

**DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**OPERATION « VAL DE FONTENAY – ALOUETTES »**

**VILLE DE FONTENAY-SOUS-BOIS**

Pièce n°5 :

**Appréciation sommaire des dépenses**

## 1 Poste acquisitions foncières : 388 141 640 €

---

L'avis de la DNID en date du 21/05/2021 et portant sur l'estimation sommaire et globale des acquisitions distingue les biens à acquérir des biens susceptibles de faire l'objet d'acquisitions ponctuelles.

*Les biens déjà acquis – 39 741 640 €*

Les biens appartenant à MAB SPL ont été acquis pour 39 741 640 €.

*Les biens à acquérir – 283 000 000 €*

Les biens à acquérir (hors acquisitions déjà réalisées) sont évalués à 282 972 596 € arrondi à 283 000 000 € soit :

- Pour les indemnités principales : 188 167 440 €
- Pour les indemnités accessoires et aléas divers : 94 805 156 €

*Les biens susceptibles de faire l'objet d'acquisitions ponctuelles – 65 400 000 €*

Ces biens inclus dans le périmètre de DUP n'ont pas vocation à être acquis en totalité par la SPL même s'ils font partie intégrante du projet. Leur intégration dans le périmètre de la DUP répond principalement aux trois enjeux suivants :

- Permettre aux propriétaires desdits biens de prendre l'initiative de la mutation de leurs biens (Secteurs Auchan, Salengro ou Fontaine du Vaisseau). Dans ce cadre, l'action de l'aménageur sera d'encadrer et d'orienter le projet porté par le propriétaire du bien, dans une logique d'*urbanisme négocié*.
- Permettre le maintien d'activités pertinentes pour le projet (lycée P. Picasso, actifs tertiaires avenue du Val-de-Fontenay) mais qui nécessitent des interventions d'aménagement à la marge pour garantir leur pérennité.

Cette démarche d'*urbanisme négocié* est un concept relatif au montage et à la gouvernance d'une opération d'aménagement, et du projet urbain au sens large, développée en France depuis la fin des années 1990. Cette démarche propose une articulation partenariale entre les collectivités locales, les aménageurs, les porteurs de projets et les propriétaires, en vue de réaliser les objectifs d'utilité publique de l'opération. Dans la mesure où les acquisitions ponctuelles décrites ci-dessus s'inscrivent dans une démarche d'accompagnement de biens et activités existantes, la SPL ne peut projeter que des interventions partielles sur les actifs concernés. La SPL se réserve toutefois le droit d'agir par opportunité et exceptionnellement de manière coercitive. Compte tenu des spécificités de cette démarche, il semble pertinent de réserver, dans l'appréciation sommaire des dépenses une enveloppe significativement inférieure à l'estimation totale des biens concernés par ces acquisitions ponctuelles. Ainsi, une enveloppe correspondant à 10% des biens concernés est réservée à cet effet.

Les biens susceptibles de faire l'objet d'acquisitions ponctuelles sont évalués à 653 735 483 € arrondi à 654 000 000 € soit :

- Pour les indemnités principales : 466 033 575 €
- Pour les indemnités accessoires et aléas divers : 187 701 908 €

MAB SPL considère qu'elle pourra être amené à acquérir 10% de ces biens soit 65 373 548 € arrondi à 65 400 000 €.

Le détail de l'estimation sommaire et globale des acquisitions réalisées par la DNID est le suivant :

Récapitulatif	indemnités pp	Indemnités de emploi	éviction com		
Biens déjà Acquis *	39 741 640,00				
Biens à acquérir à la Dirif	1 712 490,00		0,00		
Biens à acquérir à l'Epif	31 584 200,00		8 898 200,00		
Biens à acquérir à la commune	10 826 500,00		0,00		
Bien à acquérir partiellement (usage public)	31 500,00	3 465,00	0,00		
Biens restant à acquérir sans accord amiable	144 012 750,00	15 841 403,00	32 428 600,00		
Acquisitions ponctuelles	466 033 575,00	51 263 693,00	43 231 500,00		
<b>TOTAL</b>	<b>654 201 015,00</b>	<b>67 108 561,00</b>	<b>84 558 300,00</b>		
<b>ALEAS</b>	<b>130 840 203,00</b>				
* reprise des montants communiqués					
				<b>Aléas</b>	<b>Total indemnité accessoires</b>
TOTAL Biens à acquérir	188 167 440,00	15 844 868,00	41 326 800,00	37 633 488,00	94 805 156,00
TOTAL Acquisitions ponctuelles	466 033 575,00	51 263 693,00	43 231 500,00	93 206 715,00	187 701 908,00

## 2 Poste aménagement : 112 465 625 €

Le Poste aménagement est estimé à 112 465 625 € HT, incluant notamment les frais d'études, de mise en état des sols, de viabilisation, de construction, de rémunération, de frais divers.