

DÉPARTEMENT  
DES  
YVELINES

ARRONDISSEMENT  
DE  
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU  
**3 AVRIL 2024**

Le nombre de Conseillers  
en exercice est de 45

OBJET

**Cession des volumes 1 et 9  
du bien « Bonnenfant »  
sis 30-34 rue Bonnenfant**

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 4 avril 2024  
par voie d'affichages  
~~notifié~~  
transmis en Préfecture  
le 4 avril 2024  
et qu'il est donc exécutoire.

Le 4 avril 2024

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

Denis TRINOUESSE

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE  
LA COMMUNE NOUVELLE  
DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille vingt quatre, le 3 avril à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 27 mars deux mille vingt quatre, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

**Etaient présents :**

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, Madame AGUINET, Madame BOUTIN, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Madame GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE\*, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Monsieur de BEAULAINCOURT, Madame SLEMPKES, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Monsieur SALLE, Madame BOGE, Monsieur THOMAS, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Madame FRABOULET, Monsieur GREVET, Monsieur ROUXEL, Monsieur LE GARSMEUR

\* Monsieur JOUSSE arrive au dossier 24 B 01b

**Avaient donné procuration :**

Monsieur LEVEL à Madame GUYARD  
Monsieur BASSINE à Madame MACE  
Monsieur JOUSSE à Monsieur PERICARD  
Madame NASRI à Madame PEYRESAUBES  
Madame CASTIGLIEGO à Madame RHONE

**Secrétaire de séance :**

Madame PEYRESAUBES

Accusé de réception en préfecture  
078-200086924-20240403-24-B-11c-DE  
Date de télétransmission : 04/04/2024  
Date de réception préfecture : 04/04/2024

**N° DE DOSSIER** : 24 B 11c

**OBJET** : CESSION DES VOLUMES 1 ET 9 DU BIEN « BONNENFANT » SIS 30-34 RUE BONNENFANT

**RAPPORTEUR** : Madame MACE

---

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

La Commune de Saint-Germain-en-Laye est propriétaire d'un groupe scolaire situé 30-34 rue Bonnenfant, parcelle cadastrée AI 702. Ce groupe scolaire comptait douze logements. Les logements se sont vidés de leurs occupants avec la suppression de l'obligation des communes de loger les professeurs des écoles.

Actuellement, seuls trois logements sont occupés. Après réflexion, la Commune a décidé de valoriser ce bien et de vendre les logements et les sous-sols attenants au second semestre 2024 pour éviter la dégradation et la vacance des logements dans un secteur où l'accès au logement est difficile.

Par délibération n°24 B 11a du 3 avril 2024, le Conseil Municipal a approuvé la division en volumes du bâtiment situé sur la parcelle divisée AI 702.

L'immeuble est divisé en plusieurs volumes :

- Volume 1 comprenant les logements, les caves et sous-sols ;
- Volume 2 correspondant à la chaufferie permettant le chauffage des locaux au rez-de-chaussée ;
- Volume 3 correspondant au point d'accès au droit ;
- Volume 4 correspondant au porche d'entrée du numéro 34 ;
- Volume 5 correspondant au local associatif des anciens combattants ;
- Volume 6 correspondant au porche d'entrée du numéro 32 ;
- Volume 7 correspondant à la salle de danse et locaux de la direction de l'enfance ;
- Volume 8 correspondant au porche d'entrée du numéro 30.
- Volume 9 comprenant les futurs locaux poubelles et vélos de la copropriété ;
- Volume 10 correspondant à un bureau.

Par délibération n°24 B 11b du 3 avril 2024, le Conseil Municipal a constaté la désaffectation et approuvé le déclassement anticipé des volumes 1 et 9.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales, « *toute cession d'immeubles par une commune donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles.* »

Il est envisagé de lancer un appel à candidature d'acquisition dudit bien du 8 avril au 8 juillet 2024, sans conditions suspensives, et ce, notamment, de la purge des autorisations d'urbanisme. Le cahier des charges précisant les modalités de cession est annexé à la présente délibération. La vente sera conclue au bénéfice l'offre financière la mieux disante.

La sélection de l'offre interviendra par délibération postérieure du Conseil Municipal.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :

- D'autoriser la mise en vente des volumes 1 et 9 du bâtiment sis 30-34 rue Bonnenfant ;
- D'approuver le cahier des charges définissant les modalités de cession du bâtiment sis au 30-34 rue Bonnenfant, parcelle AI 702, tel qu'annexé à la présente délibération.

## DELIBERATION

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 la délibération n°24 B 11a du 3 avril 2024 portant approbation de l'état descriptif de division en volumes du bien situé 30-34 rue Bonnenfant,

Vu la délibération n°24 B 11b du 3 avril 2024 portant approbation du déclassement des volumes 1 et 9 du bien sis 30-34 rue Bonnenfant,

Vu l'estimation de France Domaine en date du 13 février 2024,

Considérant l'organisation de l'appel à candidature du 8 avril au 8 juillet 2024 visant à informer de la mise en vente des volumes 1 et 9 du bien sis 30-34 rue Bonnenfant comprenant 12 logements, avec caves et combles, deux niveaux de sous-sol et des locaux poubelles et vélos,

Considérant le cahier des charges définissant les modalités de cession et fixant le critère de jugement des offres à l'offre économique la plus avantageuse,

À L'UNANIMITÉ, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Madame CASTIGLIEGO (procuration à Madame RHONE) s'abstenant,

DECIDE la mise en vente de la propriété communale des volumes 1 et 9 du bâtiment sis 30-34 rue Bonnenfant ;

APPROUVE le cahier des charges définissant les modalités de cession du bâtiment sis au 30-34 rue Bonnenfant, parcelle AI 702, tel qu'annexé à la présente délibération.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous documents relatifs à cette opération de vente.

POUR EXTRAIT CONFORME,  
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD

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

*La présente délibération 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.*



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances publiques des Yvelines

Pôle d'évaluation domaniale de Versailles

16 avenue de Saint-Cloud

78011 Versailles cedex

Courriel : [ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Serge FLAUD

Courriel : [ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 01 30 84 58 58

Réf. DS : 15391053

Réf. OSE : 2023-78551-95954

Le **13 FEV. 2024**

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Yvelines

à

Commune de Saint-Germain-en-Laye

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

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



*Nature du bien :*

Un immeuble de rapport R+2/3 de 12 logements pour une surface habitable totale de 955,96 m<sup>2</sup>

*Adresse du bien :*

30 rue André Bonnenfant – 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

*Valeur :*

6 185 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT : COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

affaire suivie par : Mme Nathalie MARIETTE – [nathalie.mariette@saintgermainenlaye.fr](mailto:nathalie.mariette@saintgermainenlaye.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	13/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	23/01/2024
du dossier complet :	24/01/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune souhaite vendre 12 appartements qui étaient rattachés à l'école maternelle Bonnenfant et qui ne sont plus utilisés depuis la création du corps des professeurs des écoles par le décret n°90-680 du 1 août 1990 et la suppression de l'obligation pour les communes de fournir un logement aux instituteurs, intégrés dans le corps des professeurs des écoles.

La demande d'estimation de la valeur vénale de ce bien permettra de procéder à un appel d'offre auprès d'investisseurs privés.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de Saint-Germain-en-Laye, située dans la banlieue ouest de Paris et dans le nord-est du département des Yvelines, est, avec sa forêt domaniale qui lui donne plus de 4 800 hectares, la plus vaste du département (la troisième d'Île-de-France après Fontainebleau et Paris). Elle occupe la majeure partie d'une boucle de la Seine. Le site historique de la ville se trouve dans la partie sud-est de ce territoire, sur le rebord d'un plateau calcaire dominant la Seine de 60 mètres environ et d'où la vue s'étend sur une grande partie de l'ouest parisien.

