

« LA VANNERIE ILOT NORD »

PIECE N°7 : APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Les montants estimatifs portés dans les tableaux ci-après ont été établis suivant les prix de référence courant en **juin 2018**, au regard des éléments techniques décrits dans le présent mémoire.

Elles sont établies avec le degré d'incertitude inhérent au stade d'avancement de la définition du projet, et sous réserve :

- des résultats des études géotechniques qui devront être réalisées sur site avant engagement du projet dans une phase opérationnelle d'aménagement,
- de réalisation des études et chiffrages précis des travaux d'effacement des lignes électriques haute tension et de desserte en eau, gaz, électricité et éclairage public du site par les organismes en charge de ces réseaux.

Pour le foncier, les coûts indiqués sont composés de deux parties :

- Le coût réalisé de toutes les acquisitions amiables menées par Les Sables d'Olonne Agglomération
- Le coût du foncier restant à acquérir **estimé par France Domaine en date du 22-12-2018**, les documents étant joint en annexe du présent dossier

**Evaluation sommaire du coût des travaux en € HT et Toutes Taxes Comprises
en date du 09.07.2018 suivant plan masse en date du 26 Juin 2018**

A

Désignation	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3	TOTAL	Observations
TERRASSEMENTS - VOIRIE - ASSAINISSEMENT					
Terrassements pour voiries	130 000 €	110 000 €	100 000 €	340 000 €	Sous réserve de réalisation d'étude géotechnique pour définition des conditions de réalisation des terrassements et structures de voirie.
Réseaux d'assainissement eaux pluviales et eaux usées	280 000 €	190 000 €	160 000 €	630 000 €	Réseaux et noues de collecte des eaux pluviales des ilots vers les bassins budgetés en mesures compensatoires
Protection incendie				<i>pm</i>	NOTA : besoin à définir si incapacité de Vendée Eau à établir des réseaux suffisamment dimensionnés pour assurer une protection par poteaux sur réseau d'eau potable.
Voiries	750 000 €	650 000 €	470 000 €	1 870 000 €	Structure voirie lourde (GB + enrobé) sous chaussée. Profil de voirie de largeur 15ml avec chaussée de 6ml, trottoir et/ou voie verte
Sous-total	1 160 000 €	950 000 €	730 000 €	2 840 000 €	
<i>Somme à valoir pour divers et imprévus (environ 10%)</i>	<i>116 000 €</i>	<i>95 000 €</i>	<i>73 000 €</i>	<i>284 000 €</i>	
Montant total HT	1 276 000 €	1 045 000 €	803 000 €	3 124 000 €	3 748 000 euros Toutes Taxes Comprises
RESEAUX SOUPLES					
Eau potable			35 000 €	835 000 €	Estimations globales, y compris sécurisation réseau incendie en attente de validation définitive par tranche des gestionnaires de réseaux: Vendée Eau, SYDEV, ENEDIS, ERDF, (participation non soumise à TVA)
Electricité, téléphone, fibre			300 000 €		
Effacement de ligne HTA			200 000 €		
Eclairage public			270 000 €		
Gaz de ville			30 000 €		
Montant total HT				835 000 €	835 000 euros Toutes Taxes Comprises

AMENAGEMENT ZONES HUMIDES & SECTEURS DE COMPENSATIONS, COUT DES MESURES COMPENSATOIRES					
Espaces verts	100 000 €	70 000 €	60 000 €	230 000 €	Sont inclus : la passerelle en bois, l'entretien et mise en valeur des éléments paysagers existants conservés, les paysagements à créer (sur voiries et bassins EP).
Gestion des eaux pluviales	150 000 €	50 000 €	30 000 €	230 000 €	Suivi de fonctionnement des ouvrages par la collectivité, rapport annuel
Restauration zones humides	80 000 €	0 €	0 €	80 000 €	Zones humides remblayées qui seront restaurées au sol initial, plantées et fonctionnement hydraulique restitué
Ouvrage franchissement zone humide	50 000 €	0 €	0 €	50 000 €	Pour l'accès depuis la D 160 un pont cadre est prévu pour le passage de voie afin d'assurer la continuité des éco systèmes
Restauration des ruissellements superficiels	30 000 €	0 €	0 €	30 000 €	Le fonctionnement hydraulique sera restitué pour assurer l'alimentation des zones humides
Hibernaculums et espaces minéraux favorables aux lézards	20 000 €	0 €	0 €	20 000 €	Constitution d'espaces minéraux favorable à l'accueil et au développement des lézards
Transplantation de l'Ornitogale divergente	0 €	0 €	20 000 €	20 000 €	Transplantation partielle en zone 1AUCco de cette fleur patrimoniale dans les zones 1AUCco
Mesures compensatoires agricoles collectives	109 277 €	0 €	0 €	109 277 €	Application de cette nouvelle mesure, études et compensation collective en sus des compensations individuelles
Suivis environnementaux annuels	0 €	0 €	50 000 €	50 000 €	Suivi annuel de de l'inventaire biologique sur 10 ans, 5000 euros par an
Montant Total HT	539 277 €	120 000 €	160 000 €	819 277 €	1 104 000 euros Toutes Taxes Comprises

