



**Maison de la Fraternité et de  
l'Inclusion Sociale  
Reconstruction et regroupement avec  
hébergement de nuit  
Commune de SAINT-DENIS**

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

**Pièce G**

**ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES**



## Table des matières

Table des matières .....	2
PARTIE 1. CONTENU DE L’ESTIMATION DU PROJET .....	3
PARTIE 2. SYNTHÈSE DE L’ESTIMATION SOMMAIRE DES DÉPENSES .....	4

## PARTIE 1. CONTENU DE L'ESTIMATION DU PROJET

L'appréciation sommaire des dépenses doit permettre aux intéressés de s'assurer que cette opération « *compte tenu de son coût total réel, incluant celui des travaux à réaliser, tel qu'il peut être raisonnablement apprécié à l'époque de l'enquête, a un caractère d'utilité publique* ».

Le coût prévisionnel des études, maîtrise d'œuvre s'élève à la somme de **514 051.00 €** et comprend notamment :

- La maîtrise d'œuvre pour un montant de 336 990.00 €

Le chiffrage des travaux s'établit à **2 855 840.00 €** et comprend à cette date :

- Les travaux de construction : 2 068 000.00 €
- Les travaux d'aménagement : 352 000.00 €
- Les travaux d'espace planté : 435 840.00€

Au coût prévisionnel des études et des travaux, il convient également d'ajouter le coût des acquisitions foncières et de la valorisation des emprises réalisés par voie amiable et celle par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

- Par voie d'expropriation : les services de France Domaine ont évalué à **321 280 €** le montant des parcelles AP 212 et AP 213
- Au niveau global, la charge foncière de l'ensemble du projet (par voie d'expropriation et par voie amiable) est évaluée à un montant de **2 033 856 € HT**

La valorisation des emprises nécessaires a été calculées en fonction du m<sup>2</sup> de terrain nu à partir des estimations de France Domaines réalisées en secteur QPV, soit 960€/m<sup>2</sup>. Le foncier non bâti est quant à lui valorisé à 600 €/m<sup>2</sup>.

L'avis de France Domaine sur les acquisitions foncières est présenté en annexe 2 du présent dossier.

S'ajoute également à cela des frais annexes (frais de notaire, géomètre) qui seront calculé sur une base de 7%.

Le coût prévisionnel global de l'ensemble de l'opération, toutes indemnités confondues s'élève à la somme de : **4 567 269 €**

Les dépenses seront entièrement supportées par la commune de Saint-Denis.

## PARTIE 2. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

Le tableau ci-dessous détaille de façon indicative les principaux postes de dépenses du projet présenté en enquête publique :

Poste	
Maitrise d'œuvre et études	514 051 €
Travaux de construction et d'aménagement	2 855 840 €
Foncier	2 033 856 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 567 269 €</b>