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

Le bien est situé dans l'hypercentre de Saint-Germain-en-Laye, à 10 minutes à pied du Château de Saint-Germain-en-Laye. L'immeuble est à proximité immédiate de l'ensemble des commodités qu'offre la ville (commerce, transports équipements publics, etc.).

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	AI 702	30 rue Bonnenfant	5 525 m <sup>2</sup>	Une école maternelle et les logements d'habitation des instituteurs (en cours de division parcellaire)
TOTAL			5 525 m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

Il s'agit de 12 logements composés d'un studio, 3 appartements de type T2, 2 appartements de type T3 et 6 appartements de type T4. Ils composent l'ensemble de la surface habitable de l'immeuble.

Les appartements sont dans un état correct avec une belle hauteur de plafond permettant de faire des mezzanines, mais ils ne disposeront d'aucune place de parking. Les appartements devront faire l'objet d'une importante rénovation pour être en conformité avec les standards actuels. Enfin, le service constate que les logements ont une surface habitable supérieure par type aux standards actuels.



Studio



Studio



T2



T2



T3



T3



T4



T4



T4

#### 4.5. Surfaces du bâti<sup>2</sup>

Surface habitable totale de 955,96 m<sup>2</sup> « Loi Boutin »

La loi Boutin sur la surface habitable est différente de la loi Carrez. Cette dernière concerne uniquement la mesure des surfaces privatives lors d'une vente d'un bien en copropriété, alors que la loi Boutin s'intéresse à la surface habitable d'un bien loué.

La loi Carrez est toutefois plus précise que la loi Boutin. Si elle se calcule grâce à la même base (surfaces de plancher auxquelles il faut soustraire les murs, cloisons, portes, fenêtres, etc.), elle prend aussi en compte les surfaces closes et couvertes comme les balcons, terrasses et sous-sols.

Dans le cas de ce dossier, seule la surface en loi Boutin a été fournie. Compte tenu de la configuration des locaux, elle ne sera pas très différente d'une surface mesurée en loi Carrez et sera donc retenue pour la suite de l'étude.

<sup>2</sup> Données issues des diagnostics techniques

La répartition par logement est la suivante :

Type de logement	Nombre de pièces	Porte	Etage	Surface habitable « Loi Boutin »	DPE
T2	2	102	1	49,41	D
T2	2	103	1	59,29	D
T4	4	104	1	118,43	D
T1	1	105	1	21,4	F
T4	4	201	2	108,22	D
T4	4	202	2	109,79	F
T3	3	203	2	82,93	G
T4	4	301	3	89,34	F
T4	4	101	2	88,69	E
T3	3	102	1	74,02	D
T4	4	201	2	102,55	G
T2	2	202	2	51,89	G
<b>Total</b>				<b>955,96</b>	
<b>1 T1</b>				<b>21,4</b>	
<b>2 T2</b>				<b>160,59</b>	
<b>3 T3</b>				<b>156,95</b>	
<b>6 T4</b>				<b>617,02</b>	

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint-Germain-en-Laye

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

La zone UA du PLU en vigueur correspond au centre-ville élargi autour des « sites patrimoniaux remarquables » (SPR) et au tissu urbain traditionnel marqué par des continuités bâties le long des axes historiques.

Elle comprend deux secteurs :

- Secteur UAa, qui correspond au tissu situé en périphérie du centre-ville, tissu de faubourg, dont les hauteurs des constructions sont plus faibles ;
- Secteur UAp, qui correspond au tissu patrimonial remarquable situé en vis-à-vis des SPR.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

21/02/2019

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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 à évaluer.



## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison de logements de type T1, T2, T3 et type T4 à la découpe

Les logements à évaluer sont les suivants : 1 logement de type T1 de 21,40 m<sup>2</sup>, 3 logements de type T2 de 49,41 m<sup>2</sup> à 59,29 m<sup>2</sup>, 2 logements de type T3 de 74,02 m<sup>2</sup> à 82,93 m<sup>2</sup> et 6 logements de type T4 de 88,69 m<sup>2</sup> à 118,43 m<sup>2</sup>.

Les recherches sont effectuées à partir des applications internes : PATRIMOINE et PATRIM-Estimer un bien.

#### 8.1.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison de logements de type T1 à la découpe.

Le service a recherché des ventes de logements entre 20 et 25 m<sup>2</sup> de type T1, sur 3 ans dans un périmètre de 100 m autour du bien à évaluer :

#### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	janvier-décembre	8 346,06	8 346,06	6 650,00	10 042,11
2023	janvier-décembre	8 358,42	8 258,33	6 600,00	9 842,86
Synthèse		8 354,89	8 258,33	6 600,00	10 042,11

N°	Ref. enregistrement	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Observations
1	7804P02 2023P14223	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	26 RUE ANDRE BONNENFANT	21/04/2023	1850	1	25	165 000	6600,00	logement vendu sans parking
2	7804P02 2023P21868	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	29 RUE ANDRE BONNENFANT	19/07/2023	1800	1	21	206 700	9842,86	logement vendu sans parking
3	7804P02 2023P15825	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	4 RUE DU GAST	16/05/2023		1	24	198 200	8258,33	logement vendu sans parking
4	7804P02 2023P34744	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	4 RUE DU GAST	28/11/2023		1	22	200 000	9090,91	logement vendu sans parking
5	7804P02 2022P39694	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	5 RUE DU GAST	28/10/2022	1900	1	20	133 000	6650,00	logement vendu sans parking
6	7804P02 2023P29445	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	10 RUE DU GAST	04/10/2023	1985	1	24	192 000	8000,00	logement vendu sans parking
7	7804P02 2022P44183	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	34 RUE SAINT PIERRE	15/12/2022	1750	1	19	190 800	10042,11	logement vendu sans parking

Pour le T1, le service retient la valeur moyenne de 8 354,89 €/m<sup>2</sup>, arrondie à 8 350 €/m<sup>2</sup>. Les termes sont vendus sans parking.

### 8.1.1.2. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison de logements de type T2 à la découpe

Le service a recherché des ventes de logements construits entre 1800 et 1930 et ayant une surface habitable comprise 45 et 60 m<sup>2</sup> de type T2, sur 3 ans dans un périmètre de 300 m autour du bien à évaluer :

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	7 778,43	8 490,57	6 229,17	8 615,56
2022	janvier-décembre	7 200,36	7 200,36	6 465,52	7 935,19
2023	janvier-décembre	7 208,66	7 208,66	5 929,02	8 488,30
Synthèse		7 450,48	7 935,19	5 929,02	8 615,56

\* Les prix au m<sup>2</sup> sont calculés sur les ventes retenues

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Observations
1	7804P02 2022P24093	551//AI/ 647//53	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	45 RUE ANDRE BONNENFANT	27/06/2022	1830	2	54	428 500	7935,19	Logement sans place de stationnement
2	7804P02 2021P31094	551//AI/ 458//43	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	35 RUE AU PAIN	02/11/2021	1900	2	48	299 000	6229,17	Logement sans place de stationnement
3	7804P02 2021P36421	551//AI/205//2	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	12 RUE DE POISSY	20/12/2021	1800	2	45	387 700	8615,56	Logement sans place de stationnement
4	7804P02 2023P12198	551//AI/205//9	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	12 RUE DE POISSY	07/04/2023	1800	2	65	385 387	5929,02	Logement sans place de stationnement
5	7804P02 2023P13460	551//AI/858//3	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	5 RUE ST CHRISTOPHE	26/04/2023	1860	2	50	424 415	8488,30	Logement sans place de stationnement
6	7804P03 2021P01582	551//AI/ 1086//117	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	39 RUE SAINT PIERRE	26/01/2021	1800	2	53	450 000	8490,57	Logement sans place de stationnement
7	7804P02 2022P29967	551//AI/535//4	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	11 RUE DU VIEIL ABREUVOIR	26/08/2022	1820	2	58	375 000	6465,52	Logement sans place de stationnement

Pour les T2, le service retient la valeur moyenne de 7 450,48 €/m<sup>2</sup>, arrondie à 7 450 €/m<sup>2</sup>.

