	445 705 €	0 €	
Département	450 270 €	210 270 €	240 000€	
FOND Vert	1 400 000 €	420 000 €	980 000 €	
<b>RECETTES DE SUBVENTIONS SOLLICITEES</b>				
FEDER/REGION	1 243 219 €			
<b>RECETTES DE SUBVENTIONS A SOLLICITER</b>				
FEDER/ REGION (ACSO T5)	2 000 000 €			2 000 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>11 429 514 €</b>	<b>6 707 918 €</b>	<b>1 478 378 €</b>	<b>2 000 000 €</b>

# **Bilan actualisé au 1<sup>er</sup> Janvier 2025**

## PERSPECTIVES BILAN PREVISIONNEL AU 01.01.2025

Dépenses			Recettes			
Intitulé		Montant HT	Intitulé		Montant HT	Répartition des
						financement
<b>Equipement portuaire</b>		<b>9 365 972,01 €</b>	<b>Equipement portuaire</b>		<b>9 365 972,01 €</b>	<b>100%</b>
dont phase 1 total		<b>6 307 667,32 €</b>	dont phase 1 total (T2, T3 et T4)		<b>6 307 667,32 €</b>	<b>100%</b>
Dépenses phase 1	Foncier	110 326,66 €	Total recettes dont :		4 425 667,32 €	70%
	Travaux	5 449 726,81 €	PRADET		2 081 513,42 €	
	<i>dont surcoût pollution</i>	2 400 321,00 €	FNADT		992 052,83 €	
	Etudes	584 122,05 €	FEDER		140 208,34 €	
	AMO	163 491,80 €	ADEME		445 705,25 €	
			DEPARTEMENT		43 045,53 €	
			Participation ville		319 744,00 €	
			<i>FEDER (montant prévisionnel sur T3/T4 à ajuster )</i>		<i>403 397,95 €</i>	
			Reste à charge ACSO phase 1		1 892 300,20 €	30%
dont équipement liés à l'exploitation du port T5 total		<b>3 058 304,69 €</b>	dont équipements liés à l'exploitation du port- phase 2 (T5)		<b>3 058 304,69 €</b>	<b>100%</b>
Dépenses équipement portuaire	Etudes	220 598,00 €	Subventions prévisionnelles à solliciter éq.portuaire ACSO		2 140 813,28 €	70%
	Travaux	2 755 055,04 €	Reste à charge ACSO phase 2		917 491,41 €	30%
	AMO	82 651,65 €				
<b>Bilan d'aménagement de la ZAC</b>		<b>15 881 377,37 €</b>	<b>Bilan d'aménagement de la ZAC (T2,T2 bis, T3, T4,T6)</b>		<b>15 881 377,37 €</b>	<b>100%</b>
Travaux	T1	1 024 036,00 €	Subventions dont :		<b>5 323 591,06 €</b>	34%
	T2	594 420,00 €	PRADET		705 375,58 €	
	T2 bis	1 147 839,57 €	FNADT		1 078 757,17 €	
	T3	2 326 656,67 €	FEDER		892 412,66 €	
	<i>dont surcoût pollution</i>	1 160 165,96 €	DEPARTEMENT		407 224,47 €	
	T4	3 417 449,23 €	FOND VERT		1 400 000,00 €	
	T6	4 024 016,60 €	<i>FEDER (montant prévisionnel sollicité sur T3/T4 à ajuster)</i>		<i>839 821,18 €</i>	
Foncier	1 027 044,36 €	<b>Charges foncières prévisionnelles (yc indemnités lot B)</b>		<b>6 292 937,00 €</b>	40%	
Etudes	1 550 540,73 €	Participation ville		<b>4 264 849,31 €</b>	27%	
AMO	449 429,00 €			<i>44% = part. ville sur financements publics.</i>		
Autres frais	319 945,21 €					
<b>TOTAL</b>		<b>25 247 349 €</b>	<b>TOTAL</b>		<b>25 247 349 €</b>	

## BP 2025 INVESTISSEMENT ZAC EC'EAU PORT ET EQUIPEMENT PORTUAIRE EN HT

Budget annexe ZAC EC'EAU PORT	BP 2024 HT	réalisés 2024 HT	BP 2025 HT
DEPENSES 2024	5 000 000,00 €	2 941 789,00 €	4 800 000,00 €
RECETTES 2024	2 711 672,00 €	1 443 355,00 €	2 118 953,00 €
RESTE A CHARGE DE LA COLLECTIVITE	2 288 328,00 €	1 498 434,00 €	2 681 047,00 €