

## ZAC DES HAUTS PRES

Douvres-la-Délivrande

Dossier de Déclaration d'Utilité Publique

6/ Appréciation sommaire des dépenses



## **6 - APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES**

L'estimation du coût de l'opération permet d'informer le public sur l'ordre de grandeur des dépenses engendrées pour l'aménagement de la ZAC des HAUTS-PRES. Ces ordres de grandeurs de montants sont tels qu'ils pouvaient être appréciés (conditions économiques de juin 2018) au moment de l'établissement du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'utilité Publique.

L'évaluation du projet d'aménagement soumis à enquête s'élève à 17,5 M€ HT

<b>DEPENSES ( en milliers d'euros H.T.)</b>	
	<b>Total</b>
<b>Charges foncières</b>	<b>4270</b>
<i>Fonciers Acquis y/c indemnités évictions</i>	1376
<i>Frais Annexes (frais notaire, droits d'enregistrement) sur acquisitions réalisées</i>	47
<i>Acquisition terrains à réaliser y/c indemnités évictions</i>	2400
<i>Frais annexes (frais notaire, droits d'enregistrement)</i>	92
<i>Taxe foncière et redevance archéologique</i>	355
<b>Etudes, Maitrise d'Œuvre</b>	<b>1205</b>
<i>ZAC et Boulevard Urbain ouest</i>	
<b>Mesures Compensatoires</b>	<b>0</b>
<b>Travaux</b>	<b>12000</b>
<i>ZAC et Boulevard Urbain Ouest yc aléas, imprévus, et actualisations</i>	
<b>Total</b>	<b>17475</b>

Le poste d'acquisitions foncières et frais annexes s'élève à 3 915 000 € HT.

Ce montant inclut le coût des fonciers, les frais de notaire, les indemnités d'éviction, de réemploi, etc...

Le coût global des TRAVAUX est estimé à 12 000 000 € HT, pour l'ensemble de la ZAC et du Boulevard Urbain Ouest.

Ce montant inclut les coûts des VRD et espaces paysagers, hors les honoraires de suivi des travaux (inclut dans le poste ETUDES et MAITRISE D'ŒUVRE).

Le poste ETUDES ET MAITRISE D'ŒUVRE (1 205 000 € HT) incorpore, notamment :

- L'étude d'impact complémentaire ;
- Les études de conception urbaine et architecturale et paysagère ;
- Les études géotechniques ;
- Le géomètre ;
- Les dossiers réglementaires et conseils juridiques ;
- Les honoraires de suivi de travaux ;
- L'assistant à Maître d'Ouvrage Développement Durable (Animation de la démarche consultative, étude aéraulique, étude ENR et recommandations, Suivi de SME de l'aménageur, etc ).



Le 23 janvier 2019

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Pôle Gestion publique

Service : France Domaine

Adresse : 7 boulevard Bertrand – BP 40532

Téléphone : 02 31 38 34 00

Fax : 02 31 38 34 84

Monsieur le Directeur Départemental des Finances  
Publiques

POUR NOUS JOINDRE :

à

Affaire suivie par : Bénédicte CHATELLIER

Téléphone : 02 31 39 74 86

Courriel : [benedicte.chatellier@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:benedicte.chatellier@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. : 2018-14228V-2087

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
B.P. : 33  
14440 DOUVRES LA DELIVRANDE

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DESIGNATION DU BIEN : PARCELLE DE TERRAIN ISSUE DU DOMAINE PRIVE**

**ADRESSE DU BIEN : LE HAUT PARQUET – DOUVRES LA DELIVRANDE**

**VALEUR VENALE : 502.000€**

**1 – SERVICE CONSULTANT** MAIRIE DE DOUVRES LA DELIVRANDE

**AFFAIRE SUIVIE PAR :** *Nicolas VIDIZZONI*

**2 – Date de consultation** : 05 novembre 2018

**Date de réception** : 05 novembre 2018

**Date de visite** :

**Date de constitution du dossier « en état »** : 18 janvier 2019

**3 – OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE**

Cession d'une parcelle à Nexity Foncier Conseil en vue de la création de la ZAC des Hauts Prés.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Références cadastrales : AP n°67, superficie totale 50.335m<sup>2</sup>, superficie vendue 47.852m<sup>2</sup>.

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

- situation d'occupation : bien évalué libre de toute occupation.

## 6 - URBANISME ET RESEAUX

PLU modification n°3 du 20 novembre 2017, zone 1AUa.

## 7 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode suivante : par comparaison avec des biens similaires.

La valeur vénale du bien est estimée à 502.000€.

## 8 - DUREE DE VALIDITE

2 ans.

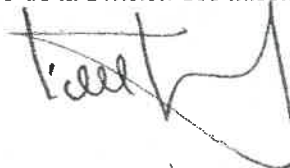
## 9 - OBSERVATIONS PARTICULIERES

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour l'Administrateur Général  
Directeur Départemental des Finances Publiques du  
Calvados  
et par délégation,  
Le responsable de la Division des missions domaniales



Michel GIRONDEL