### 8.1.1.3. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison de logements de type T3 à la découpe

Le service a recherché des ventes de logements entre 65 et 85 m<sup>2</sup> de type T3, sur 3 ans dans un périmètre de 100 m autour du bien à évaluer :

Synthèse des prix de la sélection		Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
Année	Période	Moyen	Médian	Minimum	Maximum
		2021	janvier-décembre	7 009,45	7 009,45
2022	janvier-décembre	6 369,05	6 369,05	6 369,05	6 369,05
2023	janvier-décembre	7 236,32	7 236,32	6 476,92	7 995,71
Synthèse		6 972,12	6 476,92	6 369,05	7 995,71

\* Les prix au m<sup>2</sup> sont calculés sur les ventes retenues

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Observations
1	7804P02 2021P07564	551//AI/ 659//3	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	16 RUE ANDRE BONNENFANT	18/05/2021	1700	3	76	491 458	6466,55	Logement sans stationnement
2	7804P02 2023P05740	551//AI/ 655//10	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	29 RUE ANDRE BONNENFANT	03/02/2023	1800	3	65	421 000	6476,92	Logement sans stationnement
3	7804P02 2022P24161	551//AI/ 647//32	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	45 RUE ANDRE BONNENFANT	08/07/2022	1830	3	84	535 000	6369,05	Logement sans stationnement
4	7804P02 2023P20231	551//AI/ 636//12	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	42 RUE SAINT PIERRE	05/07/2023	1780	3	70	559 700	7995,71	Logement sans stationnement
5	7804P02 2021P35697	551//AI/ 639//25	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	50 RUE SAINT PIERRE	14/12/2021	1880	3	85	641 950	7552,35	Logement sans stationnement

Pour les T3, le service retient la valeur moyenne de 6 972,12 €/m<sup>2</sup>, arrondie à 6 970 €/m<sup>2</sup>.

### 8.1.1.4. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison de logements de type T3 à la découpe

Le service a recherché des ventes de logements entre 85 et 120 m<sup>2</sup> de type T4, sur 3 ans dans un périmètre de 300 m autour du bien à évaluer :

Synthèse des prix de la sélection		Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
Année	Période	Moyen	Médian	Minimum	Maximum
		2021	janvier-décembre	8 504,37	8 504,37
2022	janvier-décembre	7 476,84	7 476,84	7 476,84	7 476,84
2023	janvier-décembre	8 313,19	8 313,19	8 275,31	8 351,06
Synthèse		8 222,39	8 351,06	7 476,84	8 596,49

\* Les prix au m<sup>2</sup> sont calculés sur les ventes retenues

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Observations
1	7804P02 2022P08032	551//AH/ 156//20	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	2 RUE DE L AIGLE D OR	24/02/2022	1850	4	87	650 485	7476,84	Logement sans stationnement
2	7804P03 2021P03048	551//AK/ 158//1025	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	1 RUE CLAUDE DEBUSSY	08/04/2021	1931	4	114	980 000	8596,49	Logement sans stationnement
3	7804P02 2023P09787	551//AI/ 430//12	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	25 RUE DES COCHES	30/03/2023	1800	4	98	810 980	8275,31	Logement sans stationnement
4	7804P02 2021P25339	551//AH/ 145//9	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	4 RUE DU VIEIL ABREUVOIR	24/09/2021	1700	4	102	858 050	8412,25	Logement sans stationnement
5	7804P02 2023P35240	551//AL/159//2	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	4 RUE VOLTAIRE	23/11/2023	1820	4	94	785 000	8351,06	Logement sans stationnement

Pour les T4, le service retient la valeur moyenne de 8 222,39 €/m<sup>2</sup>, arrondie à 8 200 €/m<sup>2</sup>.

### 8.1.2. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison d'immeubles de rapport.

Le service a recherché des ventes d'immeubles de rapport entre 300 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup>, sur 3 ans dans un périmètre de 3 000 m autour du bien à évaluer :

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	janvier-décembre	6 260,62	6 077,96	6 022,73	6 681,16
2023	janvier-décembre	7 102,27	7 102,27	7 102,27	7 102,27
Synthèse		6 471,03	6 379,56	6 022,73	7 102,27

\* Les prix au m<sup>2</sup> sont calculés sur les ventes retenues

N°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (utile)	Observations
1	551//AD/ 318//5	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	2 RUE D ALSACE	18/05/2022	2011	345	2 305 000	6681,16	Immeuble de rapport vendu sans stationnement
2	551//AI/71//	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	51 RUE DE POLOGNE	14/12/2022	1800	352	2 120 000	6022,73	Immeuble de rapport vendu sans stationnement
3	551//AI/71//	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	51 RUE DE POLOGNE	17/10/2023	1800	352	2 500 000	7102,27	Immeuble de rapport vendu sans stationnement
4	551//AI/220//	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	22 RUE DE LA REPUBLIQUE	30/03/2022	1900	607	3 689 321	6077,96	Immeuble de rapport vendu sans stationnement

Pour les immeubles de rapport, le service retient la valeur moyenne de 6 471,03 €/m<sup>2</sup>, arrondie à 6 470 €/m<sup>2</sup>.

## **8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue**

### **8.2.1. Par comparaison à la découpe :**

Le service retient la valeur moyenne de l'étude pour le logement de type T1 ramenée à 8 350 €/m<sup>2</sup>, pour les logements de type T2 ramenée à 7 450 €/m<sup>2</sup>, pour les logements de type T3 ramenée à 6 970 €/m<sup>2</sup> et pour les logements de type T4 ramenée à 8 200 €/m<sup>2</sup>.

La valorisation de l'ensemble immobilier est de :

- Pour le logement T1 de 21,40 m<sup>2</sup> :  $21,40 \text{ m}^2 \times 8\,350 \text{ €/m}^2 = 178\,690 \text{ €}$ .
- Pour les logements T2 entre de 49,41 m<sup>2</sup> à 59,29 m<sup>2</sup> :  $160,59 \text{ m}^2 \times 7\,450 \text{ €/m}^2 = 1\,196\,395,50 \text{ €}$
- Pour les logements T3 entre de 74,02 m<sup>2</sup> à 82,93 m<sup>2</sup> :  $156,95 \text{ m}^2 \times 6\,970 \text{ €/m}^2 = 1\,093\,941,50 \text{ €}$
- Pour les logements T4 entre de 88,69 m<sup>2</sup> à 118,43 m<sup>2</sup> : Total :  $617,02 \text{ m}^2 \times 8\,200 \text{ €/m}^2 = 5\,059\,564 \text{ €}$

Valeur vénale totale : 7 528 591 €

Il s'agit d'une valeur pour une vente à l'unité. Pour une vente en bloc, il est d'usage d'appliquer un abattement de l'ordre de 10 à 20 %. Au vu du nombre important de logements (12 dont la moitié sont des T4 et parmi lesquels quatre ont une surface habitable supérieure à 100 m<sup>2</sup>), le service retiendra un abattement de 15 %.

Soit une valeur de :  $7\,528\,591 \text{ €} \times (1 - 15\%) = 6\,399\,302,35 \text{ €}$  arrondie à 6 400 000 € terrain intégré.

### **8.2.2. Par comparaison d'immeubles de rapport :**

Le service constate qu'il y a peu d'immeubles de rapport de la taille du bien à évaluer. N'étant pas en mesure de trouver des biens strictement équivalents, le service retient la valeur moyenne de l'étude pour les immeubles de rapport, soit 6 471,03 €/m<sup>2</sup>, arrondie à 6 470 €/m<sup>2</sup>.

La valorisation de l'ensemble immobilier est de :

- Pour les immeubles de rapport entre 300 et 5 000 m<sup>2</sup> :  $955,96 \text{ m}^2 \times 6\,470 \text{ €/m}^2 = 6\,185\,061,20 \text{ €}$  arrondie à 6 185 000 €.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – 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 **6 185 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 5 567 000 € (arrondie).

