



**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 :**

**62 111 058 €**

Il se répartit de la manière suivante :

### **Acquisitions foncières → 41 891 637,00 €**

- Indemnités principales correspondant à la valeur vénale des biens : **27 927 758,00 €**
- Indemnités accessoires et aléas divers : **13 963 879,00 €**  
Décomposées comme suit :
  - Indemnités de réemploi, arbitrées à 20% → 5 585 551,60 €
  - Indemnités d'éviction arbitrée forfaitairement à 20% en l'état des informations communiquées au service → 5 585 551,60 €
  - Aléas divers, arbitrés à 10% des indemnités principales : 2 792 775,80 €

### **Travaux → 13 139 555 €**

### **Etudes & honoraires techniques (20% des travaux) → 2 627 911 €**

**Autres frais** (frais de gestion, frais de commercialisation, frais de communication, frais divers et frais financier) 10% acquisitions et travaux → **4 451 955 €**

## 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 : 10701934 en date du 19 décembre 2022.*
- **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 démolition, 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.