

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

15 DECEMBRE 2022

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

OBJET

**Cession d'un terrain sis
3 Place du Château à
Aigremont**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 16 décembre 2022
par voie d'affichages
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 16 décembre 2022
et qu'il est donc exécutoire.

Le 16 décembre 2022

Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général des Services

Denis TRINQUESSE



EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE
LA COMMUNE NOUVELLE

DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille vingt deux, le 15 décembre à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 8 décembre deux mille vingt deux, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

Etaient présents :

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Monsieur JOUSSE, Madame ANDRE, Madame BRELURUS, Monsieur de BEAULAINCOURT, Madame SLEMPKES, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Madame GRANDPIERRE, Monsieur SALLE, Madame BOGE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame CASTIGLIEGO, Madame FRABOULET, Monsieur GREVET, Monsieur ROUXEL

Avaient donné procuration :

Madame AGUINET à Madame HABERT-DUPUIS
Madame BOUTIN à Madame PEUGNET
Madame GOTTI à Madame MACE
Madame LESUEUR à Monsieur LEVEL
Madame MEUNIER à Monsieur VENUS
Madame NASRI à Monsieur JOUSSE
Monsieur LEGUAY à Madame GUYARD
Madame RHONE à Monsieur JEAN-BAPTISTE
Monsieur BENTZ à Monsieur ROUXEL

Secrétaire de séance :

Madame BOGE

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20221215-22-G-08-DE
Date de télétransmission : 16/12/2022
Date de réception préfecture : 16/12/2022

N° DE DOSSIER : 22 G 08

OBJET : CESSION D'UN TERRAIN SIS 3 PLACE DU CHATEAU A AIGREMONT

RAPPORTEUR : Madame MACE

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

La Ville de Saint-Germain-en-Laye est propriétaire d'un vaste terrain sis 3 place du Château sur la commune d'Aigremont, cadastré section AB numéro 333 et d'une surface totale de 27 692 m².

Ce site accueillait historiquement les serres municipales, depuis déplacées au lycée agricole de Saint Germain-en-Laye.

Une partie de ces emprises a fait l'objet en 2016 d'une première cession au profit de la commune d'Aigremont, qui souhaitait alors étendre sa mairie et créer une salle des fêtes.

Désireuse de continuer à conforter son centre-ville, la commune d'Aigremont a par la suite mis en œuvre, lors de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme, en 2019, une orientation d'aménagement et de programmation dénommée « Cœur de Village », qui porte notamment sur les terrains saint-germanoïses et dont l'objectif est de développer une nouvelle offre de logements de qualité.

Aux fins de réaliser ce projet, le montage retenu consiste en un portage du foncier par l'Etablissement public foncier d'Île-de-France, auquel il est donc proposé au Conseil Municipal de céder un terrain d'environ 5465 m² à détacher de la parcelle AB 333, au prix négocié entre les parties de 850.000 Euros. Il convient de procéder préalablement au déclassement du bien.

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- De déclasser du domaine public communal une portion d'environ 5465 m² telle que figurée sur le plan en annexe, à détacher de la parcelle AB 333 sise 3 place du Château à Aigremont ;
- D'approuver la cession de ce terrain au prix de 850.000 Euros à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, aux frais de ce dernier ;
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte de vente et tout acte s'y rapportant.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.1311-9 et suivants, et L.2241-1 et suivants,

Vu le Code Général des Propriétés des Personnes Publiques et notamment ses articles L.3211-14 et L.3221-1,

Vu le Code Civil,

Vu l'estimation de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales du 05 décembre 2022,

Considérant que la Ville est propriétaire d'un ensemble immobilier sis 3 place du Château 78240 Aigremont, et cadastré section AB numéro 333, pour une contenance totale de 27.692 m².

Considérant que cet ensemble est désaffecté depuis le plusieurs années,

Considérant que cette désaffectation a été constatée par voie d'huissier en date du 06/12/2022

Considérant qu'aux termes des négociations intervenues entre la Ville, l'Etablissement public foncier d'Île-de-France et la commune d'Aigremont, la réalisation du projet « Cœur de Village » de cette dernière implique que soit détachée de la parcelle AB 333, et cédée, une emprise d'environ 5 465m²,

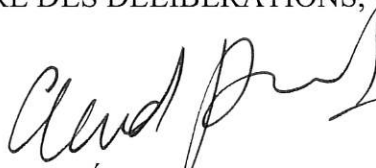
À LA MAJORITÉ, Monsieur BENTZ (procuration à Monsieur ROUXEL), Monsieur ROUXEL votant contre,

DECLASSE du domaine public communal une portion d'environ 5 465 m² telle que figurée sur le plan en annexe, à détacher de la parcelle AB 333 sise 3 place du Château à Aigremont ;

APPROUVE la cession de ce terrain au prix de 850.000 Euros à l'Etablissement public foncier d'Île-de-France, aux frais de ce dernier ;

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte de vente et tout acte s'y rapportant.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD

