

# ZAC du Triangle de Gonesse

**Dossier d'enquête publique préalable à  
Déclaration d'Utilité Publique valant mise  
en compatibilité des documents  
d'urbanisme**

## 1.6 Estimation sommaire des dépenses

## Table des matières

A / Montant global	3
B / Présentation détaillée des coûts	4

## A / Montant global

Le montant global des dépenses prévisionnelles de l'opération a été estimé à environ **172 281 000€ HT**.

Il se répartit de la manière suivante :

	Montant €HT
<b>Total des acquisitions</b>	<b>30 667 000</b>
Acquisitions foncières (dont réemploi)	28 760 000
Frais annexes sur acquisitions	1 546 000
Aléas	361 000
<b>Études</b>	<b>3 622 000</b>
<b>Travaux</b>	<b>114 487 000</b>
Travaux préparatoires (dont archéologie préventive)	9 827 000
Travaux d'aménagement et de construction	92 162 000
Honoraires techniques sur travaux	6 414 000
Aléas	6 084 000
<b>Gestion foncière et immobilière</b>	<b>1 800 000</b>
<b>Frais divers</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Autres dépenses, dont frais internes et rémunération aménageur</b>	<b>19 205 000</b>

## B / Présentation détaillée des coûts

### - **Acquisitions foncières :**

le calcul des coûts liés aux acquisitions foncières à hauteur de **30 667 000 € HT** s'appuie sur deux éléments :

- L'estimation sommaire et globale de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID) de juillet 2024, estimée à **29 121 219 €**

Cette estimation prend en compte les postes suivants :

- Prix des parcelles déjà acquises par GPA : 138 967€
- Prix de revient à horizon 2027 des parcelles déjà maîtrisées par l'EPFIF (comprenant les frais de gestion immobilière jusqu'en 2027, date d'expiration de la convention foncière GPA/EPFIF) : 25 005 423€
- Prix des parcelles restant à acquérir 3 976 829€
- Dont :
  - Indemnités de remplois forfaitaires : 295 699 €
  - Aléas divers forfaitaire : 361 530 €

*NB : Dans un souci de lisibilité les aléas sont identifiés sur une ligne à part dans la synthèse des dépenses en page 2.*

- L'estimation des frais annexes sur les acquisitions (notaire) à hauteur de 5% de ces frais, pour un montant de **1 546 000 €**

### - **Etudes :**

Toutes les études opérationnelles et diagnostics (environnementales, techniques, urbaines, géomètre...) nécessaires aux autorisations environnementales ainsi qu'à la modification et à la réalisation de la ZAC, pour un montant de **3 622 000 €**

### - **Travaux préparatoires :**

Tous les travaux mise en état des sols, dépollution, démolitions et redevance archéologique, pour un montant de **9 827 000 €**

### - **Travaux d'aménagement et construction :**

Tous les travaux de déploiement des réseaux divers, création et aménagement des voiries et des espaces publics y compris espaces paysagers pour un montant de 66 662 000€ ; aménagement d'un diffuseur routier permettant le raccordement au boulevard interurbain du Parisis (BIP) pour un montant de 15 000 000 € ; travaux de construction du parking central comprenant entre autres les places de rabattement du pôle gare pour 10 500 000€, pour un total travaux d'aménagement et construction de **92 162 000 €**

### - **Honoraires techniques sur travaux :**

tous les frais de maîtrise d'œuvre urbaine et architecte coordonnateur, contrôles techniques, coordinateur interchantier (OPCIC), coordinateur sécurité et protection de la sécurité (CSPS) et autres AMO travaux pour **6 414 000 €**

### - **Aléas sur travaux pour un montant de 6 084 000 €**

- **Frais de gestion immobilière :**

Travaux de mise en sécurité, frais de gardiennage et frais d'entretien à partir de l'expiration de la convention foncière avec l'EPFIF, prévue pour 2027. Ces frais, prolongés sur trois ans pour tenir compte du planning prévisionnel de l'opération, sont estimés à partir des coûts réels supportés par l'EPFIF et intégrés, jusqu'en 2027, dans le prix de revient des parcelles

Frais de gestion sur trois ans (600k€/an) : **1 800 000 €**

- **Frais généraux :**

ce poste est estimé à **2 500 000 €** et comprend :

- Frais de communication opérationnelle, concertation, participation et autres coûts liés à la communication pour 1 275 000
- Frais de gestion foncière et immobilière pendant les travaux pour 1 000 000 €
- Frais juridiques relatifs aux conseils, actes, contentieux et publicités pour 225 000 €
- Frais financiers et frais internes: ce poste correspond aux frais financiers ainsi qu'à la valorisation du temps de travail interne à Grand Paris Aménagement passé sur l'opération, pour un montant de **19 205 000 €**