C	Honoraires et frais divers				
Honoraires et frais divers	108 000 €	85 000 €	78 000 €	271 000 €	<i>Ces sommes intègrent les prestations de sondage de sol, de géomètres pour périmétral des ilots, les honoraires de maîtrise d'œuvre. Honoraires y compris OPC pour coordination avec les gestionnaires des réseaux souples</i>
<i>Somme à valoir pour divers et imprévus (environ 8%)</i>	<i>8 640 €</i>	<i>6 800 €</i>	<i>6 240 €</i>	<i>21 680 €</i>	
Montant Total HT	116 640 €	91 800 €	84 240 €	292 680 €	351 216 euros Toutes Taxes Comprises

TOTAL	Montant Total travaux honoraires et frais divers HT				
Montant Total HT	1 931 917 €	1 256 800 €	1 047 240 €	5 070 957 €	6 038 216 euros Toutes Taxes Comprises

D Acquisitions foncières 211849 m², dont 135 933 m² déjà réalisées au 11 décembre 2018, reste à acquérir 75 916 m²							
Acquisitions réalisées						2 751 540 €	Montant réalisé décembre 2018 = 2 751 540 euros
<i>Dont indemnité principale</i>						2 672 201 €	
<i>Dont indemnité accessoires, y compris indemnités versées aux exploitants agricoles</i>						79 339 €	
Acquisitions restantes						1 470 000 €	Montant réel 1 461 435 € arrondi à 1 470 000 € conformément à l'avis de France Domaine du 20/12/2018
<i>Dont indemnité principale</i>						1 099 286 €	
<i>Dont indemnités de emploi</i>						118 577 €	
<i>Dont aléas divers, y compris indemnités versées aux exploitants agricoles</i>						243 572 €	
Démolition des constructions						96 000 €	
<i>Dont Démolition réalisées</i>						81 000 €	Parcelles F n°149, 150, 162, 164, 167, 939
<i>Dont Démolition à réaliser</i>						15 000 €	Parcelle F n°158
Montant Total y compris frais						4 317 540 €	4 336 740 euros hors régime TVA (seule démolition soumise à TVA)

E	MONTANT TOTAL DES DEPENSES PREVISIONNELLES	9 388 497 €	10 374 956 euros Toutes Taxes Comprises
----------	---	--------------------	--

DOCUMENTS ANNEXES, ESTIMATIONS FRANCE DOMAINE 20-12- 2018
Liste des parcelles restant à acquérir Ilot Nord – La Vannerie

Références cadastrales	Superficies	Zonage	Lieu-dit	Propriétaires
		2AU		Parcelles restant à acquérir
F 1265	4238	2AU	Les Bardinières	Consorts CABANETOS
F 158	540	2AU	Les Bardinières	Mme Georgette FRICONNEAU-Mme Marguerite FRICONNEAU
F 155	6170	2AU	Les Bardinières	Consorts FRICONNEAU/RIOCHET
F 156	1582	2AU	Les Bardinières	Consorts FRICONNEAU/RIOCHET
F 157	2005	2AU	Les Bardinières	Consorts FRICONNEAU/RIOCHET
F 160	2091	2AU	Les Bardinières	Consorts FRICONNEAU/RIOCHET
F 172	1850	2AU	Les Bardinières	Consorts FRICONNEAU/RIOCHET
F 173	5100	2AU	Les Bardinières	Consorts FRICONNEAU/RIOCHET
F 177	4990	2AU	Les Bardinières	Consorts FRICONNEAU/RIOCHET
F 1428	6750	2AU	Les Noues	Consorts FRICONNEAU/RIOCHET
F 1406	370	2AU	La Burguinière	Département de la Vendée
F 1407	320	2AU	La Burguinière	Département de la Vendée
F 1441	8	2AU	Les Bardinières	Département de la Vendée
F 159	1220	2AU	Les Bardinières	Epoux CHATELIN
F 171	3060	2AU	Les Bardinières	Epoux CHATELIN
F 175	745	2AU	Les Bardinières	Epoux PONTOIZEAU
F 176	3310	2AU	Les Bardinières	Epoux PONTOIZEAU
F 174	2010	2AU	Les Bardinières	Madame Marie GOURBILLON
F 118	3980	2AU	La Burguinière	Monsieur Daniel GROLLIER
F 202	10582	2AU- N-A	Les Bardinières	SCI UTIMY / Sté d'exploitation PONTOIZEAU AUTOMOBILE
F 203	14995	2AU- N	Les Bardinières	SCI UTIMY / Sté d'exploitation PONTOIZEAU AUTOMOBILE

Estimation France Domaine- Ilot Nord – La Vannerie



N° 7304-SD
(mai 2017)

Nantes, le 20/12/2018

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DES PAYS DE LA
LOIRE ET
DU DÉPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE
POLE GESTION PUBLIQUE
DIVISION MISSIONS DOMANIALES
POLE EVALUATION DOMANIALE
4, quai de Versailles
CS 93503
44035 NANTES CEDEX 1
Tél : 02 40 20 75 96
Courriel : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Madame La Directrice régionale des Finances publiques