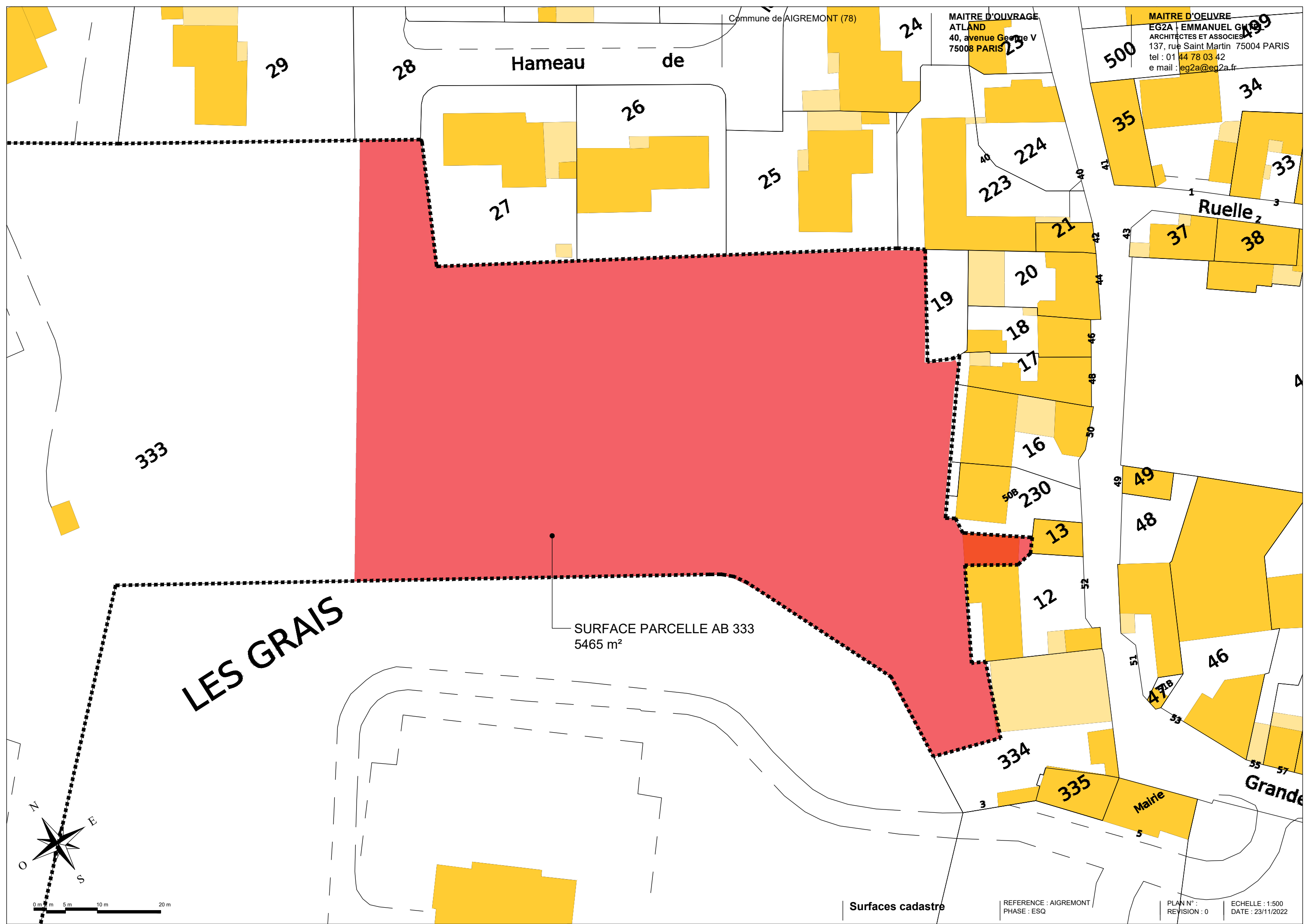
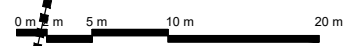
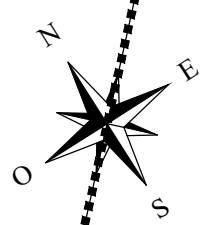
Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

La présente décision ne pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles au-delà d'un délai de deux mois à compter de sa publication.

Hameau de

LES GRAIS

SURFACE PARCELLE AB 333
5465 m²



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE***Liberté
Égalité
Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 5/12/2022

Direction Nationale d'Interventions Domaniales

Brigade régionale d'évaluations IDF Ouest

3, avenue du Chemin de Presles

94417 SAINT-MAURICE CEDEX

Téléphone chef de brigade : 01 45 11 64 47

Courriel : frederic.doucet@dgfip.finances.gouv.frCourriel. Secrétariat : dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Edwige CHIMI

Courriel : edwige.chimi@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.19.36.19.44

Réf DS:10607739

Réf OSE : 2022-78007-87668

Le Directeur de la DNID

à Monsieur le Directeur de l'EPF IDF

*A l'attention de Madame Véronique DELMOTTE
Chargée de projets fonciers
Agence opérationnelle des Yvelines
2, Esplanade du Grand Siècle
78000 VERSAILLES***AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE**

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)

Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

3 Place du Château 78240 AIGREMONT

Valeur :

815 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Véronique DELMOTTE vdelmotte@epfif.fr

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 23/11/2022 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 23/11/2022 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|--|
| Cession : | <input type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--|--------------------------|
| Réglementaire : | <input type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

La ville d'Aigremont a engagé une dynamique de valorisation du coeur de bourg avec l'aménagement simultané de plusieurs opérations dans le cadre de l'OAP « coeur de village ». Le programme foncier prévoit la construction de 20 logements, de typologies T2, T3, T4 et des maisons individuelles pour accueillir de nouveaux habitants dans le bourg. Par ailleurs, l'opération foncière devra renforcer la lisière de la forêt par la mise en place d'une bande inconstructible et paysagée de 15 mètres permettant de relier le château de la ville d'Aigremont au bourg.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Le dépôt du permis de construire est prévu en avril 2023.