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.

## 10 - 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.

## 11 - 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 présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

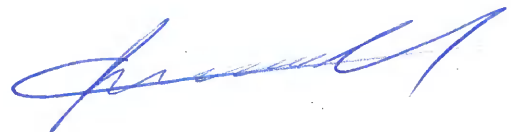
## **12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

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 départemental des Finances publiques  
et par délégation,



Isabelle GERVAL  
Directrice du Pôle gestion publique



## VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

### **Vente de biens immobiliers**

**12 logements avec caves, combles et galeries, locaux  
poubelles et vélos  
situé 30 – 34 rue Bonnenfant  
à Saint-Germain-en-Laye**

### **Cahier des charges**

La Commune de Saint-Germain-en-Laye souhaitant mettre en vente par soumission cachetée, un volume comprenant douze logements avec caves, combles et galeries, locaux poubelles et vélos au 30-34 rue Bonnenfant, un appel à candidature se déroulera du **8 avril 2024 au 8 juillet 2024 à 16h00**

### **DATE LIMITE DE RECEPTION DES DOSSIERS**

**LUNDI 08/07/2024 avant 16 h 00**



# SOMMAIRE

## Table des matières

1. PRESENTATION DU CONTEXTE .....	3
1.1 Présentation de la commune de Saint-Germain-en-Laye.....	3
1.2 Présentation du site .....	3
2. OBJET DE LA CONSULTATION .....	6
3. DESCRIPTION DES BIENS.....	7
3.1 – Bâtiment / division en volume .....	7
3.1.1 - Urbanisme.....	7
3.1.2 – Description .....	8
3.1.3 – Division et servitudes.....	8
3.2 – Logements.....	9
3.3 – Combles de 305,81 m <sup>2</sup> (3 <sup>ème</sup> niveau) .....	11
3.4 – Les sous-sols : caves et galeries.....	11
3.5 – Les locaux techniques : local poubelles et local vélos .....	12
4. LE PRIX DE VENTE .....	13
5. FRAIS .....	13
6. CONDITIONS DE CESSION .....	13
1. Data room .....	13
2. Visite du site .....	14
3. Critère de jugement des offres .....	14
7. COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE .....	14
8. REMISE DES OFFRES.....	15
8.1 Dépôt des candidatures .....	15
8.2 Calendrier de l’opération.....	15
9. ANNEXES .....	16
Renseignements complémentaires : .....	16

## 1. PRESENTATION DU CONTEXTE

### 1.1 Présentation de la commune de Saint-Germain-en-Laye

La commune de Saint-Germain-en-Laye est située à une vingtaine de kilomètres à l'ouest de Paris. Ses communes limitrophes sont :

- au nord, Maisons-Laffitte et Achères ;
- à l'ouest, Poissy et Chambourcy ;
- au sud, la commune déléguée de Fourqueux et Mareil-Marly ;
- à l'est, Le Pecq et Le Mesnil-le-Roi.

Habitants population commune nouvelle : 46 570 habitants  
Superficie commune nouvelle : 52 km<sup>2</sup> dont 35,5 km<sup>2</sup> de forêt.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, Saint-Germain-en-Laye est membre de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine (CASGBS).

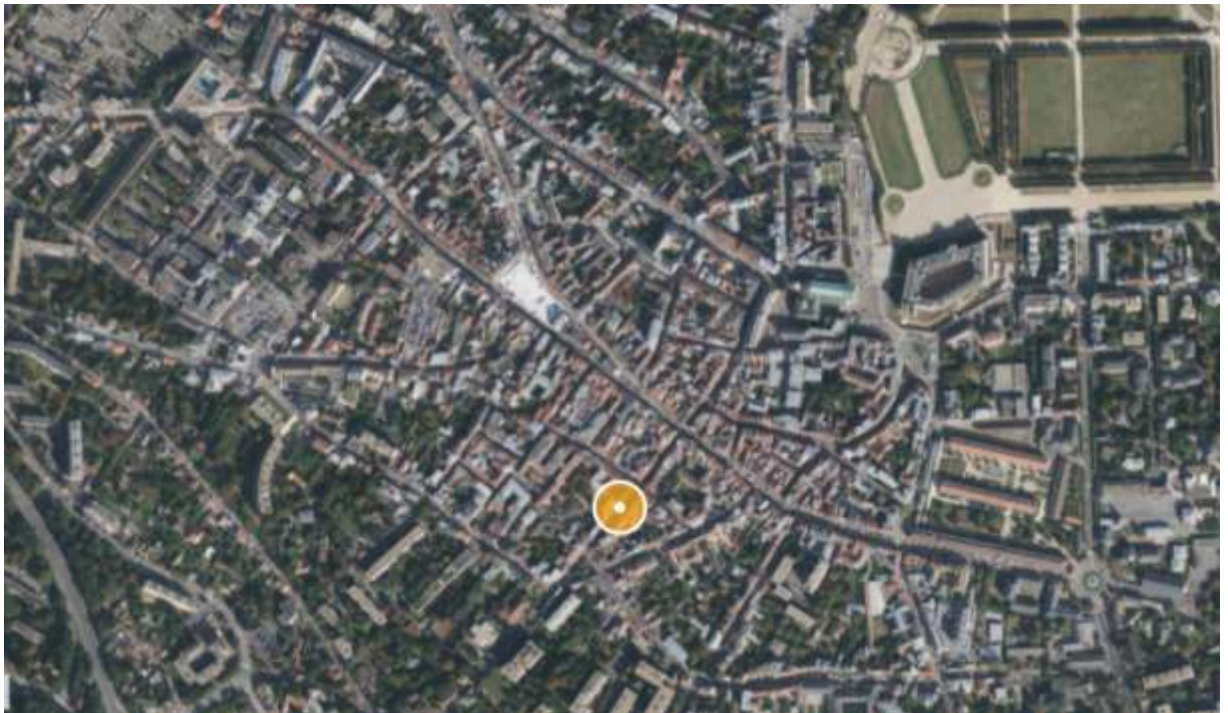
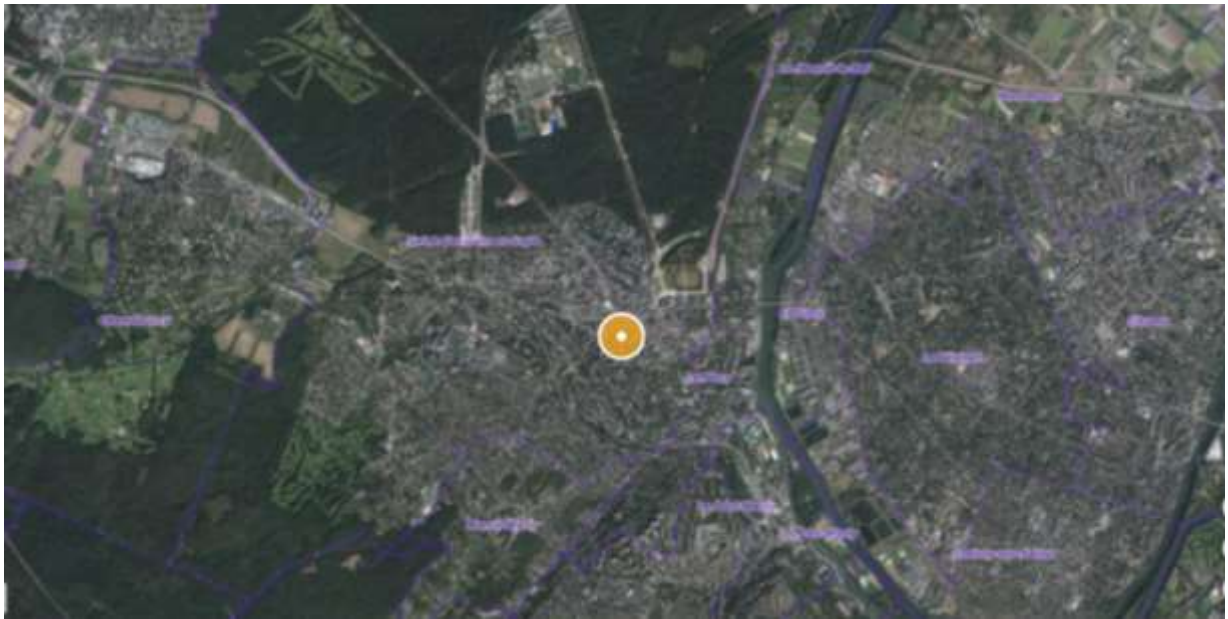
Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le territoire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye comprend celui des communes déléguées de Saint-Germain-en-Laye et Fourqueux.

