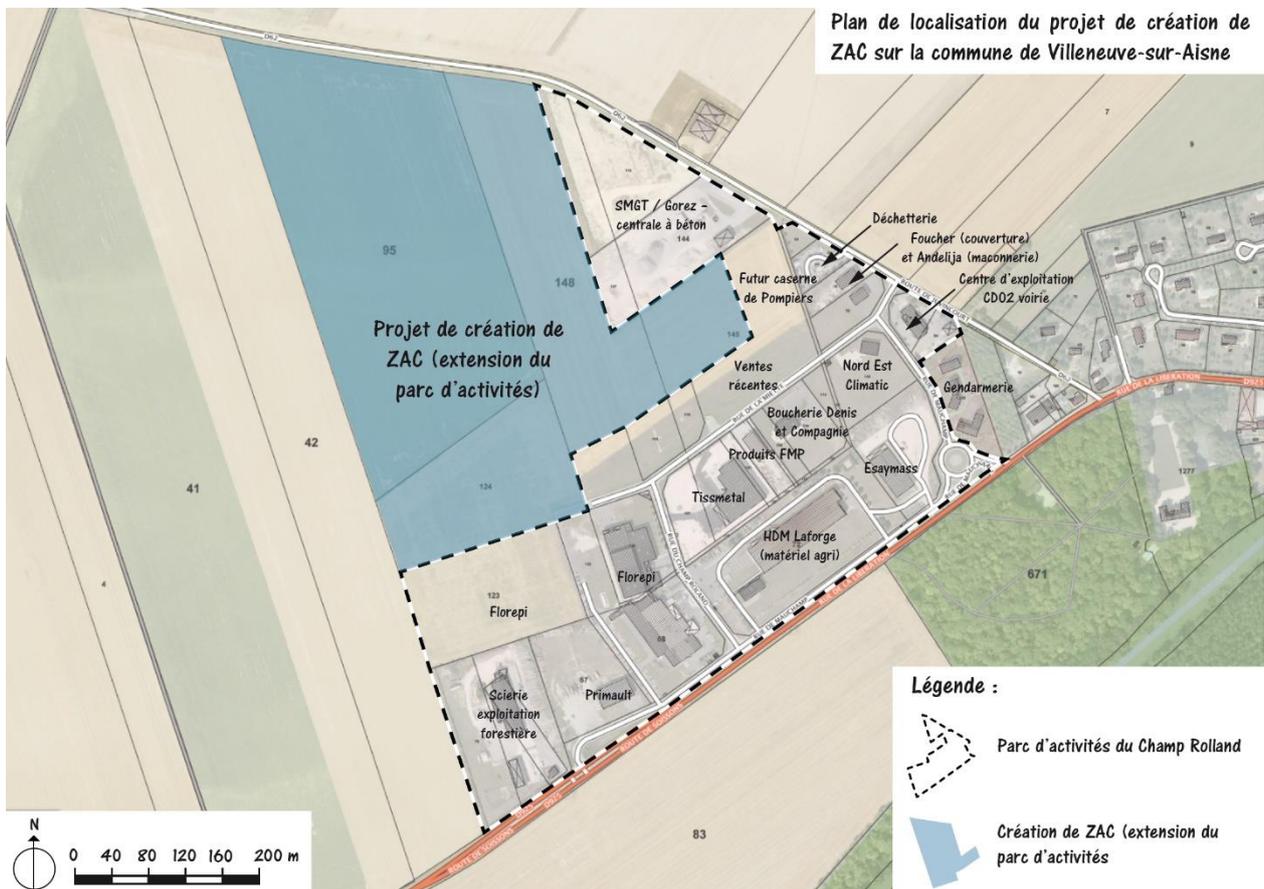


Dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur la commune de Villeneuve-sur-Aisne (02)

5. Appréciation sommaire des dépenses



Assistant à maîtrise d'ouvrage



OMNIS Conseil Public
9 / 11, Place Bernard-Stasi
51200 Épernay
contact@omnisconseil.fr
www.omnisconseil.fr

APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

Cette appréciation doit permettre de s'assurer que les travaux, compte tenu de leur coût total, présente un caractère d'utilité publique. Une sous-estimation manifeste du coût peut ainsi entraîner l'irrégularité de la procédure. L'appréciation sommaire des dépenses doit être opérée en distinguant :

- ▶ **Le montant des acquisitions foncières** (qui doit être réalisée sur la base de l'estimation effectuée par les services de la Direction de l'Immobilier de l'État ex-France Domaine – Articles L. 1311-9 et suivants du CGCT et article 23-II-3° de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001) ;
- ▶ **Le montant des travaux à réaliser** (qui doit également comprendre le coût des mesures compensatoires telles que préservation du sol, protection acoustique, signalisation, éclairage, sécurité, ...) en indiquant les principaux postes de dépenses.
- ▶ **Le coût total**, soit le coût des acquisitions foncières plus le coût des travaux à réaliser.

Par ailleurs, en cas de réalisation fractionnée, le montant à retenir est celui du programme général des travaux.

SOMMAIRE

1. LE MONTANT DES ACQUISITIONS.....	3
<hr/>	
2. LE MONTANT DU COUT DES TRAVAUX.....	7
<hr/>	
3. LE COUT TOTAL.....	8
<hr/>	

I. Le montant des acquisitions

L'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'État ex-France Domaine réalisée le 20 avril 2021 (ci-annexée) à la demande de la Communauté de Communes de la Champagne Picarde.

Détails de la valeur vénale des biens :

Ouvrage concerné	Désignation des parcelles cadastrées	Nature de la parcelle selon la Direction de l'Immobilier de l'État	Superficie concernée par le projet (m ²)	Valeur fixée selon la nature du terrain par France Domaine (€/m ²)	<i>TOTAL indemnités</i>
Lots cessibles + travaux de viabilisation et aménagement global de la zone	ZV 0095	zone agricole rendue constructible dans le PLU	94 556 (100%)	Environ 4.06 / m ²	384 000 € Bien libre de toute occupation
<i>TOTAL</i>					384 000 €

A. INDEMNITÉ DE REMPLOI (ART R 322-5 DU CODE DE L'EXPROPRIATION)

Elle représente le montant des frais et droits (droits de mutation, frais d'acte et honoraires de négociation) que devrait supporter l'exproprié pour reconstituer en nature son patrimoine. **Cette indemnité est comprise** dans la valeur vénale estimée par la Direction de l'immobilier et de l'État.

B. INDEMNITÉ D'ÉVICTION

Les **agriculteurs** reçoivent une indemnité d'exploitation, généralement sur la base de protocoles locaux négociés entre l'administration (fiscale) et les représentants des organisations professionnelles ainsi que les techniciens des chambres d'agriculture.

L'avis de la Direction de l'Immobilier et de l'État précise que la parcelle est libre de toute occupation et sont hors de droit et taxes (indemnité principale).

SYNTHÈSE			
Ouvrage concerné	Désignation des parcelles cadastrées	Nature de la parcelle selon la Direction de l'Immobilier de l'État	Superficie concernée par le projet (m ²)
Lots cessibles + voirie	ZV 0095	Zone agricole rendue constructible dans le PLU (1AUZ)	94 556 (100%)
<i>TOTAL DES FRAIS D'ACQUISITION</i>			384 000 €

Précisons que la parcelle est classée en zone 1AUZ dans le PLU ce qui veut dire un secteur de développement dont les VRD sont à la périphérie de la zone, mais non présent dans la parcelle (« à viabiliser »). La marge de négociation est de plus ou moins 10%. Ne sont pas pris en compte l'estimation des frais d'actes notariés et les frais de publicité foncière.



