

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 biens  
logements ou pavillon  
d'habitation sis 6 avenue  
Leclerc**

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 le~~  
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 TRINQUESSE



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-14b-DE  
Date de télétransmission : 04/04/2024  
Date de réception préfecture : 04/04/2024

**N° DE DOSSIER** : 24 B 14b

**OBJET** : CESSION DES BIENS LOGEMENTS OU PAVILLON D'HABITATION SIS  
6 AVENUE LECLERC

**RAPPORTEUR** : Madame MACE

---

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

La Commune de Saint-Germain-en-Laye est propriétaire d'un immeuble d'habitation avec cour comprenant actuellement six logements situé 6 avenue Leclerc, parcelle cadastrée AK 157. Elle a acquis ce bien le 30 novembre 1950.

Il s'agit de :

- Un logement de type T2 de 43,20 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée ;
- Un logement de type T1 de 28,30 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée ;
- Un logement de type T2 de 33,50 m<sup>2</sup> au premier étage ;
- Un logement de type T2 de 46,20 m<sup>2</sup> au premier étage avec un espace vert ;
- Un logement de type T1 de 21,10 m<sup>2</sup> au deuxième et dernier étage ;
- Un logement de type T1 de 29,00 m<sup>2</sup> au deuxième et dernier étage ;

Ces logements étant vides, la Commune a décidé de valoriser ces biens et de les vendre courant 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 14a du 3 avril 2024, le Conseil Municipal a constaté la désaffectation et approuvé le déclassement des biens susmentionnés.

Conformément à 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 proposé de lancer un appel à candidature d'acquisition desdits biens 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 de 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 de l'immeuble d'habitation sis 6 avenue Leclerc ;
- D'approuver le cahier des charges définissant les modalités de cession du bien sis 6 avenue Leclerc, parcelle AK 157, tel qu'annexé à la présente délibération,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous documents relatifs à cette opération de vente.

## 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 14a du 3 avril 2024 portant approbation du déclassement de l'immeuble d'habitation sis 6 avenue Leclerc,

Vu l'estimation de France Domaine en date du 20 décembre 2023,

Considérant l'organisation de l'appel à candidature du 8 avril au 8 juillet 2024 visant à informer de la mise en vente du bien situé 6 avenue Leclerc comprenant 6 logements, avec cour et jardin extérieurement,

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,

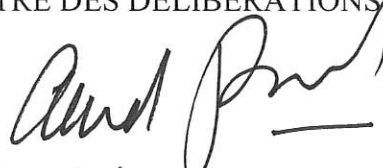
À L'UNANIMITÉ, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Madame CASTIGLIEGO (procuration à Madame RHONE) s'abstenant,

DECIDE la mise en vente de l'immeuble d'habitation sis 6 avenue Leclerc ;

APPROUVE le cahier des charges définissant les modalités de cession du bien sis 6 avenue Leclerc, parcelle AK 157, 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.*

Direction Générale des Finances Publiques

Versailles, le 20/12/2023

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)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Yvelines

**POUR NOUS JOINDRE**

à

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

Commune de Saint-Germain-en-Laye

Réf DS : 14676533

Réf OSE : 2023-78551-81449

## 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+1+Combles) composé de 6 logements pour une surface habitable totale de 201,30 m<sup>2</sup>

*Adresse du bien :*

6 avenue du Général Leclerc – 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

*Valeur :*

1 168 000 €, 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 – [nathaliemariette@saintgermainenlaye.fr](mailto:nathaliemariette@saintgermainenlaye.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	20/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	23/11/2023
du dossier complet :	23/11/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Le 30 novembre 1998, la Commune de Saint-Germain-en-Laye a signé un bail à réhabilitation avec la Foncière d'Habitat et Humanisme pour la rénovation de 6 appartements (3 T1 et 3 T2) dans une grande maison bourgeoise située au 6 avenue du Général Leclerc. Le bail est arrivé à échéance le 30 octobre 2023, conférant ainsi la pleine propriété du bien à la commune.

