

# AMENAGEMENT DE LA ZAC DES MINOTIERS SUR LA COMMUNE DE PONT DE CLAIX

## DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



### 5 – APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

## SOMMAIRE

<b>APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES .....</b>	<b>2</b>
1 COUT DES ACQUISITIONS FONCIERES .....	2
2 COUT DES ETUDES, INGENIERIE ET MAITRISE D'ŒUVRE.....	3
3 COUT DES TRAVAUX.....	3
3.1 Cout des travaux sur les espaces publics et réseaux associés .....	3
3.2 Montant alloué aux mesures environnementales.....	4
3.3 Cout total des travaux sur l'ensemble de la ZAC .....	4
4 TOTAL DES DEPENSES.....	5

# APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Les dépenses considérées pour établir la présente appréciation, sont les suivantes :

- les coûts des acquisitions foncières comprenant le prix d'acquisition, les indemnités accessoires et les frais divers, y compris les actes notariés, en considérant :
  - le coût des acquisitions amiables déjà effectuées,
  - le coût des acquisitions des emprises des surfaces restant à opérer ; y compris les indemnités de emploi
  - l'Estimation Sommaire et Globale selon l'avis du pôle d'évaluation domaniale de l'Isère
  - l'avis de valeur des tènements restants à acquérir selon expertise foncière (Marc Chauvin expertises)
- les coûts des études, d'ingénierie et de maîtrise d'œuvre ;
- les coûts des travaux, en distinguant les couts alloués aux mesures environnementales

## 1 COUT DES ACQUISITIONS FONCIERES

Pour l'ensemble de l'opération, le cout des acquisitions foncières est évalué à **25 143 116 € HT**.

Ce montant comprend les acquisitions (valeur vénale, éviction, réemploi et frais divers), les frais d'acquisitions et d'enregistrement (frais de notaires, géomètres, ...).

ACQUISITIONS FONCIERES	MONTANT DES DEPENSES
<b>ACQUISITIONS DEJA REALISEES</b>	
Acquisitions réalisées à l'amiable dans le cadre du projet	5 143 116 € HT
<b>ACQUISITIONS A REALISER</b>	
Acquisitions foncières (y compris aléas et divers)	20 000 000 € HT
<b>COUT TOTAL DES ACQUISITIONS FONCIERES</b>	<b>25 143 116 € HT</b>

## 2 COUT DES ETUDES, INGENIERIE ET MAITRISE D'ŒUVRE

Le cout des études, ingénierie et maitrise d'œuvre est évalué à **3 852 613 €HT**.

Ce montant comprend les frais de maitrise d'œuvre urbaine, de maitrise d'œuvre des aménagements des espaces publics, de l'OPC Générale, du CSPS. Il comprend également la maitrise d'œuvre de déconstruction et de désamiantage des bâtiments. En outre, ce montant intègre les frais de géomètres, les études géotechniques, les diagnostics (amiante, plomb, HAP, gestion de déchets, ...), les études de pollutions, les études d'environnement et les dossiers réglementaires, les frais d'études des concessionnaires réseaux associés à l'opération.

## 3 COUT DES TRAVAUX

Le cout des travaux comprend :

- Les travaux d'aménagements de surface des espaces publics : Voiries / Venelles / Trottoirs / Place / zones de stationnement, les espaces verts et de plantations
- Les travaux de réseaux divers
- Les travaux de dépollution et de démolition (déconstruction et désamiantage)
- Les travaux de maintenance et de sécurisation du site

*Il est à noter que les travaux indiqués ne concernent que la libération des emprises, les travaux sur les espaces publics et réseaux associés. Les constructions des lots privatifs sont à la charge des promoteurs.*

Ce montant intègre une provision de 20% d'aléas et divers, pour notamment tenir compte de l'inflation des prix des matières premières et de l'énergie sur les travaux d'aménagements restant à réaliser.

### 3.1 COUT DES TRAVAUX SUR LES ESPACES PUBLICS ET RESEAUX ASSOCIES

Selon le phasage présenté dans le présent dossier de DUP, le montant des travaux sur les espaces publics et réseaux se décompose selon le tableau ci-après, pour un montant total de 15 056 943 €HT, issu des études AVP (valeur mars 2020).

NATURE DES TRAVAUX	MONTANT DES DEPENSES (€ HT)		
	Phase 1 <i>Travaux réalisés ou à court terme</i>	Phase 2 <i>Travaux à réaliser à moyen terme</i>	Phase 3 <i>Travaux à réaliser à long terme</i>
Aménagements de surface des espaces publics Voiries / Venelles / Trottoirs / Place / Stationnement	1 490 000 €	2 530 000 €	1 615 000 €
Aménagement des réseaux divers (Eau potable / Eaux usées / Eaux pluviales / réseaux secs /...)	5 001 943 €	1 280 000 €	3 140 000 €
<b>COUT DES TRAVAUX (€ HT)</b>	<b>6 491 943 €</b>	<b>3 810 000 €</b>	<b>4 755 000 €</b>
<b>COUT TOTAL DES TRAVAUX ESPACES PUBLICS &amp; RESEAUX (€ HT)</b>	<b>15 056 943 €</b>		

### 3.2 MONTANT ALLOUE AUX MESURES ENVIRONNEMENTALES

Une partie du montant total des travaux des espaces publics est allouée à la réalisation des mesures en faveur l'environnement (cf. chapitre 7 du dossier d'Etude d'Impact sur l'Environnement) et l'amélioration du cadre de vie.

Ce montant représente un investissement de 11 475 000 € HT, selon la décomposition ci-après :

Mesures en faveur de l'environnement	Montant en € HT
<b>Pollution des sols et prévention des risques sanitaires</b>	
Etudes de diagnostic, travaux d'investigation, évaluation des risques sanitaires	250 000 €HT
<b>Assainissement</b>	
Mise en place du réseau d'infiltration (noues)	775 000 €HT
<b>Milieu naturel</b>	
Aménagements des espaces publics type parc, squares et jardins	1 700 000 €HT
Plantations des espaces publics du quartier	750 000 €HT
<b>Modes doux et cadre de vie</b>	
Aménagement des espaces publics du quartier (places, placettes, passage public, zone 30)	7 500 000 €HT
Création de deux parkings mutualisés	500 000 €HT
<b>TOTAL</b>	<b>11 475 000 €HT</b>

### 3.3 COUT TOTAL DES TRAVAUX SUR L'ENSEMBLE DE LA ZAC

NATURE DES TRAVAUX	MONTANT DES DEPENSES
Travaux de démolition, désamiantage, déconstruction, libération et maintenance du site	5 829 905 € HT
Travaux des espaces publics (VRD / espaces verts)	15 056 943 € HT
Travaux divers et aléas	3 431 888 € HT
<b>COUT TOTAL DES TRAVAUX</b>	<b>24 318 736 € HT</b>

## 4 TOTAL DES DEPENSES

NATURES DES DEPENSES	MONTANT DES DEPENSES
ACQUISITIONS FONCIERES	25 143 116 € HT
ETUDES, INGENIERIE ET MAITRISE D'ŒUVRE	3 852 613 € HT
TRAVAUX	24 318 736 € HT
<b>COUT TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>53 314 465 € HT</b>