Prix négocié avec la commune de Saint Germain en Laye : 850 000€

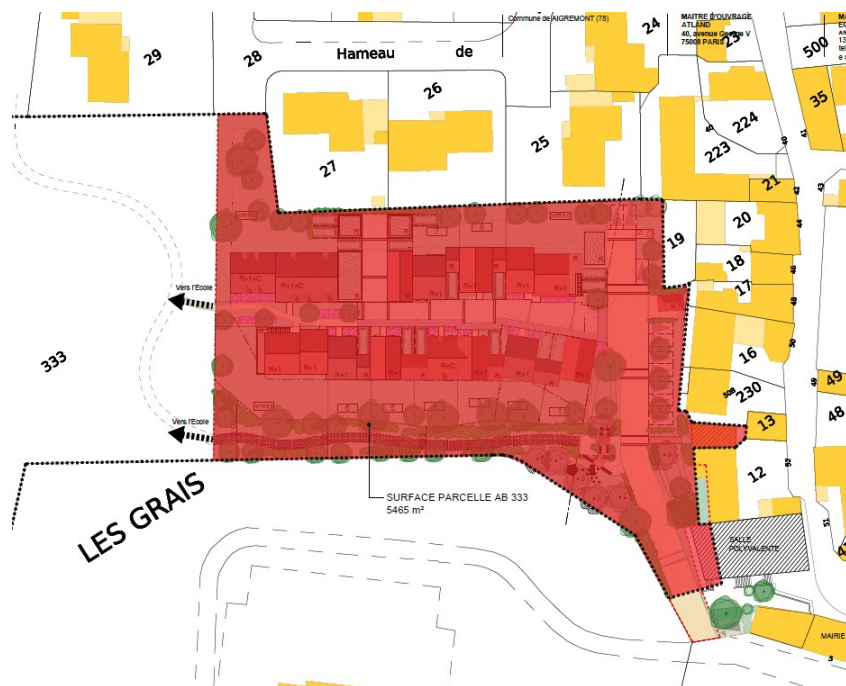
L'emprise du terrain, objet de l'opération d'aménagement représente une surface de 5465m², après division cadastrale de la parcelle AB333 :

- L'emprise constructible s'élève à 4 265m² (soit 1500m² de surface de plancher) dont 1350m² de cours planté (espace public circulé et paysagé, éclairé avec places de stationnement).
- Une lisière boisée constitue l'emprise paysagée non constructible d'une surface de 1200m² en prolongement de la zone constructible.

Le programme prévoit les aménagements suivants conformément aux dispositions du PLU en vigueur et de l'OAP :

- 20 logements environ en accession libre à la propriété de types T2, T3, T4 avec places de stationnement (1 place par logement jusqu'au T2 et 2 places par logement à partir du T3).
- Les bâtiments auront une hauteur de 7m à l'égout et 10m au faîtage, et répondront aux objectifs de la démarche bâtiment durable francilien niveau bronze et atteindront le niveau de performance énergétique E3C1 et le label biosourcé niveau 2.
- aménagement d'un cours planté de 1350m²
- aménagement d'une liaison douce d'une largeur de 3m.





4 - DESCRIPTION DU BIEN

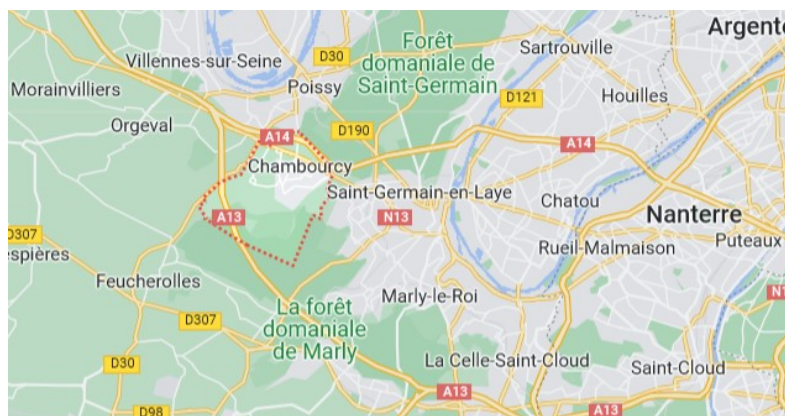
4.1. Situation générale

Le bien à évaluer est situé dans la commune d'Aigremont .

La commune Aigremont est situé à 3 km à l'ouest de Saint-Germain-en-Laye et 25 km environ à l'ouest de Paris. La commune se trouve au sud de la forêt de Saint-Germain-en-Laye et au nord de la forêt de Marly.

Les communes limitrophes sont Poissy au nord, Feucherolles au sud et Chambourcy, Saint Germain en Laye à l'ouest.

La commune d'Aigremont est accessible par un réseau de bus assurant la liaison avec la ville de Germain en Laye pour rejoindre le RER A ou par une route départementale (D30) rejoignant l' autoroute A14, et la RN13.



