



L'ESPRIT DU SUD

COMMUNE DE GRUISSAN ECOQUARTIER LA SAGNE: DOSSIER DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU :

DOSSIER I • DOSSIER DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

9- ESTIMATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

SAS La Sagne Aménagement

MAITRE D'OUVRAGE



■ Ville de Gruissan
Hôtel de ville – BD Victor Hugo – 11430 Gruissan
Tél : 04 68 75 21 21

AMENAGEUR

SAS La Sagne Aménagement



■ SAS La Sagne Aménagement
Chez Groupe SM
26 rue Aristide Boucicaut
11 100 Narbonne
Tél : 04 68 65 85 85
j.sangalli@groupe-sm.com

Document établi par



■ Urbaniste
5, Place du 8 mai 1945
34070 Montpellier
T : 04 67 27 13 13
contact@gau.archi

SOMMAIRE

1.	ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES.....	4
1.1	ESTIMATION SOMMAIRE DES DÉPENSES	5
1.2	ESTIMATION FRANCE DOMAINE DES TERRAINS À EXPROPRIER :	6
1.3	ANNEXE – AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DES PYRÉNÉES ORIENTALES	8

1. ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES

1.1 ESTIMATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

Poste	Total HT	Total TTC
Foncier	10 901 240,00 €	
Frais de notaire et indemnités de réemploi	1 200 000,00 €	
Total Foncier	12 101 240,00 €	
Honoraires (Architecte, urbaniste, BE, VRD, juriste, paysagiste)		
Total honoraires	1 200 000,00 €	1 440 000,00 €
Travaux intérieurs à la ZAC (réseaux, voiries, terrassements...) (1)		
Travaux	12 980 273,00 €	15 576 327,60 €
<i>Voiries primaires (travaux préparatoires, stationnements publics, cheminements des modes actifs, mobilier urbain, vidéoprotection, jardins familiaux...)</i>	4 428 097,00 €	5 313 716,40 €
<i>Pluvial (réseau de collecte avec buses, regards bassins de rétentions, ouvrages, déversoirs...)</i>	1 598 420,00 €	1 918 104,00 €
<i>Eaux usées (réseau de collecte, conduites, poste de relevage...)</i>	1 385 760,00 €	1 662 912,00 €
<i>Eau potable (réseau de desserte, conduites, poteaux incendies...)</i>	744 520,00 €	893 424,00 €
<i>Electricité (réseau HTA, poste de transformation, réseau basse tension, câbles d'alimentation...)</i>	702 557,00 €	843 068,40 €
<i>Télécom - Fibre</i>	272 300,00 €	326 760,00 €
<i>Eclairage (luminaires et câblages)</i>	652 811,00 €	783 373,20 €
<i>Branchements (réseaux et coffrets ou regards de branchements aux différents réseaux)</i>	1 248 250,00 €	1 497 900,00 €
<i>Aménagement urbains (place centrale, mobilier urbain, clôtures, colonnes OM, Eco stade ...)</i>	1 947 558,00 €	2 337 069,60 €
Aménagement paysager	2 412 857,00 €	2 895 428,00 €
Imprévus	700 000,00 €	840 000,00 €
Total travaux	16 093 130,00 €	19 311 755,60 €
Participations de l'aménageur		
Total des participations (mesures compensatoires environnementales, giratoires, équipements publics)	3 123 851,00 €	3 748 621,20 €
Autres frais		
Total autres frais (assurances, commercialisation, frais de structure et de gestion, frais financiers)	4 601 237,00 €	5 521 484,40 €
Total	37 119 458,00 €	/

(1) Le giratoire est inclus dans le périmètre de la DUP, mais reste hors limites de la ZAC.

Le foncier

Il s'agit du prix du terrain, taxes, frais de mutation et honoraires de notaire compris. Suivant la procédure retenue pour l'opération d'aménagement, ces frais diffèrent sensiblement. Les dépenses relatives au portage du foncier sont imputées sur les honoraires de gestion et les frais financiers. Dans le cadre de la procédure d'expropriation, des indemnités de remploi, définies aux articles R332-1 à R322-6 du code de l'expropriation, sont dues aux propriétaires. Cette indemnité est calculée compte tenu des frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal au montant de l'indemnité principale.

