



DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

# VILLE D'ARNOUVILLE

RÉALISATION D'UNE OPÉRATION DE CONSTRUCTION COMPORTANT LA CRÉATION  
D'UNE CRÈCHE COMMUNALE, DE 30 LOGEMENTS ET D'UNE SURFACE  
COMMERCIALE EN INTERFACE AVEC LA FUTURE PASSERELLE VILLE-VILLE

Mise en œuvre de l'OAP n°1 du PLU modifié

**DOSSIERS D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**  
**ET D'ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTS**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA  
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

**Pièce n°5 : APPRÉCIATION SOMMAIRE**  
**DES DÉPENSES**

Articles L110-1, R112-4, R112-6 et R112-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

L'article R112-4 indique que lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la création de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au Préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative,
- 2° Le plan de situation,
- 3° Le plan général des travaux,
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- 5° L'appréciation sommaires des dépenses.

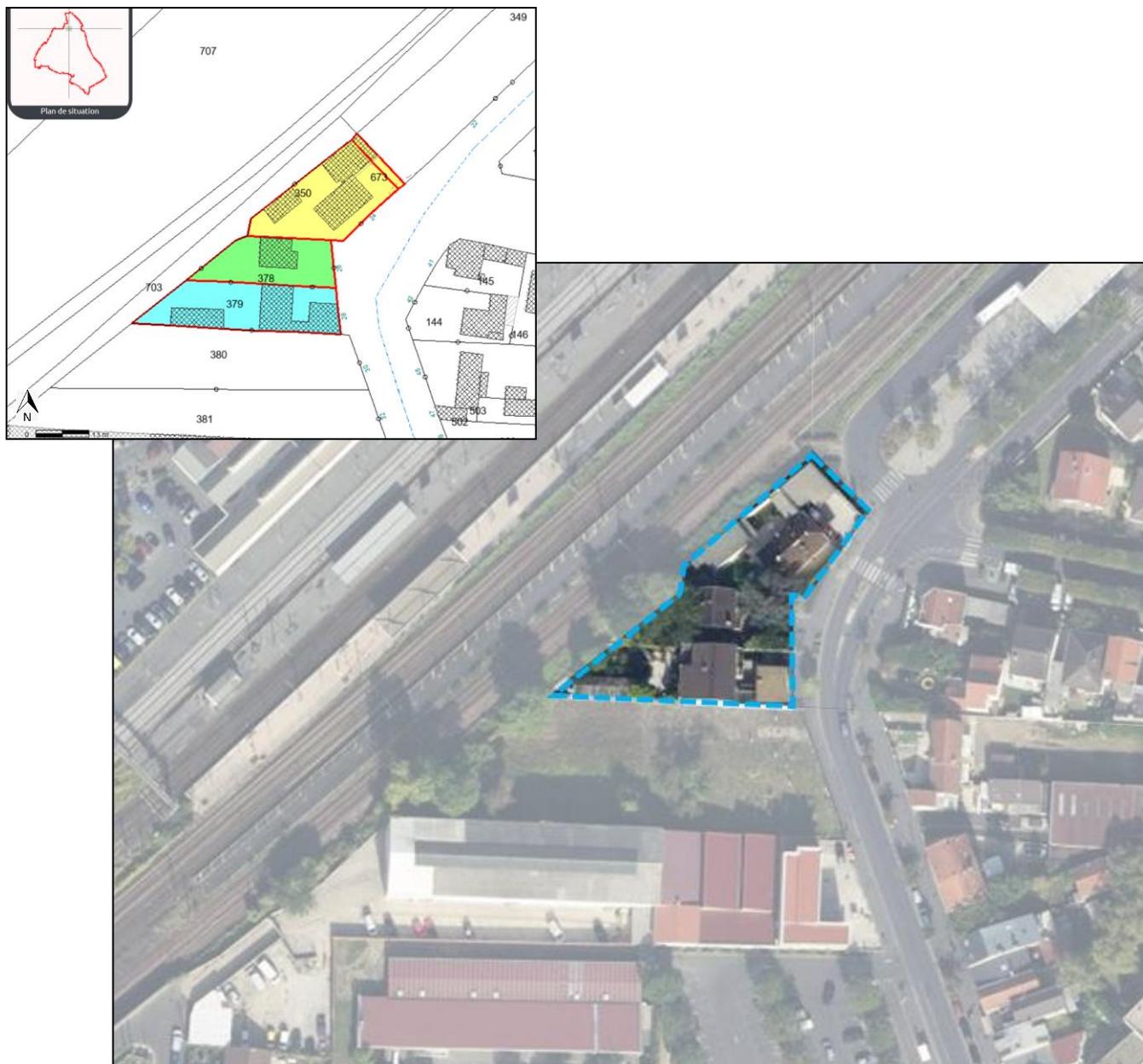
L'appréciation sommaire des dépenses est présentée en trois parties :

- La première concerne le coût des acquisitions foncières
- La deuxième concerne le coût des travaux à réaliser
- La troisième est le coût total

## SOMMAIRE DE L'APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

1. COUT TOTAL DES ACQUISITIONS FONCIERES NECSSAIRES à LA REALISATION DU PROJET .....	3
1. L'EVALUATION DU COUT DES TRAVAUX A REALISER .....	5
1.1. La construction de l'ensemble immobilier .....	5
1.2. La construction de la crèche communale .....	5
2. L'EVALUATION DU COUT TOTAL DE L'OPERATION .....	6

## 1. COUT TOTAL DES ACQUISITIONS FONCIERES NECESSAIRES A LA REALISATION DU PROJET



Trois propriétés sont concernées par le projet :

- 24 rue Jean Jaurès cadastrée section AB n°673 et 350,
- 26 rue Jean Jaurès, cadastrée section AB n°378,
- 28 rue Jean Jaurès cadastrée section AB 379.