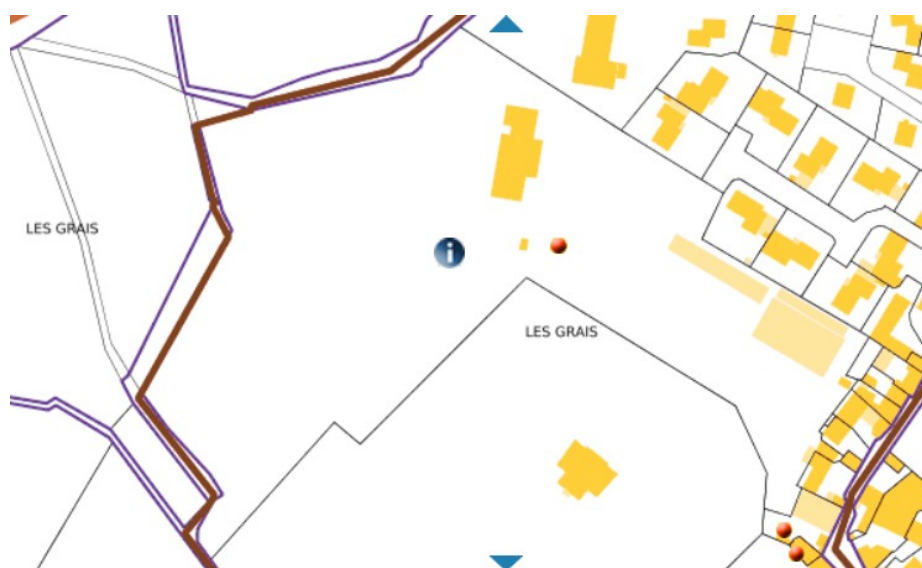
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien à évaluer est situé au cœur du centre historique de la commune.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|-----------|----------|--------------------|------------|----------------------|
| AIGREMONT | AB 333 | 3 PLACE DU CHATEAU | 2ha76a92ca | Sol terrain agrément |



4.4. Descriptif

La parcelle de terrain d'une contenance de 27 692m² est située au cœur du centre bourg à proximité du château.

Des serres désaffectées construites en dur (verrières maçonnées) sont implantées sur le terrain faisant l'objet de l'opération foncière. Le terrain est accessible uniquement par un passage étroit (portail de 6 mètres).

4.5. Surfaces du bâti

1000m² environ de serres

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

HOTEL DE VILLE 16 RUE DE PONTOISE 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La parcelle AB 333 est couverte par le PLU de la ville d'Aigremont approuvé le 13/06/2019 et modifié le 24/09/2021.

La parcelle AB 333 est située en zone UA p. La zone UA correspond au centre historique du village. Cette zone accueille une mixité de fonctions (commerces, logements, équipements...) dans des constructions au gabarit de centre ancien traditionnel. La zone Uap correspond au secteur de projet des Serres, couvert par une OAP .



7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode d'évaluation utilisée est celle du compte à rebours promoteur, consistant à effectuer un bilan prévisionnel du projet de construction et in fine obtenir le montant qu'il serait possible d'envisager pour acquérir le foncier.

8 -COMPTE À REBOURS

8.1.Recettes du CAR : études de marché

L'étude de marché a été réalisée à partir de ventes en l'état futur d'achèvement de maisons individuelles et d'appartements de types T2, T3, T4 situées dans un rayon de 5km de l'adresse du bien.

8.1.1.Sources et critères de recherche - Termes de comparaison

VEFA de maisons individuelles issues des programmes de construction suivants:

- CARRIERES SOUS POISSY :
 - Lieudit chemin de Beaugard AM//686, 687, 696 et 699, 31 appartements 44 places de stationnement en sous-sol dans un bâtiment collectif R+3, 9 maisons individuelles d'habitation et 6 emplacements de stationnement en extérieur sur une SDP de 3195m2.
 - Lieudit « les basses tripières » AS//1170 et AS//1197, 15 maisons individuelles à usage de logements en accession libre sur une SDP de 1295m2
- ORGEVAL :
 - construction d'un ensemble immobilier de 3 maisons individuelles accolées développant une surface de plancher totale de 296,8 m² avec 8 emplacements de stationnement.

| Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Année construct. | Nbre pièces | Surface terrain | Surface utile totale | Prix total | Prix HT | Prix/HT/m ² (surf. Utile) | Nature mutation | Groupe |
|------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|------------------|-------------|-----------------|----------------------|------------|---------|--------------------------------------|------------------------------------|--------|
| 123//AM/686//501 | CARRIERES SOUS POISSY | 824 CHE DE BEAUREGARD | 16/01/2020 | 2021 | 5 | | 108 | 390 500 | 325 417 | 3013,12 | Vente en l'état futur d'achèvement | Maison |
| 123//AS/1206// | CARRIERES SOUS POISSY | 87 RUE DE L'EGALITE | 12/05/2020 | 2020 | 4 | 209 | 81 | 323 500 | 269 583 | 3328,19 | Vente en l'état futur d'achèvement | Maison |
| 123//AS/1208// | CARRIERES SOUS POISSY | 105 RUE DE L'EGALITE | 20/05/2020 | 2020 | 4 | 315 | 79 | 320 000 | 266 667 | 3375,53 | Vente en l'état futur d'achèvement | Maison |
| 123//AS/1210// | CARRIERES SOUS POISSY | 121 RUE DE L'EGALITE | 19/05/2020 | 2020 | 4 | 212 | 81 | 323 500 | 269 583 | 3328,19 | Vente en l'état futur d'achèvement | Maison |
| 466//AE/298//3 | ORGEVAL | 475 RUE DE LA GARE | 24/04/2020 | 2021 | 4 | | 101 | 391 000 | 325 833 | 3226,07 | Vente en l'état futur d'achèvement | Maison |
| 466//AE/298//4 | | | | | | | | | | | | |
| 466//AE/298//7 | | | | | | | | | | | | |
| 466//AE/298//5 | ORGEVAL | 475 RUE DE LA GARE | 11/05/2020 | 2021 | 3 | | 83 | 330 000 | 275 000 | 3313,25 | Vente en l'état futur d'achèvement | Maison |
| 466//AE/298//2 | ORGEVAL | 475 RUE DE LA GARE | 27/08/2020 | 2021 | 4 | | 100 | 383 000 | 319 167 | 3191,67 | Vente en l'état futur d'achèvement | Maison |
| 466//AE/298//6 | | | | | | | | | | | | |
| 466//AE/298//1 | | | | | | | | | | | | |

Les VEFA portent sur des biens en accession libre de propriété avec une TVA à 20 %. Les places de stationnements sont vendues avec un prix global dans les actes de vente des biens immobiliers.