Depuis le 6 juillet 2022, le Tram 13 Express permet de relier Saint-Germain-en-Laye à Saint-Cyr et, à l'échelle de la ville, de relier la Gare de Fourqueux-Bel Air au RER A du centre-ville.



### 1.2 Présentation du site

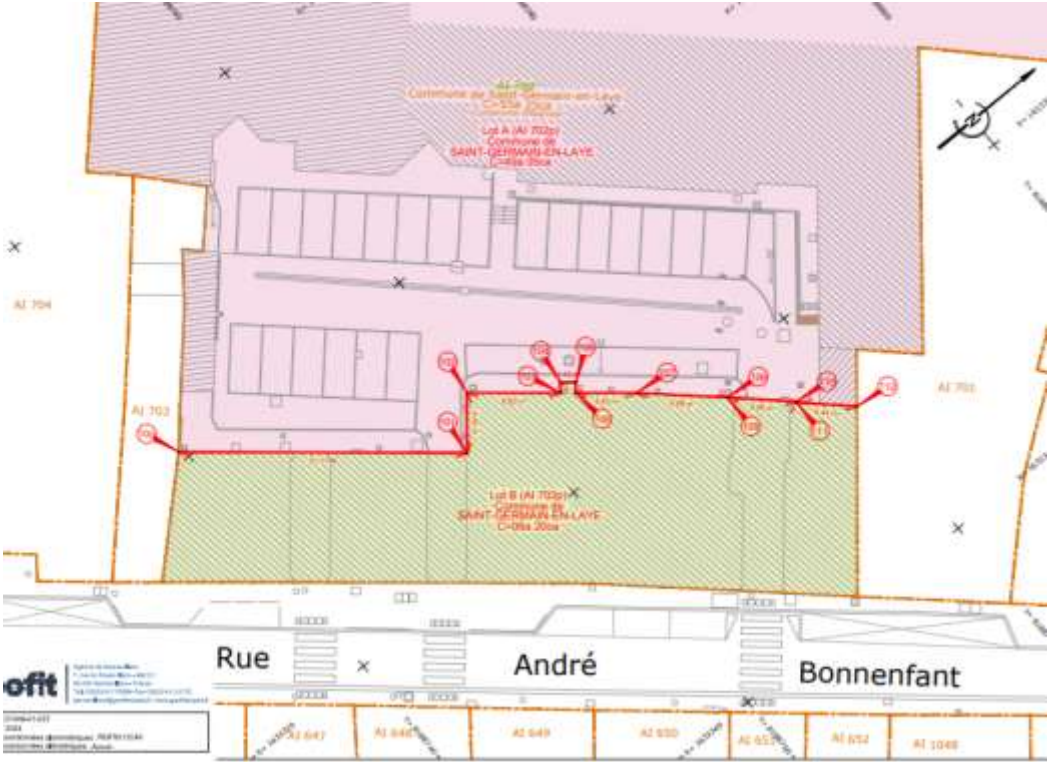
La Commune de Saint-Germain-en-Laye est propriétaire d'un ensemble immobilier scolaire situé 30-32-34 rue Bonnenfant, dit groupe scolaire Bonnenfant (parcelle cadastrée AI 702), situé en centre-ville, à proximité des commerces et du marché, à 7 minutes du RER et du T13 à pied. Des parkings publics se trouvent à proximité sous la place du marché, à proximité du château et bientôt dans le nouveau quartier de l'hôpital où des nouveaux commerces et logements se construisent.





Le bien est situé à proximité immédiate de la « Cité de l'Enfance » en plein cœur de ville dont les travaux de restructuration du groupe scolaire Bonnenfant ont pris fin à l'été dernier. Elle offre des services d'accueil et pédagogiques depuis la petite enfance jusqu'à la fin de l'élémentaire.

Une division parcellaire sera préalablement réalisée afin de détacher le bien, objet de la cession, des autres bâtiments de la Ville (classes, cantines, locaux techniques, stationnement).



En effet, le parking du groupe scolaire est situé à l'arrière du bâtiment. Certains logements du bien mis en vente donneront sur le groupe scolaire.

Suite au Conseil Municipal du 3 avril 2024, la Commune de Saint-Germain-en-Laye souhaite vendre des biens communaux par soumission cachetée avec appel à candidature à savoir :

- 12 logements en étage (sur 3 niveaux) avec combles
- Un local poubelles et un local vélos en rez-de-chaussée
- Les deux niveaux de sous-sols : caves attenantes et galeries

Le bâtiment, objet de la cession, comprend des logements sur trois niveaux, et sera totalement libre au moment de la signature de l'acte authentique de vente. Les derniers occupants sont relogés courant de l'année 2024.

Le bâtiment comprend également les porches d'entrées au groupe scolaire et au parking, des bureaux, salles associatives et de danse en rez-de-chaussée, non objet de la cession.

Un projet d'état descriptif de division volumétrique établi par un géomètre est annexé au présent cahier des charges. L'état descriptif de division volumétrique sera régularisé par acte authentique avant la signature de l'acte authentique de vente.

D'un part,

- Volume 1 comprenant les logements, les caves et sous-sols ;
  - Volume 9 comprenant les futurs locaux poubelles et vélos de la copropriété ;
- Ces volumes correspondent aux biens cédés

D'autre part,

- Volume 2 correspondant à la chaufferie permettant le chauffage des locaux au rez-de-chaussée ;
  - Volume 3 correspondant au point d'accès au droit ;
  - Volume 4 correspondant au porche d'entrée du numéro 34 ;
  - Volume 5 correspondant au local associatif des anciens combattants ;
  - Volume 6 correspondant au porche d'entrée du numéro 32 ;
  - Volume 7 correspondant à la salle de danse et locaux de la direction de l'enfance ;
  - Volume 8 correspondant au porche d'entrée du numéro 30.
  - Volume 10 correspondant à un bureau.
- Ces volumes correspondent aux biens restant propriété de la Commune

## **2. OBJET DE LA CONSULTATION**

Cet appel à candidatures vise à informer de la mise en vente par la Commune de Saint-Germain-en-Laye des biens immobiliers et à recueillir des candidats désireux de se porter acquéreurs.

Le présent document constitue le cahier des charges de vente des biens immobiliers situés 30-32-34 rue Bonnenfant à Saint-Germain-en-Laye.

Le présent cahier des charges comprend l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à cette rétrocession.

Le présent cahier des charges ne constitue pas une offre et, à ce titre, il est précisé que cette appel à candidatures n'engage pas la commune à signer un acte authentique dès lors qu'elle estimerait que les candidatures reçues ne sont pas satisfaisantes au regard des critères définis dans le présent cahier des charges.

### 3. DESCRIPTION DES BIENS

#### 3.1 – Bâtiment / division en volume

##### 3.1.1 - Urbanisme

Le bien objet de la présente consultation est situé en zone urbaine UAp au plan local d'urbanisme (PLU). Le bâtiment est également protégé au titre du bâti (patrimoine à protéger, à mettre en valeur). Par ailleurs, le bien est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France sera demandé pour tout travaux.



