



Maître d'Ouvrage :
Commune de Saint André
Place du 2 décembre
97440 Saint André

COMMUNE DE SAINT-ANDRE

Secteur Centre-Ville

DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE

Pièce 5 : Appréciation sommaire des dépenses

Maîtres d'œuvre



Expertise Urbaine
267 Boulevard Pereire – 75017 Paris
Tél : 01 81 93 84 30



Atelier LD
5 rue de Charonne - 75011 Paris
Tél : 01 43 41 38 55



LD Austral
5 rue André Lardy - 97438 Sainte Marie, La Réunion
Tél : 02 62 47 04 21



Marine Martineau Architecte
20 rue des Epices - 97410 Saint-Pierre
Tél : 06 93 49 77 37



Scène Publique
47 rue Sainte - 13001 Marseille
Tél : 04 95 09 14 28

CONCEPT SARL

Concept
Résidence Fleur de Sel - 1 rue Justin Baptiste - 97419 La Possession
Tél : 02 62 44 67 57



AxUrban
20 rue André Doucet - 92 000 Nanterre
Tél : 01 47 24 37 42



Cyathéa
24 rue de la Lorraine - 97400 Saint-Denis
Tél : 02 62 53 39 07

1- Estimation des dépenses

Le montant global de l'opération a été estimé à environ : 43 677 082 €

Il se répartit de la manière suivante :

Acquisitions foncières → 34 218 000€

- Indemnités principales correspondant à la valeur vénale des biens : **22 812 000,00€**
- Indemnités accessoires et aléas divers : **11 406 00 ,00€**
Décomposées comme suit :
 - Indemnités de réemploi, arbitrées à 20% → 4 562 400,00€
 - Indemnités d'éviction arbitrée forfaitairement à 20% en l'état des informations communiquées au service → 4 562 400,00€
 - Aléas divers, arbitrés à 10% des indemnités principales : 2 281 200,00€

Travaux → 4 772 555 €

Etudes & honoraires techniques → 715 883 €

Autres frais (frais de gestion, frais de commercialisation, frais de communication, frais divers et frais financier) → **3 970 644 €**

2- Présentation détaillée des coûts

- **Acquisitions foncières** : ce poste comprend les parcelles déjà acquises en vue de la réalisation de l'opération et celles à acquérir.
L'évaluation de la valeur vénale a été effectuée par le service des évaluations domaniales de France Domaine rattaché à la Direction Générale des Finances Publiques qui a rendu un avis sous le n° de dossier DS : 12741313 en date du 23 juin 2023.
- **Etude, honoraires techniques** : Ce poste comprend les frais engagés pour les études opérationnelles (environnementales, techniques, urbaines...), les honoraires des bureaux d'études techniques et maîtres d'œuvre.
- **Travaux** : Ce poste comprend la mise en état des sols, les travaux de viabilisation et l'ensemble des travaux prévus dans le cadre de la ZAC, les aléas.
- **Autres frais** : Ce poste comprend les frais de gestion, frais de commercialisation, frais de communication, frais divers (assurances, impôts, taxes...), et frais financier.