



AGGLOMÉRATION

COMMUNE NOUVELLE DES SABLES D'OLONNE

## ZAC DE LA VANNERIE 1

### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Dossier d'enquête publique unique

---

## 1.8 - Estimation des coûts des acquisitions foncières

---



**Rappel :**

**Au 1er janvier 2019, la Commune nouvelle des Sables d'Olonne s'est substituée aux actuelles communes des Sables d'Olonne, du Château d'Olonne et d'Olonne-sur-Mer.**

**Depuis le 1er janvier 2019, les trois communes du Pays des Olonnes n'en forment plus qu'une.**

**Cette estimation financière doit figurer dans le dossier d'enquête préalable à la DUP, et doit être inférieure à un an à la date d'ouverture de l'enquête.**



## Sommaire

<b>I. MONTANT DES ACQUISITIONS FONCIERES</b>	<b>6</b>
<b>II. AVIS DE LA DRFIP DES PAYS DE LA LOIRE</b>	<b>7</b>

## I. Montant des acquisitions foncières

Selon l'avis des Domaines de la DRFIP des pays de la Loire (v. infra) en date du 25 mars 2019 **la dépense prévisionnelle d'acquisition du foncier est évaluée à 4 650 000 euros HT**. A cette date, les acquisitions réalisées s'élevaient à un montant cumulé de 4 132 429,20 euros HT.

Ce montant estimatif est à comparer avec le coût des acquisitions foncières réalisées à la date du 15 juin 2019 qui est de 4 301 101,60 euros. A la même date, 84% du foncier est acquis. Ce montant est le résultat de l'addition des acquisitions réalisées séparément.

Selon les dernières données disponibles, le coût du parcellaire restant à acquérir à la date du 15 juin 2019 est évalué à 393 756 euros.

Pour mémoire, l'« estimation globale et sommaire [réalisée par les services de l'Etat] ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées ».

## II. Avis de la DRFIP des Pays de la Loire



N° 7304-SD  
(mai 2017)

Nantes, le 25/03/2019

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DES PAYS DE LA  
LOIRE ET  
DU DÉPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE  
PÔLE GESTION PUBLIQUE  
DIVISION MISSIONS DOMANIALES  
PÔLE 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](mailto:laurence.blanc@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. : Dossier 2019-85194V0567

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 – 85340 LES SABLES D'OLONNE**

**ADRESSE DE L'OPÉRATION : ZAC DE LA VANNERIE 1**

**DÉPENSE PRÉVISIONNELLE : 4 650 000 € HT**

<b>1 – SERVICE CONSULTANT :</b>	La Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne
<b>AFFAIRE SUIVIE PAR :</b>	Monsieur Loïc BEHIN Madame Gwenaëlle CORRIOU
<b>2 – Date de consultation</b>	: le 04/03/2019
<b>Date de réception du dossier</b>	: le 04/03/2019
<b>Date de visite sommaire du périmètre</b>	:
<b>Date de constitution du dossier « en état »</b>	: le 04/03/2019
<b>Délai négocié au</b>	:

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

La Communauté d'agglomération des Sables d'Olonne sollicite une actualisation de l'estimation sommaire et globale datée du 08/01/2019 réalisée 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 ZAC de la Vannerie 1, sur le territoire de la commune des Sables d'Olonne. La précédente estimation transmise a été complétée, à la demande du consultant, des parcelles suivantes 166 F 0504 et 166 F 788, acquises respectivement en 2013 et 2015.

MINISTÈRE DE L'ACTION  
ET DES COMPTES PUBLICS

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

##### Références cadastrales :

Cf. production n°1 : parcelles restant à acquérir

Cf. production n°2 : parcelles acquises ou en cours d'acquisition.

Description du bien : Il s'agit de parcelles destinées à la construction de bureaux et de bâtiments d'activités économiques.

#### 5 – URBANISME ET RÉSEAUX

##### 5.1 – Urbanisme

Les parcelles sont situées en zone 2AU au plan local d'urbanisme de l'ancienne 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, le 6 février 2017 puis le 2 juillet 2018.

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. »*

##### 5.2 – Réseaux

Les parcelles ne sont pas desservies par les réseaux.

Le site de la Vannerie 1 se compose :

- de 57 % de parcelles de prairies et terres cultivées,
- de 25 % de parcelles en friche,
- de 18 % d'une zone humide protégée.

##### 5.3 – Date de référence

L'usage effectif des immeubles, les critères de qualification de terrain à bâtir ou non et les possibilités de construction doivent être appréciés conformément aux dispositions de l'article L 322-2 du code de l'expropriation et de l'article L 213-4 du code de l'urbanisme à la date à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle sont situés les biens, soit en l'espèce la date à laquelle la dernière modification du PLU affectant le plan de zonage de la ZAC est devenue exécutoire, s'agissant d'une zone soumise au droit de préemption.

#### 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, les parcelles situées en zone 2AU au plan local d'urbanisme de l'ancienne commune d'Olonne sur Mer, ont été valorisées à **11,40 € HT/m<sup>2</sup> de terrain**.