Les candidats sont invités à se référer aux plans et règlements d'urbanisme accessible sur le site de la Commune :

<https://www.saintgermainenlaye.fr/1340/plan-local-d-urbanisme-plu-de-saint-germain-en-laye.htm>

Les règles en vigueur ne permettent pas d'envisager une opération de démolition ou d'extension du bien. Seule une rénovation et/ou un aménagement des combles est réalisable.



### 3.1.2 - Description

La cession du bien comprend :

- 12 logements avec caves et ses parties communes (deux entrées indépendantes) ;
- Les combles ;
- Les deux niveaux de sous-sol ;
- Un local poubelles à aménager ;
- Un local vélos à aménager

Le reste du rez-de-chaussée du bâtiment comprenant les accès au groupe scolaire, aux stationnements, aux services publics et associatifs n'est pas compris dans la cession.

### 3.1.3 - Division et servitudes



Les biens cédés correspondent aux volumes numéro 1 et 9 du projet d'état descriptif de division volumétrique annexé au présent cahier des charges.

Au regard de la situation du bien et de la proximité avec le groupe scolaire, il est d'ores et déjà indiqué que le bien est grevé de plusieurs servitudes :

- Servitude de passage :
  - l'ensemble des réseaux (assainissement, eau, électricité, fibre, etc.) du groupe scolaire passe sous le bâtiment
  - l'accès aux différents compteurs et réseaux de la Ville
  - l'accès à la chaufferie située en sous-sol des locaux du rez-de-chaussée, non cédés
- Servitude de vue au regard de la proximité du bâtiment scolaire

- Servitude de surplomb

#### Servitudes

-  Servitude de passage piétons sur le volume 8 au profit des volumes 1-9 et 10
-  Servitude de passage piétons sur le volume 4 au profit des volumes 1-3 et 5

Plan du rez-de-chaussée :



### 3.2 – Logements

Il est déjà énoncé qu'aucune place de stationnement n'est compris dans la vente.

Les 12 logements sont divisés en deux cages d'escalier indépendants sous les porches. Un audit énergétique du bâtiment, annexé au présent cahier des charges, a été réalisé le 7 décembre 2023. Le bâtiment est classé E en termes de performance énergétique.

Les plans et les différents diagnostics de chaque logement sont annexés (plomb, électrique, gaz, DPE, amiante, surface habitable) au présent cahier des charges.

Sur demande, il peut être transmis les plans en .dwg.

- **Au 30 rue Bonnenfant : 8 logements et 2 greniers sur 3 niveaux de 834,16 m<sup>2</sup> (parties communes de 58,14 m<sup>2</sup> comprises)**

**Appartement 102 de 57,20 m<sup>2</sup> (dont 7,79 m<sup>2</sup> < 1,80 m) et pièce commune (local 1) de 64,01 m<sup>2</sup> :** ensemble d'une superficie d'environ 123,69 m<sup>2</sup>.

- T2 avec un séjour de 14,54 m<sup>2</sup> et une chambre de 11,29 m<sup>2</sup> avec mezzanine de 7,23 m<sup>2</sup>
- Grande pièce de 55,57 m<sup>2</sup> qui peut être divisée
- Couloir de dégagement d'environ 2,48 m<sup>2</sup>



Il n'est pas possible de créer un nouveau logement sans créer de place de stationnement. Toutefois, il est possible de fusionner ces deux biens pour en faire un unique logement au regard du plan local d'urbanisme sans besoin de place de stationnement.

En effet, en cas de création de logement, le bien étant situé à moins de 500m d'une gare, il est obligatoire de prévoir la création d'une aire de stationnement par logement.

**Appartement 103 de 59,29 m<sup>2</sup>**

- T2 avec salon de 21,08 m<sup>2</sup> et chambre de 10,92 m<sup>2</sup>

**Appartement 104 de 119,66 m<sup>2</sup> (dont 1,23 m<sup>2</sup> < 1,80 m)**

- T4 avec salon de 30,67 m<sup>2</sup> et 3 chambres (dont une avec mezzanine) de 22,64 m<sup>2</sup>, 9,74 m<sup>2</sup> et 13,54 m<sup>2</sup>

**Appartement 105 de 21,40 m<sup>2</sup>**

- T1 – studio chauffage électrique

**Appartement 201 de 108,22 m<sup>2</sup>**

- T4 avec séjour de 29,80 m<sup>2</sup> et 3 chambres de 12,45 m<sup>2</sup>, 10,64 m<sup>2</sup> et 10,56 m<sup>2</sup>

**Appartement 202 de 109,79 m<sup>2</sup>**

- T4 avec séjour de 27,35 m<sup>2</sup> et 3 chambres de 13,36 m<sup>2</sup>, 11,10 m<sup>2</sup> et 14,63 m<sup>2</sup>

**Appartement 203 de 82,93 m<sup>2</sup>**

- T3 avec cuisine ouverte sur séjour de 34,30 m<sup>2</sup> et 2 chambres de 12,23 m<sup>2</sup> et 17,45 m<sup>2</sup>

**Appartement 301 de 90,22 m<sup>2</sup> (dont 0,88 m<sup>2</sup> < 1,80 m)**

- T4 avec séjour de 24,58 m<sup>2</sup> et 3 chambres de 12,62 m<sup>2</sup>, 9,98 m<sup>2</sup> et 23,87 m<sup>2</sup>

**Grenier n°1 de 28,75 m<sup>2</sup> (dont 13,69 m<sup>2</sup> < 1,80 m)**

**Grenier n°2 de 32,07 m<sup>2</sup> (dont 12,92 m<sup>2</sup> < 1,80 m)**

Les parties communes de 58,14 m<sup>2</sup> sont sur quatre niveaux :

- Au rez-de-chaussée : 12,51 m<sup>2</sup> avec les compteurs électriques individuels et des parties communes et les boîtes aux lettres. Une porte mène aux sous-sols.
- Au 1<sup>er</sup> étage : 17,02 m<sup>2</sup>. Les compteurs eau et gaz des 4 logements sont sur le palier. A noter qu'il n'y a pas de compteur gaz pour le logement 105 (chauffage électrique).
- Au 2<sup>ème</sup> étage : 14,95 m<sup>2</sup> (dont 2,02 m<sup>2</sup> < 1,80 m). Les compteurs eau et gaz des logements du 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages se situent sur le palier. Un placard à balai s'y trouve également.
- Au 3<sup>ème</sup> étage : 13,66 m<sup>2</sup>. Elles amènent aux greniers et aux combles.

- **Au 34 rue Bonnenfant : 4 logements sur deux niveaux de 344,31 m<sup>2</sup> (parties communes de 9,69 m<sup>2</sup> comprises)**

**Appartement 101 de 108,22 m<sup>2</sup>**

- T3 avec séjour de 22 m<sup>2</sup> et 2 chambres de 12,42 m<sup>2</sup> et 15,60 m<sup>2</sup>

**Appartement 102 de 74,96 m<sup>2</sup> (dont 0,94 m<sup>2</sup> < 1,80 m)**

- T3 avec séjour de 17,74 m<sup>2</sup> et 2 chambres (dont une avec mezzanine) de 23,86 m<sup>2</sup> et 11,61 m<sup>2</sup>

**Appartement 201 de 102,55 m<sup>2</sup>**

- T4 avec séjour de 21,69 m<sup>2</sup> et 3 chambres de 9,82 m<sup>2</sup>, 15,85 m<sup>2</sup> et 11,92 m<sup>2</sup>

### **Appartement 202 de 51,89 m<sup>2</sup>**

- T2 avec séjour de 16,98 m<sup>2</sup> et 1 chambre de 14,32 m<sup>2</sup>

Les parties communes de 9,69 m<sup>2</sup> sont sur trois niveaux :

- Au rez-de-chaussée : 5,17 m<sup>2</sup> avec les boîtes aux lettres. Une porte mène aux sous-sols.
- Au 1<sup>er</sup> étage : 3,29 m<sup>2</sup>. Les compteurs eau et gaz des logements sont sur le palier.
- Au 2<sup>ème</sup> étage : 1,23 m<sup>2</sup>.