à

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Laurence BLANC
Téléphone : 02.40.20.75.63/06.85.11.61.78
Courriel : laurence.blanc@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : Dossier 2018-85166V3415

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération
des Sables d'Olonne
2 bis avenue Carnot
BP 80391
85108 LES SABLES D'OLONNE Cedex

AVIS DU DOMAINE Estimation Sommaire et Globale

COMMUNE : OLONNE-SUR-MER

ADRESSE DE L'OPÉRATION : ZAD DE LA VANNERIE – ÎLOT NORD

DÉPENSE PRÉVISIONNELLE : 1 470 000 € HT

1 – SERVICE CONSULTANT :	La Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne
AFFAIRE SUIVIE PAR :	Monsieur Loïc BEHIN Madame Gwenaëlle CORRIOU
2 – Date de consultation	: le 18/12/2018
Date de réception du dossier	: le 18/12/2018
Date de visite sommaire du périmètre	:
Date de constitution du dossier « en état »	: le 20/12/2018
Délai négocié au	:

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

La Communauté d'agglomération des Sables d'Olonne sollicite une estimation sommaire et globale dans le cadre d'un dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique en vue de poursuivre les acquisitions de parcelles de terre situées dans la ZAD de la Vannerie, sur le territoire de la commune d'Olonne-sur-Mer. Il s'agit de l'îlot Nord de la Vannerie.

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

Références cadastrales : Cf. production n°1.

Description du bien : Il s'agit de parcelles bâties et non bâties sur lesquelles un complexe sportif et événementiel de niveau régional doit être réalisé.

5 – URBANISME ET RÉSEAUX

5.1 – Urbanisme

Les parcelles sont situées en zone 2AU au plan local d'urbanisme de la commune d'Olonne sur Mer approuvé le 19 avril 2011 modifié le 27 février 2012, le 25 février 2013, le 15 juillet 2013, les 26 janvier et 21 mai 2015, le 27 juin 2016 puis le 6 février 2017.

La parcelle cadastrée section F numéro 203 est également située pour partie en zone N (3180 m²) au plan local d'urbanisme de la commune d'Olonne sur Mer approuvé le 19 avril 2011 modifié le 27 février 2012, le 25 février 2013, le 15 juillet 2013, les 26 janvier et 21 mai 2015, le 27 juin 2016 puis le 6 février 2017.

La parcelle cadastrée section F numéro 202 est également située pour partie en zone N (1192 m²) et en zone A (177 m²) au plan local d'urbanisme de la commune d'Olonne sur Mer approuvé le 19 avril 2011 modifié le 27 février 2012, le 25 février 2013, le 15 juillet 2013, les 26 janvier et 21 mai 2015, le 27 juin 2016 puis le 6 février 2017.

Aux termes du règlement,

Zone 2AU « Les zones 2AU sont des zones où les équipements en périphérie n'ont pas la capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions. Elles sont inconstructibles jusqu'à ce qu'une modification ou révision du PLU permette leur ouverture à l'urbanisation.
Toutes occupations ou utilisations du sol compromettant l'urbanisation future en sont exclues. »

Zone N « Cette zone recouvre les espaces naturels de la commune dont la plus grande partie est protégée au titre du site classé « forêt d'Olonne sur Mer » et donc d'espaces naturels remarquables au titre de la loi littoral. S'y ajoute un vaste espace de marais accompagnant le cours de la Vertonne au nord et le chenal rejoignant le port des Sables d'Olonne au sud.
Cette zone est protégée au titre, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Zone A : « La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. »

5.2 – Réseaux

Les parcelles ne sont pas desservies par les réseaux.

5.3 – Date de référence

Pour les biens compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement différé, la date de référence est :

- i) la date de publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de la zone d'aménagement différé lorsque le bien est situé dans un tel périmètre ou lorsque l'acte créant la zone est publié dans le délai de validité d'un périmètre provisoire ;
- ii) la date de publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé si un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé n'a pas été délimité ;
- iii) dans tous les cas, la date du dernier renouvellement de l'acte créant la zone d'aménagement différé.

6 – 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.

A 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.

7 – 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, l'estimation prévisionnelle de la dépense est déterminée comme suit :

Indemnités principales estimées à	:	1 099 286,40 €
Indemnité de remploi	:	118 576,50 €
Aléas divers estimés à 20 % (dont les indemnités d'éviction à verser aux exploitants)	:	243 572,58 €
DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À arrondie à		1 461 435,48 € 1 470 000,00 €

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis est **valable un an**.

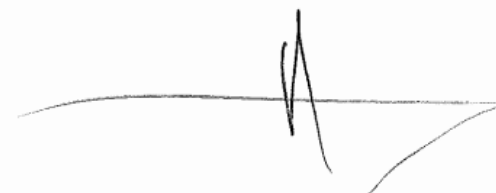
Elle a été établie en fonction des éléments connus du service et notamment des emprises communiquées par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an susvisé ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Cette estimation globale et sommaire ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées.

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.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques et par délégation,
Le Responsable de la Division Missions Domaniales



Patrick AUTIN
Administrateur des Finances publiques adjoint