Direction Générale Des Finances Publiques
 Direction départementale des Finances Publiques de l'Oise

Le 20/04/2021

Pôle d'évaluation domaniale de Beauvais
 2 rue Molière
 60021 Beauvais Cedex
 téléphone : 03 44 06 35 35
 mél.:ddfip60.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances publiques de l'Oise

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean BOTTÉ
 téléphone : 03 44 92 58 94
 courriel : jean.botte@dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur le Président
 Communauté de communes Champagne Picardie
 2 route de Montaigu
 02820 Saint-Erme-Outre-et-Ramecourt

Réf. DS:3907305
 Réf LIDO/OSE : 2021-02360-17925

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Terrain en nature de terrain agricole.
Adresse du bien :	Le Champ Rolland, 02190 Villeneuve Sur Aisne.
Département :	Aisne.
Valeur vénale :	384 000 €.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

- SERVICE CONSULTANT

Communauté de communes Champagne Picardie.

affaire suivie par : Franck CHARPENTIER (DGS) 07 76 96 51 79.

2 - DATE

de consultation : 19 mars 2021,

de réception : 19 mars 2021,

de visite : non visité,

de dossier en état : 19 mars 2021.

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La communauté de communes crée une ZAC sur la commune de Villeneuve sur Aisne (ancienne commune de Guignicourt) 02190. Dans cette perspective, elle entend étendre la zone d'activité dite « du Champ Rolland », et pour ce faire envisage d'acquérir un terrain actuellement en nature de terrain agricole (destiné aux labours).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

La parcelle, dont l'acquisition est envisagée, est cadastrée ZV 95 (contenance 94 556 m²) et appartient au périmètre domanial de la commune de Villeneuve sur Aisne (02190). Il s'agit d'un terrain agricole destiné aux labours.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Le bien appartient à M. PLUOT Aymeric, Jean-Claude, né le 21/2/1965 à Reims (51).

Le consultant déclare le bien libre de toute occupation.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Le bien se situe dans la zone 1AUz du PLU de la commune (Dernière révision du PLU en date du 16 décembre 2015).

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Dernière révision du PLU en date du 16 décembre 2015.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode « **par comparaison** » associée à la méthode dite « **par zones** ». La méthode « par comparaison » consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La méthode « par zones » se fonde sur le principe qu'en général la partie en façade, la plus proche de la voie de desserte, est la plus appréciée. Elle consiste à découper le terrain en plusieurs zones dans le sens de la profondeur, auxquelles on attribue des valeurs unitaires différentes, dégressives en s'éloignant de la voie de desserte, représentatives de leur utilité respective.

Le bien (parcelle ZV 95 de 94 566 m²) est évalué dans sa totalité à **384 000 €**.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La présente évaluation a une durée de validité fixée à 12 mois.

10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,



Jean BOTTE Inspecteur des Finances Publiques.

C. LE MONTANT DU COUT DES TRAVAUX

Un récapitulatif des coûts pour chaque aménagement est présenté ci-après.

TOUTES PHASES CONFONDUES

Terrassements	110 625,00 €
Travaux préparatoires	42 600,00 €
Voirie	728 256,00 €
Trottoirs enrobés noirs	95 990,00 €
Réseau des eaux usées (EU)	307 507,04 €
Réseau des eaux pluviales (EP)	55 875,00 €
Terrassement et mise en forme de noues de transit à l'intérieur et de la noue périphérique (hors plantation)	11 080,00 €
Réseau d'eau potable (AEP)	84 940,00 €
Défense incendie (comprenant les canalisations et 6 poteaux d'incendie)	7 500,00 €
Tranchées - réseaux secs	134 680,00 €
Réseau électrique (comprenant 2 transformateurs)	81 000,00 €
Réseau d'éclairage public	100 440,00 €
Réseau de gaz	0,00 €
Réseau de communication numérique (téléphone et internet)	46 200,00 €
Espaces verts (dont les noues)	306 429,70 €
Voie verte	292 054,25 €
Contrôles	4 650,00 €
Aléas – actualisation	0,00 €
Travaux connexes : tourne à gauche, etc.	190 999,00 €
TOTAL HT	2 621 434,99 €
TVA (20%)	524 287,00 €
TOTAL TTC	3 015 721,99 €

Le montant total des travaux à financer est de 3 012 971,99 € TTC soit 73,8% du prix de revient total, en effet d'autres frais doivent être pris en compte comme le foncier, l'archéologie préventive, les études préalables, les honoraires techniques, etc.