Elles ont toutes fait l'objet d'un avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID).

<b>ACQUISITIONS FONCIERES</b>	
<b>Coût total des acquisitions foncières évalué par la DNID, toutes indemnités confondues</b>	1 252 000 euros
<b>Aléas divers éventuels</b>	155 000 euros
<b>Soit un total arrondi à</b>	1 410 000 euros

## 1. L'ÉVALUATION DU COUT DES TRAVAUX A REALISER

C'est la construction de l'immeuble dans son ensemble qui est présentée dans cette partie ainsi que le coût pour la commune de la coque de la crèche communale.

### 1.1. La construction de l'ensemble immobilier

Le projet dans son état actuel prévoit la construction d'un ensemble d'environ 2 624m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le total des dépenses, hors coût du foncier, est estimé alors à **4 973 000€ HT**. En ajoutant les frais divers liés au foncier, cette estimation d'élève alors à **5 158 000€ HT**.

<b>DÉPENSES</b>	<b>ESTIMATION HT Euros (€) arrondi</b>
<i>Travaux</i>	4 280 000
<i>Frais divers liés au foncier</i>	185 000
<i>Honoraires</i>	588 000
<i>Autres frais financiers annexes</i>	105 000
<b>TOTAL</b>	<b>5 158 000</b>

### 1.2. La construction de la crèche communale

#### Concernant la coque :

La crèche étant intégrée dans l'ensemble immobilier qui sera construit par une autre personne que la Ville, il est prévu une acquisition de la coque en vente en l'état futur d'achèvement par la Ville d'Arnouville auprès du promoteur (ou tout autre contrat ayant la même finalité).

Pour une coque vide d'une surface de 600m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'estimation est d'environ 1 174 900€ HT auxquels il faut ajouter 60 000€ HT pour 6 places de stationnement.

#### Concernant l'aménagement intérieur :

C'est la Commune qui réalisera l'aménagement intérieur. Les estimations faites pour cet aménagement sont les suivantes :

Travaux d'aménagement : base de 2 500€HT/m<sup>2</sup>, soit pour 600m<sup>2</sup> : 1 500 000€HT  
 Mobilier nécessaire : 45 000€HT.  
 Honoraires et études : 150 000€HT  
 Frais de gestion : 136 750€HT

La coque vide de cet équipement a été estimée par la Division Missions Domaniales de la direction départementale des finances publiques du Val d'Oise.

## 2. L'ÉVALUATION DU COUT TOTAL DE L'OPERATION

Cette évaluation est faite à partir d'une surface de plancher globale (SDP) de 2 624m<sup>2</sup> environ.

L'estimation est faite avec une surface de crèche de 600m<sup>2</sup> de SDP. Cette surface peut évoluer en fonction des besoins de la collectivité et de la configuration d'ensemble du projet.

	NATURE DE LA DÉPENSE	ESTIMATION HT Euros (€) 600m <sup>2</sup> SDP arrondi
<i>ACQUISITIONS FONCIÈRES</i> <i>(dont parcelle acquise par la Ville : 26 rue Jean Jaurès)</i>	Coût total des acquisitions foncières évalué par la DNID, toutes indemnités confondues	1 252 000
	Aléas divers éventuels	155 000
	<b>SOUS-TOTAL arrondi</b>	<b>1 410 000</b>
<i>CONSTRUCTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER</i> <i>(intégrant la coque de la crèche)</i>	Travaux	4 280 000
	Frais divers liés au foncier	185 000
	Honoraires	588 000
	Autres frais financiers annexes	105 000
	<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>5 158 000</b>
<i>AMÉNAGEMENT DE LA CRÈCHE</i>	Travaux d'aménagement intérieur	1 500 000
	Matériel nécessaire	45 000
	Honoraires et études	150 000
	Frais de gestion	136 750
	<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1 831 750</b>
	<b>TOTAL arrondi</b>	<b>8 400 000</b>

Il est à noter que les dépenses spécifiques de la commune seront les suivantes, sachant que le foncier fera l'objet d'une cession préalable au promoteur :

	NATURE DE LA DÉPENSE	ESTIMATION HT Euros (€) 600m <sup>2</sup> SDP
<i>ACQUISITIONS FONCIÈRES</i>	Coût total des acquisitions foncières évalué par la DNID, toutes indemnités confondues	1 252 000
	Aléas divers éventuels	155 000
	<b>SOUS-TOTAL arrondi</b>	<b>1 410 000</b>
<i>COÛT DE LA COQUE DE LA CRÈCHE+PL STATIONNEMENT</i>	<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1 234 900</b>
<i>AMÉNAGEMENT DE LA CRÈCHE</i>	Travaux d'aménagement intérieur	1 500 000
	Matériel nécessaire	45 000
	Honoraires et études	150 000
	Frais de gestion	136 750
	<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1 831 750</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>4 476 650</b>