Les travaux

Ils englobent, outre la réalisation des voiries et réseaux divers (VRD), les aménagements paysagers qui se veulent, sur projet d'écoquartier, particulièrement nécessaire afin de garantir un cadre de vie optimum.

On distingue classiquement trois types de travaux :

- Les travaux « primaires » : leur portée excède le périmètre de l'opération et leur financement est le fait des collectivités publiques, en dehors du bilan d'aménagement ;
- Le « secondaire » regroupe les dépenses prises en charge directement par l'aménageur ;
- Le « tertiaire » est supporté par les différents constructeurs. Ces travaux sont estimés compte tenu du projet précis,

L'estimation des dépenses comprend également une ligne pour les imprévus qui permettrait d'assumer les travaux supplémentaires induits par le projet et non encore détectés au moment du lancement de l'opération.

A ce stade d'avancement de la procédure l'estimation des dépenses reste indicative.

1.2 ESTIMATION FRANCE DOMAINE DES TERRAINS À EXPROPRIER :

L'estimation des domaines ne concerne pas les terrains à exproprier mais une estimation sommaire et globale de l'ensemble des terrains à acquérir.

L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie mène une action foncière sur le secteur La Sagne dans le cadre d'une convention opérationnelle signée le 30 mars 2017. A ce jour, l'EPF Occitanie a obtenu les accords amiables et acquis les parcelles de six propriétés sur les dix incluses dans la phase d'acquisition correspondant à une partie de la première tranche de la ZAC.

A ce jour :

- 42 383 m² ont été acquis par l'EPF entre 2019 et 2021 ;
- 86 728 m² ont été acquis par la Commune.

Soit une maîtrise foncière globale de 129 111 m² (environ 41% dont des acquisitions foncières en cours) sur le périmètre de l'écoquartier.

L'avis du domaine révèle dans son estimation sommaire et prévisionnelle au 21/12/2021 que la dépense prévisionnelle prévue est de l'ordre de 11 500 000€.



1.3 ANNEXE – AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DES PYRÉNÉES ORIENTALES

7304 - SD



Direction Générale Des Finances Publiques
 Direction départementale des Finances Publiques
 des PYRENEES-ORIENTALES
 Pôle d'évaluation domaniale
IMMEUBLE LE BIG BOSS BP 80219
66002 PERPIGNAN CEDEX
 téléphone : 04 68 08 10 22
 mél. : ddvip66.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 21/12/2021

La Directrice départementale des Finances
 publiques des Pyrénées-Orientales

à

POUR NOUS JOINDRE

M. le Maire de la commune de GRUISSAN

Affaire suivie par : Valérie MIRLEAU MICHEL
 téléphone : 06 19 29 02 32
 courriel : valerie.mirleau-michel@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 6907430
Réf OSE : 2021-11170-88255

AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune :	GRUISSAN
Adresse de l'opération:	ZAC de La Sagne
Département :	Aude
Dépense prévisionnelle :	11 500 000 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE GRUISSAN

affaire suivie par : PINEAU Rémi, responsable du service urbanisme

2 - DATE

de consultation : 29/11/2021

de visite sommaire du périmètre : 15/12/2021

de dossier en état : 17/12/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande d'estimation sommaire et globale pour la zone d'aménagement concerté de la Sagne à Gruissan (constitution du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour la ZAC). L'opération est destinée, à titre principal, à la production de 730 logements dont une grande partie de logements sociaux.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Emprise foncière de 311 464 m² formée de 53 parcelles non bâties en nature de terres agricoles et de landes et de 8118 m² de chemins non cadastrés.

5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 Urbanisme :

zone IAU : zone d'extension future actuellement non ouverte à l'urbanisation

PPRL approuvé le 5/01/2017

5.2 Réseaux :-

6 - DATE DE RÉFÉRENCE : SANS OBJET

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises ont été valorisées comme suit :

La valeur de 28 €/m² est retenue, soit pour 303 346 m²
une valeur estimée globalement à 8 493 688 €, arrondie à 8 500 000 €

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à : 8 500 000 €

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à ():** 3 000 000 €

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À 11 500 000 €

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

– les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 1 275 000 € arrondies à 1 300 000 €

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 1 700 000 €.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ : 1 AN

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Départemental
des Finances Publiques
et par délégation
Inspecteur Adjoint
Christine CREUTZ