D. LE COUT TOTAL

Dans un premier temps, un récapitulatif du coût total de l'opération est dressé ci-dessous, soit le coût des acquisitions foncières et le coût des travaux à réaliser. Ensuite un parallèle entre les subventions déjà accordées (aucune pour le moment) et le restant à charge pour l'aménageur est présenté.

Coût total de l'opération	
Montant des acquisitions foncières (comprenant la négociation à l'amiable, acquisition par le biais de la DUP, dédommagement pour l'exploitant agricole et les frais d'actes notariés et frais de publicité foncière)	555 610,00 €
Montant des études (y compris le maître d'œuvre)	289 778,88 €
Montant des travaux	3 145 721,99 €
Autres frais	18 000,00 €
	<i>TOTAL TTC</i> 4 077 223,12 €
	<i>Perception du FCTVA (n+2) - Taux de FCTVA : 16,404% sur le montant des travaux hors études et maitrise d'œuvre</i> - 516 024,23 €
	<i>TOTAL TTC une fois la perception du FCTVA sur une base de 16,404% sur le prix des travaux</i> 3 561 198,88 €

Bilan prévisionnel de l'aménagement de la ZAC du Champ Rolland à Villeneuve-sur-Aisne

DÉPENSES		RECETTES	
ÉTUDES		SUBVENTIONS	
	<i>Sous-total =</i>	<i>Sous-total =</i>	0,00 €
Études diverses (études de sol, dossier loi sur l'eau, étude d'impact, dossier de DUP, ...)	41 820,00 €	Subventions	0,00 €
Diagnostic archéologique (0,55 € / m ²)	89 816,65 €		
Maîtrise d'œuvre ou groupement de maîtrise d'œuvre	125 828,88 €		
Autres	24 000,00 €		
TRAVAUX		PERCEPTION DU FCTVA N+2	
	<i>Sous-total =</i>	<i>Sous-total =</i>	516 024,23 €
Montant des terrassements	132 750,00 €	Perception du FCTVA (n+2) - Taux de FCTVA : 16,404% sur le montant des travaux hors études et maîtrise d'œuvre	516 024,23 €
Montant des travaux VRD et espaces verts	2 433 308,09 €		
Travaux connexes	579 663,90 €		
Déduction du FCTVA sur le prix des travaux TTC	- 516 024,23 €		
Géomètre	30 000,00 €		
Coordination sécurité protection de la santé (SPS)	7 200,00 €		
	7 200,00 €		
ACQUISITIONS FONCIÈRES		PHASE DE COMMERCIALISATION	
	<i>Sous-total =</i>	<i>Sous-total =</i>	3 045 174,65 €
Achat du foncier à l'amiable	171 610,00 €	Produits de cession attendus - Surface cessible : 135 940,71 m ²	3 045 174,65 €
<i>Acquisition du foncier faisant l'objet d'une DUP (ZV 0095)</i>	384 000,00 €		
<i>Dédommagement pour l'exploitant agricole (indemnité de emploi et d'éviction) faisant l'objet d'une DUP</i>	0,00 €		
Estimation des frais de publicité foncière et de notaires (pour l'ensemble des parcelles)	39 225,60 €		
	39 225,60 €		
AUTRES FRAIS			
	<i>Sous-total =</i>		
Frais de communication	12 000,00 €		
Frais de commercialisation	6 000,00 €		
TOTAL DES DÉPENSES (EN € TTC)		TOTAL DES RECETTES (EN € TTC)	
3 561 198,88 €		3 561 198,88 €	

Les coûts des études, travaux et d'acquisitions sont récupérés par le produit de cession attendu par le biais de la commercialisation des lots par la Communauté de Communes de la Champagne Picarde.