### **3.3 – Combles de 305,81 m<sup>2</sup> (3<sup>ème</sup> niveau)**

Si aucune possibilité de modification du bâti actuel n'est possible car le bâtiment est protégé au titre du plan local d'urbanisme, sur toute la longueur du bâtiment, des combles (avec charpentes apparentes) de 305,81 m<sup>2</sup> (dont 178,15 m<sup>2</sup>) offrent des possibilités d'agrandissement des logements.

A ce titre, la création des duplex sont possibles, à condition que les ouvertures créées en toiture soient peu nombreuses, de petites dimensions et que les châssis utilisés soient de type patrimoine, munis d'un meneau central et alignés sur les baies inférieures (et sous réserve de l'avis définitif de l'architecte des Bâtiments de France)

Un audit structure, annexé au présent cahier des charges, a été réalisé le 18 décembre 2023 concernant les combles et la charpente. « *La charpente semble dans un état relativement bon avec différentes reprises ponctuelles à réaliser* ».

Pour information, l'augmentation de la surface des logements, par la création de duplex, ne nécessite pas de créer du stationnement, sauf à passer de la typologie « studio » à la typologie « T2 et + ». Les logements existants sous les combles étant de grands logements, l'obligation de stationnement ne s'applique pas en l'espèce.

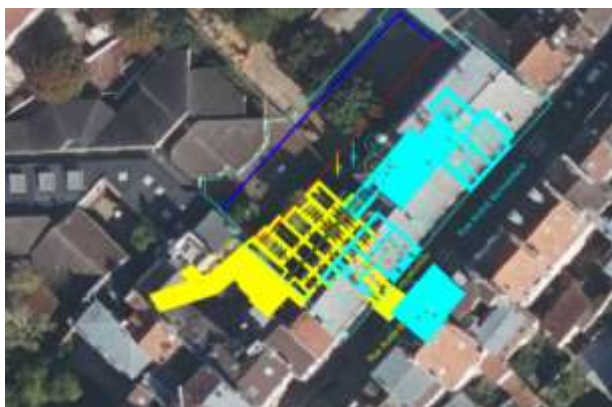
### **3.4 – Les sous-sols : caves et galeries**

Le bâtiment est construit sur deux niveaux de sous-sol :

- 1<sup>er</sup> niveau comprenant des caves
- 2<sup>ème</sup> niveau comprenant des galeries

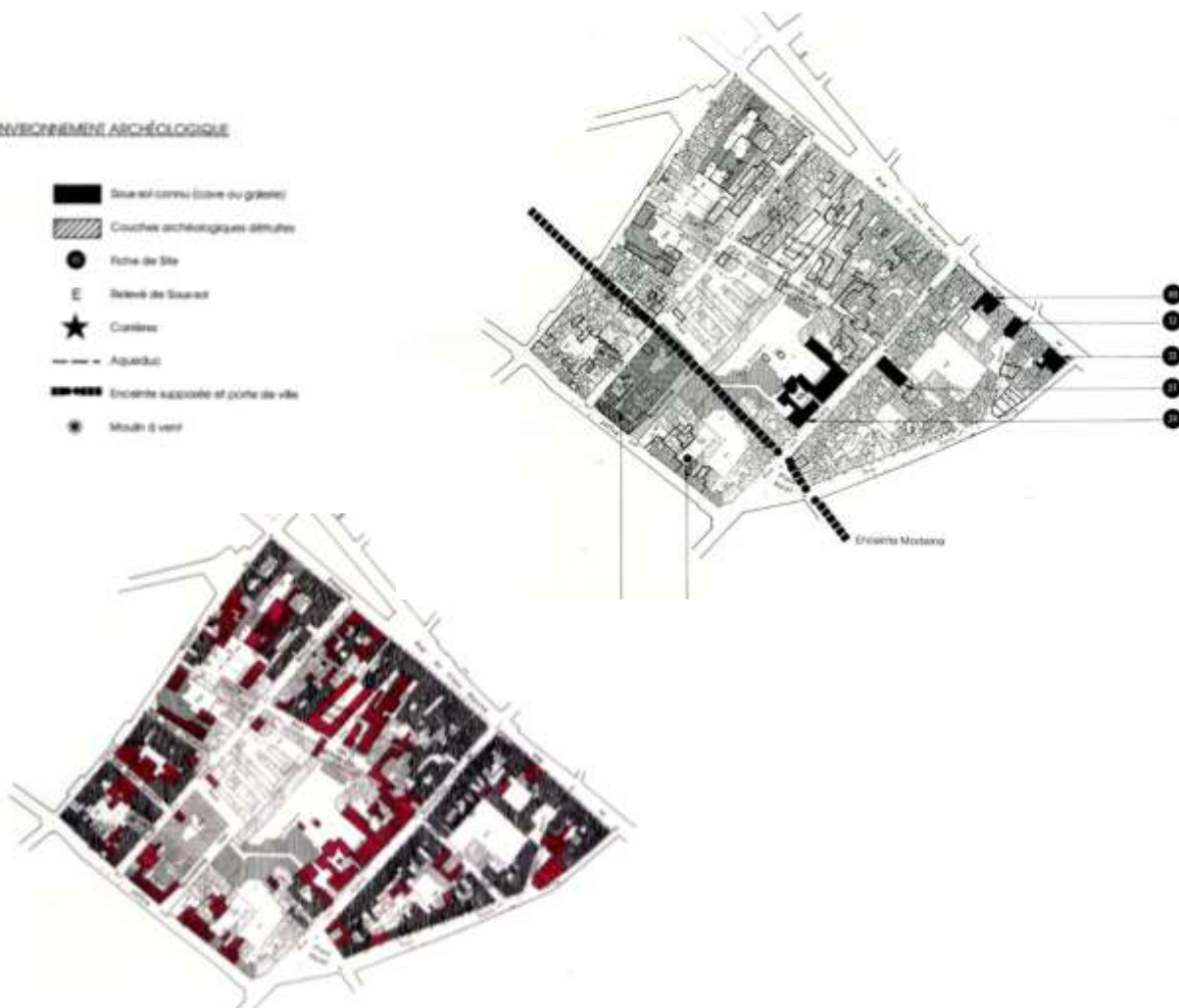
Un audit structure, annexé au présent cahier des charges, a été réalisé le 18 décembre 2023 concernant les deux sous-sols.

Il existe d'anciennes galeries datant d'au moins 1820 sous les parcelles de la rue Bonnenfant