La valeur médiane HT s'élève à 3313,25€/m² pour des maisons individuelles d'une surface utile comprise entre 79m² et 108m² avec une surface de terrain comprise entre 200 et 300m².

VEFA d'appartements issues des programmes de construction suivants :

Les VEFA portent sur des biens en accession libre de propriété avec une TVA à 20 %. Les places de stationnements sont vendues avec un prix global dans les actes de vente des biens immobiliers.

Appartements type T2 :

- CARRIERES SOUS POISSY : Lieudit le village sud cadastré AH 258 un ensemble Immobilier dénommé "ESPRIT SEINE, 4 bâtiments dénommés A, B, C et D, élevés sur rez-de-chaussée de deux étages (95 logements), espaces verts communs extérieurs et 12 places de stationnement.
- CHAMBOURCY : Lieudit 79N et 81N 13 route de Mantes cadastré AB/208 et 209, un ensemble immobilier de 43 appartements avec une SDP de 2760m²
- SAINT GERMAIN EN LAYE : Lieudit rue Henri Dunant cadastré AB 324 un ensemble immobilier composé de 6 bâtiments comprenant 144 logements

| Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Année construct. | Nbre pièces | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) | Nature mutation | Groupe | Surface utile habitation |
|--|-----------------------|-------------------------|---------------|------------------|-------------|--------------------|------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------------|--------------------------|
| 123//AH/258//76 123//AH/258//181 | CARRIERES SOUS POISSY | LE VILLAGE SUD | 05/01/2021 | 2022 | 2 | 44 | 209 000 | 4750,00 | Vente en l'état futur d'achèvement | Appartement | 44 |
| 123//AH/258//80 123//AH/258//177 | CARRIERES SOUS POISSY | LE VILLAGE SUD | 10/03/2021 | 2022 | 2 | 40 | 209 000 | 5225,00 | Vente en l'état futur d'achèvement | Appartement | 40 |
| 123//AH/258//92 123//AH/258//173 | CARRIERES SOUS POISSY | LE VILLAGE SUD | 15/03/2021 | 2022 | 2 | 45 | 231 000 | 5133,33 | Vente en l'état futur d'achèvement | Appartement | 45 |
| 133//AB/208/2/2350 133//AB/208/2/2007 133//AB/208/2/2294 | CHAMBOURCY | 81 RTE DE MANTES (RN13) | 15/07/2021 | 2021 | 2 | 40 | 242 000 | 6050,00 | Vente en l'état futur d'achèvement | Appartement | 40 |
| 551//AB/324//2 551//AB/324//193 | SAINT-GERMAIN-EN-LAYE | RUE HENRI DUNANT | 07/04/2021 | 2021 | 2 | 41 | 199 005 | 4853,78 | Vente en l'état futur d'achèvement | Appartement | 41 |
| 551//AB/324//90 551//AB/324//217 | SAINT-GERMAIN-EN-LAYE | RUE HENRI DUNANT | 08/04/2021 | 2021 | 2 | 44 | 259 845 | 5905,57 | Vente en l'état futur d'achèvement | Appartement | 44 |
| 551//AB/324//214 551//AB/324//128 | SAINT-GERMAIN-EN-LAYE | RUE HENRI DUNANT | 08/04/2021 | 2021 | 2 | 50 | 242 790 | 4855,80 | Vente en l'état futur d'achèvement | Appartement | 50 |

La valeur médiane HT s'élève à 4277,76€/m² pour des appartements de type T2 d'une surface d'habitable comprise entre 40 et 50m².

Appartements de type T3 :

- CARRIERES SOUS POISSY : Lieudit le village sud cadastré AH 258 un ensemble Immobilier dénommé "ESPRIT SEINE, 4 bâtiments dénommés A, B, C et D, élevés sur rez-de-chaussée de deux étages (95 logements), espaces verts communs extérieurs et 12 places de stationnement.
- CHAMBOURCY : Lieudit 79N et 81N 13route de Mantes cadastré AB/208 et 209, un ensemble immobilier de 43 appartements avec une SDP de 2760m²
- SAINT GERMAIN EN LAYE : Lieudit rue Henri Dunant cadastré AB 324 un ensemble immobilier composé de 6 bâtiments comprenant 144 logements

| Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Année construct. | Nbre pièces | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) | Nature mutation | Groupe |
|--|-----------------------|-------------------------|---------------|------------------|-------------|--------------------|------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------------|
| 123//AH/258//6 123//AH/258//145 | CARRIERES SOUS POISSY | LE VILLAGE SUD | 24/03/2021 | 2022 | 3 | 59 | 260 000 | 4406,78 | Vente en l'état futur d'achèvement | Appartement |
| 123//AH/258//183 123//AH/258//83 | CARRIERES SOUS POISSY | LE VILLAGE SUD | 20/05/2021 | 2022 | 3 | 60 | 261 000 | 4350,00 | Vente en l'état futur d'achèvement | Appartement |
| 123//AH/258//75 123//AH/258//189 | CARRIERES SOUS POISSY | LE VILLAGE SUD | 11/06/2021 | 2022 | 3 | 60 | 262 000 | 4366,67 | Vente en l'état futur d'achèvement | Appartement |
| 133//AB/208/2/2334 133//AB/208/2/2246 133//AB/208/2/2245 133//AB/208/2/2109 | CHAMBOURCY | 79 RTE DE MANTES (RN13) | 16/04/2021 | 2021 | 3 | 58 | 284 000 | 4896,55 | Vente en l'état futur d'achèvement | Appartement |
| 133//AB/208/2/2325 133//AB/208/2/2013 133//AB/208/2/2318 133//AB/208/2/2330 | CHAMBOURCY | 79 RTE DE MANTES (RN13) | 16/04/2021 | 2021 | 3 | 58 | 295 000 | 5086,21 | Vente en l'état futur d'achèvement | Appartement |
| 133//AB/208/2/2233 133//AB/208/2/2234 133//AB/208/2/2112 | CHAMBOURCY | 79 RTE DE MANTES (RN13) | 21/04/2021 | 2021 | 3 | 57 | 297 000 | 5210,53 | Vente en l'état futur d'achèvement | Appartement |
| 551//AB/324//31 551//AB/324//158 | SAINT-GERMAIN-EN-LAYE | RUE HENRI DUNANT | 18/03/2021 | 2021 | 3 | 59 | 279 630 | 4739,49 | Vente en l'état futur d'achèvement | Appartement |