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

<b>Indemnités principales estimées à</b>	<b>4 526 185,20 €</b>
(les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens dont les indemnités déjà versées correspondant aux acquisitions réalisées pour <b>4 132 429,20 €</b> )	
<b>Indemnités accessoires (indemnité de remploi pour les biens restant à acquérir) :</b>	<b>44 931,70 €</b>
et	
<b>Aléas divers (estimés à 20 % des indemnités principales des biens restant à acquérir) :</b>	<b>78 751,20 €</b>
<b>DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À</b>	<b>4 649 868,10 €</b>
arrondie à	<b>4 650 000,00 €</b>

#### 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 Directeur du Pôle Gestion publique



---

Jean-Marc BOUCHET  
Administrateur des Finances publiques

①

PRODUCTION N°

N° Etat Parcelle	Cadastre		Adresse	Description sommaire	PLU	Surface (m <sup>2</sup> )		
	Section	parcelle				totale	à ac- quérir	res- tante
1	F	1331	Les Fontaines		2AU	915	915	0
2	F	1332	Les Fontaines		2AU	85	85	0
3	F	1333	Les Fontaines		2AU	3 545	3 545	0
4	F	1334	Les Fontaines		2AU	455	455	0
								0
5	F	1313	CHAIPTRES LONGUES		2AU	537	537	0
6	F	1312	CHAIPTRES LONGUES		2AU	446	446	0
7	F	1311	CHAIPTRES LONGUES		2AU	6 664	6 664	0
8	F	1309	CHAIPTRES LONGUES		2AU	5 813	5 813	0
9	F	1310	CHAIPTRES LONGUES		2AU	112	112	0
10	F	488	CHAIPTRES LONGUES		2AU	10 460	10 460	0
11	F	1315	CHAIPTRES LONGUES		2AU	3 280	3 280	0
12	F	1316	CHAIPTRES LONGUES		2AU	410	410	0
13	F	502	CHAIPTRES LONGUES		2AU	297	297	0
14	F	1369	CHAIPTRES LONGUES		2AU	1 521	1 521	0
			<b>TOTAL</b>			<b>34 540</b>	<b>34 540</b>	<b>0</b>

Cadastre		Adresse	Surface (m²)
Section	parcelle		
F	1170	CHARENTRES LONGUES	72
F	1171	CHARENTRES LONGUES	1 226
F	1275	BOURGUIGNON	3 972
F	1276	BOURGUIGNON	188
F	1279	CHARENTRES LONGUES	833
F	1314	CHARENTRES LONGUES	104
F	1317	CHARENTRES LONGUES	1 211
F	1318	CHARENTRES LONGUES	131
F	1319	CHARENTRES LONGUES	327
F	1320	CHARENTRES LONGUES	38
F	1321	CHARENTRES LONGUES	6 845
F	1322	CHARENTRES LONGUES	820
F	1323	CHARENTRES LONGUES	836
F	1324	CHARENTRES LONGUES	172
F	1325	CHARENTRES LONGUES	1 925
F	1326	CHARENTRES LONGUES	381
F	1327	CHARENTRES LONGUES	1 641
F	1328	CHARENTRES LONGUES	123
F	1329	LES FONTAINES	3 570
F	1330	LES FONTAINES	315
F	1368	CHARENTRES LONGUES	574
F	1589	LA GARNAUDRIE	6 505
F	1591	PRE MOINE	4 291
F	1594	PRE MOINE	3 983
F	1602	BOURGUIGNON	4 164
F	1606	BOURGUIGNON	91
F	1609	PIECE LEGERE	2 793
F	1612	PIECE LEGERE	760
F	1614	CHARENTRES LONGUES	55
F	1615	CHARENTRES LONGUES	890
F	1619	CHARENTRES LONGUES	14
F	1621	CHARENTRES LONGUES	442
F	1622	CHARENTRES LONGUES	4 863
F	429	LES FONTAINES	4 790
F	463	LA GARNAUDRIE	24 900
F	464	LA GARNAUDRIE	13 000
F	465	PRE MOINE	7 060
F	466	PRE MOINE	6 800
F	467	LA GARNAUDRIE	7 770
F	468	LA GARNAUDRIE	6 180
F	471	PRE MOINE	702
F	477	CHARENTRES LONGUES	12 277
F	478	18 rue de Chaintrelongue Olonne-sur-Mer	1 088
F	479	20 rue de Chaintrelongue Olonne-sur-Mer	438
F	480	18 rue de Chaintrelongue Olonne-sur-Mer	3 174
F	481	CHARENTRES LONGUES	299
F	483	22 rue de Chaintrelongue Olonne-sur-Mer	712
F	484	22 rue de Chaintrelongue Olonne-sur-Mer	716
F	485	24 rue de Chaintrelongue Olonne-sur-Mer	3 179
F	494	CHARENTRES LONGUES	8 370
F	495	CHARENTRES LONGUES	3 930
F	496	CHARENTRES LONGUES	1 495
F	497	CHARENTRES LONGUES	2 112
F	504	27 rue de Chaintrelongue	3 034
F	786	LA GARNAUDRIE	6 340
F	787	PRE MOINE	6 000
F	788	12 rue de Chaintrelongue	2 098
		TOTAL	180619

PRODUCTION N°