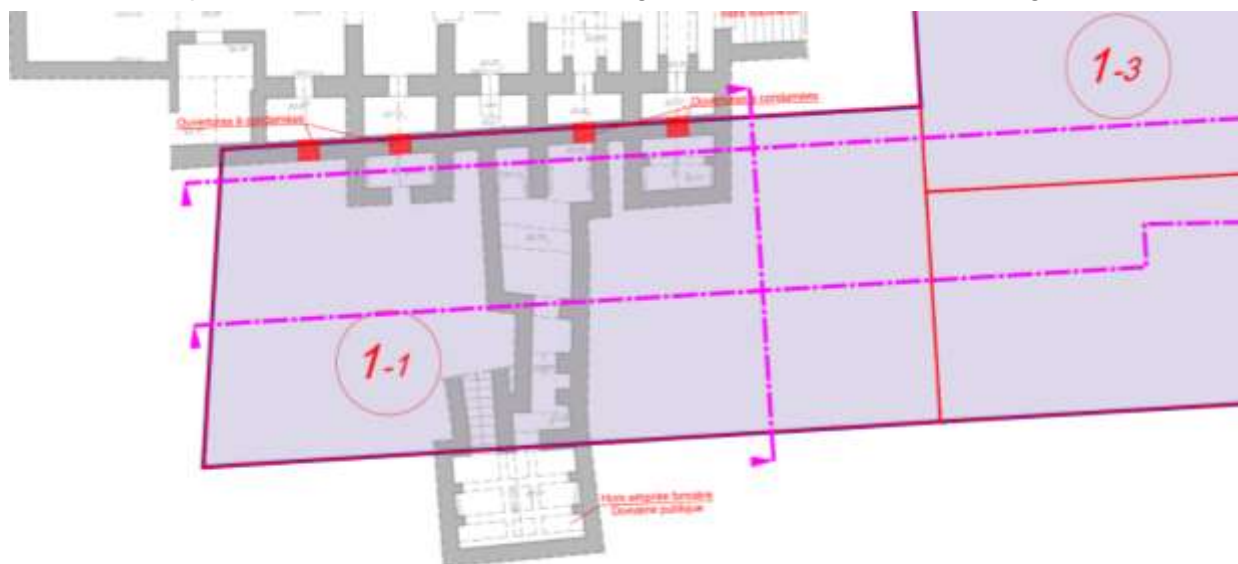
### ENVIRONNEMENT ARCHÉOLOGIQUE

- Souterrain connu (cave ou galerie)
- ▨ Couches archéologiques décelées
- Fiche de Site
- E Niveau de Souterrain
- ★ Cantine
- Aqueduc
- ▬ Encense supposée et porte de ville
- ⊙ Moulin à vent



Carte d'histoire et d'archéologie urbaine : confrontation des plans cadastraux 1820 et 1990

La Commune prévoit de condamner l'accès aux galeries situées sous le parking.



### 3.5 – Les locaux techniques : local poubelles et local vélos

Au rez-de-chaussée, deux grands locaux à vocation de local poubelles et de vélos sont également compris dans la cession. Ces locaux sont à mettre aux normes.

#### **4. LE PRIX DE VENTE**

La mise à prix est fixée *a minima* à 6 185 000 € (six millions cent quatre-vingt-cinq euros) hors taxes.

##### Conditions de la vente :

La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive, d'acquérir à son profit les biens présentés à la vente dans sa totalité, aux conditions fixées dans le présent cahier des charges, qu'il s'engage à respecter dans leur ensemble.

La cession interviendra sans aucune condition suspensive particulière, y compris l'absence de condition suspensive d'une autorisation d'urbanisme purgée de recours.

La Ville ne garantit pas le contenu des plans, diagnostics, et études contenus dans le dossier d'informations établi sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

La cession interviendra au plus tard le 30 décembre 2024.

#### **5. FRAIS**

Les frais notariés sont supportés par l'acquéreur.

Il en est de même pour les frais d'audit énergétique et de structure réalisés dans le cadre de la vente, respectivement de 8 385,60 € T.T.C. et 7 140,00 € T.T.C.

Ainsi que 50% des frais de géomètre (13 015,08 €) pour l'établissement de l'état descriptif de division.

#### **6. CONDITIONS DE CESSION**

La consultation est ouverte à tout organisme ou particulier présentant les garanties de solvabilité requises.

##### **1. Data room**

L'ensemble des données est disponible sur la DATAROOM de l'étude notariale représentant la Ville, et ce notamment :

- Désignation de l'immeuble
- Titre de propriété
- Urbanisme
- Diagnostics

Lien : <https://www.espacenotarial.com/>

Cet accès se fait sur inscription à [urbanisme@saintgermainenlaye.fr](mailto:urbanisme@saintgermainenlaye.fr)

## 2. Visite du site

Une visite du bien est organisée le 23 avril 2024 à 11h00. Cette visite est obligatoire, une attestation de présence sera délivrée.

Cette visite se fait sur inscription à [urbanisme@saintgermainenlaye.fr](mailto:urbanisme@saintgermainenlaye.fr)

Une seconde visite peut être organisée sur demande.

## 3. Critère de jugement des offres

⇒ **Offre économiquement la plus avantageuse.**

### **Expertise dans la réhabilitation de bâtiments anciens en secteur protégé**

La Ville de Saint-Germain-en-Laye se réserve une entière liberté d'appréciation à tout égard. Elle se réserve le droit de réaliser des entretiens avec les différents candidats

L'acceptation d'une offre ne rendra pas la vente parfaite. Le transfert de propriété est subordonné à :

- la délibération du Conseil Municipal ;
- la signature d'un acte notarié ;
- au paiement du prix.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye se réserve le droit, à tout moment de ne pas donner suite à cette procédure sans avoir à s'en justifier et sans que les participants puissent se prévaloir de quelconques préjudices, demander indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables et honoraires de conseil.

Les candidats seront informés par lettre recommandée avec accusé de réception des suites données à leur offre.

Le candidat lauréat sera invité à la signature de l'acte authentique de vente, dont le projet est annexé au cahier des charges, après validation de la cession par délibération du Conseil Municipal adoptant les modalités de vente.

Si le candidat ne défère pas à cette invitation ou ne fournit pas, dans des délais compatibles les pièces nécessaires, la Ville se réserve la faculté de renoncer à la vente au bénéfice du candidat sélectionné et faire appel à un autre candidat.

En remettant une offre, les candidats acceptent expressément les modalités du présent règlement de cession.

## 7. COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Le candidat doit formuler une proposition comprenant **une note détaillée descriptive** de son projet qui devra contenir *a minima* les pièces suivantes :

- 1. La proposition de prix détaillée prenant la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir le bien ;
- 2. Une note financière comprenant les modalités de financement de son acquisition. Il est rappelé que les conditions suspensives d'urbanisme ne sont pas admises.

Pour être valable, l'offre doit contenir les modalités de financement de l'opération (attestation de banque, montant de l'emprunt, montant de l'apport personnel, etc.).

Une offre financière détaillée sous forme de bilan, avec une attention particulière aux modalités de financement de l'opération dans son ensemble (acquisition et travaux de réhabilitation).

- 3. Une note de présentation générale du projet dans son environnement architectural et de sa programmation (avant-projet, pièce 3) avec expertise dans la réhabilitation de bâtiments anciens en secteur protégé.

Il devra proposer un ensemble commenté de schémas, croquis et/ou plans d'ensemble ou vues 3D (format A3 couleur) pour visualiser le projet en cas de modification extérieure.

La note précisera le calendrier prévisionnel du projet et le phasage des opérations.

- 4. Les prix de revente des logements au mètre carré

## **8. REMISE DES OFFRES**

### **8.1 Dépôt des candidatures**

Les offres seront remises en version papier et numérique, sous enveloppe fermée.

Sur l'enveloppe, devra être mentionné :

**Consultation  
CESSION LOGEMENTS BONNENFANT  
NE PAS OUVRIR**

Elle sera déposée ou envoyée à :

**VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE  
DUA  
Centre Administratif  
86-88 rue Léon Desoyer  
78 100 SAINT GERMAIN EN LAYE**

Les offres devront être remises contre récépissé, ou si elles sont envoyées par la poste par pli recommandé avec avis de réception postale.

Elles devront parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception indiquées dans le présent document.

L'offre de contracter, qui comprend les éléments essentiels du contrat, est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de délibération du Conseil Municipal décidant des modalités de vente du bien.

### **8.2 Calendrier de l'opération**

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Rendu des offres le : 08/07/2024 avant 16 h 00
- Choix du lauréat en Conseil Municipal : Septembre 2024
- Signature de l'acte authentique : Décembre 2024

## 9. ANNEXES

- 1) Extrait cadastral
- 2) Plans et photos du bâtiment
- 3) EDDV
- 4) Rapport structure
- 5) Diagnostics des logements
- 6) Audit énergétique du bâtiment

### **Renseignements complémentaires :**

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la consultation, les candidats devront faire parvenir au plus tard le 01/07/2024 à 16h, une demande écrite à l'adresse suivante : [urbanisme@saintgermainenlaye.fr](mailto:urbanisme@saintgermainenlaye.fr)