La valeur médiane HT s'élève à 3949,58€/m² pour des appartements de type T3 d'une surface d'habitable comprise entre 57 et 60m².

Appartements de type T4 :

- CARRIERES SOUS POISSY : Lieudit le village sud cadastré AH 258 un ensemble Immobilier dénommé "ESPRIT SEINE, 4 bâtiments dénommés A, B, C et D, élevés sur rez-de-chaussée de deux étages (95 logements), espaces verts communs extérieurs et 12 places de stationnement.
- CHAMBOURCY : Lieudit 79N et 81N 13route de Mantes cadastré AB/208 et 209, un ensemble immobilier de 43 appartements avec une SDP de 2760m²

| Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Année construct. | Nbre pièces | Surf. utile totale | Prix total | Prix HT | Prix HT/m ² (surf. utile) | Nature mutation | Groupe |
|--|-----------------------|-----------------------|---------------|------------------|-------------|--------------------|------------|---------|--------------------------------------|------------------------------------|-------------|
| 133//AB/208/2/2269 133//AB/208/2/2229 133//AB/208/2/2237 133//AB/208/2/2123 | CHAMBOURCY | 79 N 13 RTE DE MANTES | 13/03/2020 | 2021 | 4 | 79 | 392 000 | 326 666 | 4135,01 | Vente en l'état futur d'achèvement | Appartement |
| 133//AB/208/2/2227 133//AB/208/2/2118 133//AB/208/2/2339 133//AB/208/2/2218 | CHAMBOURCY | 79 N 13 RTE DE MANTES | 28/05/2020 | 2021 | 4 | 79 | 396 000 | 330 000 | 4177,22 | Vente en l'état futur d'achèvement | Appartement |
| 133//AB/208/2/2296 133//AB/208/2/2266 133//AB/208/2/2019 133//AB/208/2/2297 | CHAMBOURCY | 79 N 13 RTE DE MANTES | 30/07/2020 | 2021 | 4 | 78 | 365 000 | 304 166 | 3899,56 | Vente en l'état futur d'achèvement | Appartement |
| 133//AB/208/2/2335 133//AB/208/2/2110 133//AB/208/2/2243 133//AB/208/2/2244 | CHAMBOURCY | 79 N 13 RTE DE MANTES | 26/08/2020 | 2021 | 4 | 79 | 383 000 | 319 166 | 4040,08 | Vente en l'état futur d'achèvement | Appartement |
| 133//AB/208/2/2348 133//AB/208/2/2113 133//AB/208/2/2220 133//AB/208/2/2219 | CHAMBOURCY | 79 N 13 RTE DE MANTES | 20/10/2020 | 2021 | 4 | 79 | 399 000 | 332 500 | 4208,86 | Vente en l'état futur d'achèvement | Appartement |
| 123//AH/258/1/136 123//AH/258/1/49 | CARRIERES SOUS POISSY | LE VILLAGE SUD | 17/03/2021 | 17/03/2021 | 4 | 77 | 283000 | 235833 | 3062,77 | Vente en l'état futur d'achèvement | Appartement |

La valeur médiane HT s'élève à 4088€/m² pour des appartements de type T4 d'une surface d'habitable de 77 à 79m².

Récapitulatif des valeurs médianes HT/m²

| Typologies des logements | Prix HT/m ² |
|--------------------------|------------------------|
| Maisons individuelles | 3313€ |
| Appartements type T2 | 4277€ |
| Appartement type T3 | 3949€ |
| Appartement type T4 | 4088€ |

8.1.2 Autres sources

D'après l'application HOMIWO, le prix médian de programmes neufs, calculé à partir du programme situé à Chambourcy s'élève à 4900€TTC soit 4083€ HT. La liquidité calculée s'élève à 40 jours, elle représente le nombre de jours écoulés pour obtenir une offre d'achat.

8.1.3 Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Compte tenu de l'étude de marché dont la tendance fait ressortir une valeur médiane de 4019€, le service propose de retenir une valeur vénale de 4000€/m² pour le calcul des recettes dans le cadre de la méthode du compte à rebours promoteur.

| Recettes | SU ou SHAB ou Nbre | Prix de vente au m ² HT | Prix de vente TTC | TVA (pour mémoire) | HT en € |
|-----------------------------------|--------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Activités (SU) | - | 0 € | 0 | 0 | 0 |
| Bureaux (SU) | - | 0 € | 0 | 0 | 0 |
| Logement libre (SHAB) | 1 380 | 4 000 € | 6 624 000 | 1 104 000 | 5 520 000 |
| Logement social (SHAB) | - | 0 € | 0 | 0 | 0 |
| Garages en box individuel (Nbre) | - | 0 € | 0 | 0 | 0 |
| Stationnements en sous-sol (Nbre) | - | 0 € | 0 | 0 | 0 |
| Stationnements en Surface (Nbre) | - | 0 € | 0 | 0 | 0 |
| total recettes | | | 6 624 000 | 1 104 000 € | 5 520 000 € |

Le total des recettes s'élève donc à 5 520 000€ HT

8.2. Dépenses du CAR

| Généralités sur le foncier existant | |
|---|-----------|
| Surface du terrain en m ² | 4 265 |
| Surface du bâti (SHOB) à démolir | 4 265 |
| Coût de démolition (moyen) au m ² SHOB en € HT | |
| VRD | 111 000 € |

8.2.1. Coûts

Les coûts de destruction des serres et la dépollution du terrain ont été estimés dans le cadre d'un devis réalisé par l'EFPP à 110 000€. Ce montant sera pris en compte dans le calcul de la valeur vénale du terrain à bâtir.

Des coûts de voirie, réseau divers (VRD) ont été retenus en raison de la surface importante du terrain et de l'aménagement du cours planté. Ces coûts de VRD ont été estimés à 26€HT/m² soit 26*4265=110 890€ arrondis à 111 000€

| Dépenses | SdP ou Nbre | coût au m ² SU ou SHAB ou unitaire HT | TTC en € | TVA (pour mémoire) | HT en € |
|---|-------------|--|-------------|-----------------------|-------------|
| coût de préparation du terrain (A) | | | | | |
| Démolition (SHOB) | | | 132 000 € | 22 000 € | 110 000 |
| VRD | | | 133 200 € | 22 200 € | 111 000 |
| Total A | | | 265 200 € | 44 200 € | 221 000 € |
| coût de construction (B) | | | | | |
| Activités (Sdp) | 0 | 0 € | 0 | 0 | 0 |
| Bureaux (Sdp) | 0 | 0 € | 0 | 0 | 0 |
| Logement libre (Sdp) | 1 500 | 1 900 € | 3 420 000 | 570 000 | 2 850 000 |
| Logement social (Sdp) | 0 | 0 € | 0 | 0 | 0 |
| Garages en box individuel (Nombre) | 0 | 0 € | 0 | 0 | 0 |
| Stationnements en sous-sol (Nombre) | 0 | 0 € | 0 | 0 | 0 |
| Stationnements en Surface (Nombre) | 0 | 0 € | 0 | 0 | 0 |
| Total B | | | 3 420 000 € | 570 000 € | 2 850 000 € |

8.2.2. Honoraires et autres frais

| Honoraires, taxes et frais annexes | | | | | |
|---|--|--------|-------------|-----------|-------------|
| | | Retenu | | | |
| Honoraires techniques | | 10% | 348 000 | 58 000 | 290 000 € |
| Frais de gestion et divers | | 9% | 720 000 | 120 000 | 600 000 € |
| Frais de commercialisation | | 2% | 168 000 | 28 000 | 140 000 € |
| Frais financiers | | 2% | 168 000 | 28 000 | 140 000 € |
| Total C | | | 1 404 000 € | 234 000 € | 1 170 000 € |

Les frais de commercialisations peuvent être estimés à 2 % car il s'agit de logement en accession libre situés dans un environnement attractif.

Les autres frais et honoraires ont été estimés à partir de ratios situés dans la moyenne.

Le total des dépenses s'élève donc à 221 000+2 850 000+1 170 000 soit 4 241 000€ HT

La marge et les aléas est estimée à 7 % du CATTTC soit 7 %*6 624 000= 463 680€

| | Terrain nu | En l'état |
|--|------------|-----------|
| Valeur maximale du foncier | 925 320 € | 815 320 € |
| Soit €/m ² terrain | 217 € | 191 € |
| ratio charge foncière/prix de vente ht | 16,76% | 14,77% |
| charge foncière au m ² SdP | 617 € | 544 € |

La valeur vénale globale du terrain à bâtir s'établit à 815 320 arrondie à 815 000€

La valeur négociée entre les parties à 850 000€ est comprise dans la fourchette de la marge d'appréciation de 10 %.

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **815 000€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur à 733 500€ minimale d'acquisition sans justification particulière à 896 500€ maximale d'acquisition sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

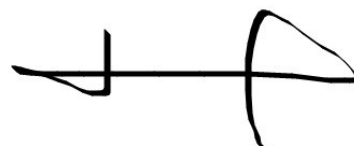
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

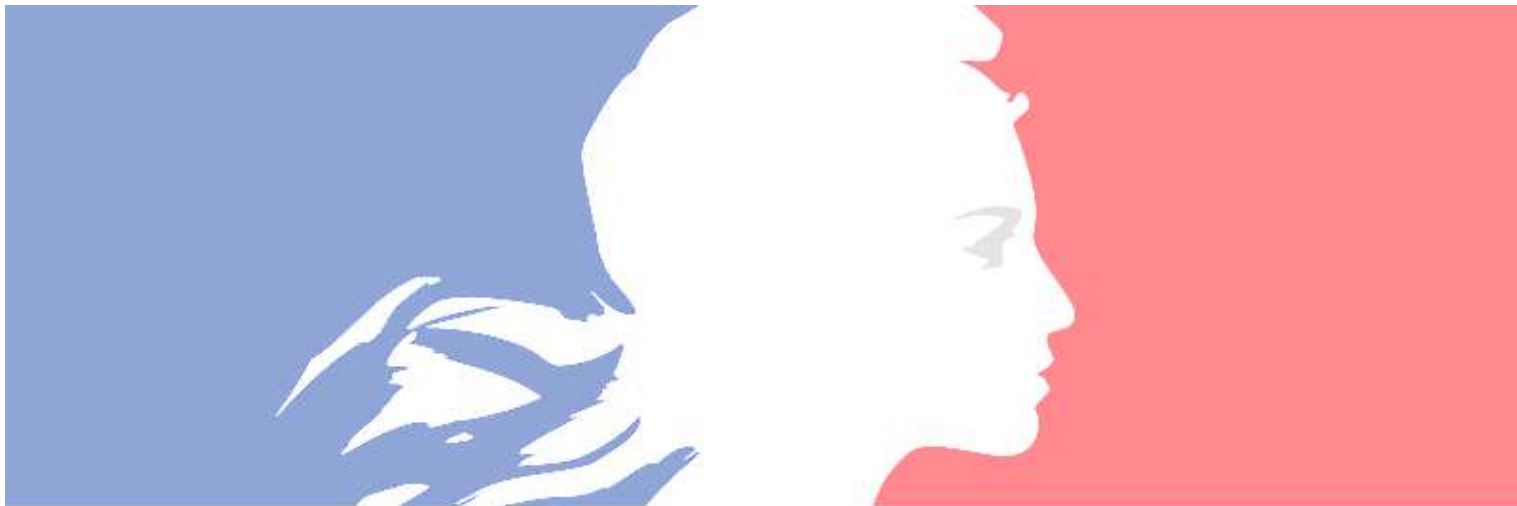
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,

Frédéric DOUCET

Inspecteur Principal des Finances Publiques





Procès-verbal de constat

Nos compétences, vos constats sur toute l'île de France 7j/7j



HELDT | CLAISE | LE MAREC

HUISSIER DE JUSTICE • VERSAILLES

3 rue de l'Assemblée Nationale

BP 465 - 78 000 Versailles

hy@orange.fr / 01 39 50 55 51

notre site : www.hy-justice.fr



Etude membre du Groupe DERVILLE, 4 études d'huissiers de justice à vos côtés en Île de France et sur la France entière.

**PROCES-VERBAL
DE
CONSTAT**

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE SIX DECEMBRE

À LA DEMANDE DE :

La Ville de SAINT GERMAIN EN LAYE, Centre administratif, 86 rue Léon Désoyer 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE.

LAQUELLE A PREALABLEMENT EXPOSE A :

La SELARL Stanislas HELDT, Stéphane CLAISE, Jacques-Yves LE MAREC, Huissiers de justice associés, titulaire d'un office d'huissiers de justice à la résidence de VERSAILLES (78000), 3 rue de l'Assemblée Nationale, soussignée par l'un d'eux,

QUE :

Que dans le cadre d'un projet de cession, la ville de Saint Germain doit déclasser les anciennes serres municipales situées sur la commune d'Aigremont et qui sont classées dans le domaine public. (parcelle cadastrée AB 333)

Qu'avant le conseil municipal, la ville de SAINT GERMAIN EN LAYE désire qu'il soit dressé un procès-verbal de constat sur place actant la désaffectation.

DÉFÉRANT À CETTE DEMANDE :

Je, Jacques-Yves LE MAREC, membre associé de la SELARL Stanislas HELDT, Stéphane CLAISE, Jacques-Yves LE MAREC, Huissiers de Justice associés, à la résidence de VERSAILLES (78000), 3 rue de l'Assemblée Nationale, soussigné,

Je me suis rendu au 3 place du Château à AIGREMONT à 14h30 le 6 décembre 2022 où je rencontre Monsieur COTTIER Philippe, chargé des affaires foncières à la Mairie de SAINT GERMAIN EN LAYE.

Monsieur COTTIER est en possession d'un plan représentant la parcelle AB 333.

Sur cette parcelle, je constate la présence de plusieurs serres horticoles qui sont positionnées les unes à côté des autres.

Il y a tout d'abord trois serres qui se touchent et communiquent entre elles. (2 photos)



Monsieur COTTIER est en possession des clés et je peux donc accéder à l'intérieur de ces trois serres et je constate que celles-ci sont vides de végétaux. Il n'y a plus aucune activité. Elles sont totalement désaffectées (3 photos)





Je constate que dans la partie avant de la deuxième serre, il y a un petit espace avec une chaudière où je constate que l'ensemble des tableaux de contrôle des pompes sont à l'arrêt et hors tension.(3 photos)





Je constate que la température à l'intérieur des serres est exactement la même que la température à l'extérieur, soit ce jour environ 4 degrés.

Derrière les trois serres, au fond du terrain, je constate la présence d'une quatrième installation qui est sans armature métallique. (2 photos)



Je pénètre à l'intérieur de cette quatrième serre qui est totalement vide. (1 photo)

Les installations électriques sont coupées. (1 photo)



La serre est totalement désaffectée.

Enfin, dissimulée derrière les quatre précédentes serres, je constate la présence d'une cinquième et dernière qui est totalement vide et envahie par les herbes folles. (3 photos). Cette serre est totalement désaffectée.





Pour ce qui concerne le reste de la parcelle, je constate que celle-ci est à l'abandon et n'est plus entretenue, avec des herbes folles et des végétaux qui poussent tout à fait librement, sans aucun entretien. (14 photos)

















Je constate donc que toute activité a cessé sur cette parcelle depuis de longs mois, voire peut être des années. La désaffectation du terrain est totale.

Je constate par ailleurs que la parcelle est clôturée et n'est pas accessible au public.

Les photographies insérées au présent procès-verbal de constat ont été prises par mes soins, ce jour.

Telles ont été mes constatations, en foi de quoi j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Jacques-Yves LE MAREC
Huissier de Justice Associé