La commune sollicite une estimation de la valeur vénale de ce bien afin 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 à la limite entre Saint-Germain-en-Laye et le Pecq, à 20 minutes à pied du centre-ville de Saint-Germain-en-Laye. L'immeuble est jouxte le lycée Jeanne d'Albret.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	AK 157	6 avenue du Général Leclerc	436	Un immeuble R+1+combles
TOTAL			436	

### 4.4. Descriptif

Il s'agit de 6 logements de type T1 et T2 :

Rdc : logement de type T2 de 43,20 m<sup>2</sup> et un logement de type T1 de 28,30 m<sup>2</sup> .

1<sup>er</sup> étage : Deux logements de type T2 de 33,50 m<sup>2</sup> et de 46,20 m<sup>2</sup>.

Combles : Deux logements de type T1 de 21,10 m<sup>2</sup> et de 29 m<sup>2</sup>.

Les appartements sont dans un état moyen et ne dispose pas de place de parking. Actuellement, il n'est pas possible de se garer dans la cour. Les 2 arches fermées par des portes appartiennent à Lycée Jeanne d'Albret, il y a donc une servitude de passage.

### 4.5. Surfaces du bâti

Un ensemble immobilier de 201,30 m<sup>2</sup>.

## 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** : qui correspond au centre-ville élargi autour du SPR et au tissu urbain traditionnel marqué par des continuités bâties le long des axes historiques référée au plan par l'indice UA.

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 du 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 de 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 du bien 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 et type T2 à la découpe

Les logements réhabilités sont les suivants : 3 logements de type T1 de 21,10 m<sup>2</sup> à 29 m<sup>2</sup> et 3 logements de type T2 de 33,50 m<sup>2</sup> à 46,20 m<sup>2</sup>.

Au vu des informations fournies, et en additionnant les différentes superficies, cela représente :

– Pour les logements T1 entre de 21,10 m<sup>2</sup> à 29 m<sup>2</sup> : Total : 78,40 m<sup>2</sup>.

– Pour les logements T2 entre de 33,50 m<sup>2</sup> à 46,20 m<sup>2</sup> : Total : 122,90 m<sup>2</sup>

Soit une surface habitable totale à évaluer de 201,30 m<sup>2</sup>.

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

Une recherche de vente de logements de type T1 sur la commune de Saint-Germain-en-Laye a été effectuée.

Les logements collectifs sont très nombreux dans le secteur, surtout sur la commune de le Pecq. Aussi, le service a recherché des logements de type T1 ayant une surface habitable comprise entre 20 et 30 m<sup>2</sup> dans un périmètre restreint.

→ Recherche Patrim de vente de logements entre 20 et 30 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
2021	janvier-décembre	4 166,67	4 166,67	4 166,67	4 166,67
2022	janvier-décembre	6 632,53	6 522,73	6 250,00	7 113,41
2023	janvier-novembre	5 700,67	6 125,00	4 310,34	6 666,67
Synthèse		6 047,93	6 318,18	4 166,67	7 113,41

\* 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)
1	7804P02 2022P07137	481//AM/32//63	PECQ (LE)	56 AV DU GENERAL LECLERC	01/03/2022	1967	1	24	150 000	6250,00
2	7804P02 2022P34474	481//AN/18//75	PECQ (LE)	14 RUE VICTOR HUGO	13/09/2022	1970	1	22	139 000	6318,18
3	7804P02 2022P39254	481//AN/18//31	PECQ (LE)	14 RUE VICTOR HUGO	14/11/2022	1970	1	22	156 495	7113,41
4	7804P02 2021P36602	481//AM/1//1	PECQ (LE)	29 B RUE VICTOR HUGO	21/12/2021	1974	1	30	125 000	4166,67
5	7804P02 2022P01521	481//AM/1//142	PECQ (LE)	29 B RUE VICTOR HUGO	13/01/2022	1974	1	24	167 000	6958,33
6	7804P02 2023P27227	481//AM/1//140	PECQ (LE)	29 B RUE VICTOR HUGO	13/09/2023	1974	1	29	125 000	4310,34
7	7804P02 2023P29504	481//AM/1//150	PECQ (LE)	29 B RUE VICTOR HUGO	25/09/2023	1974	1	24	160 000	6666,67
8	7804P02 2023P31932	481//AM/1//158	PECQ (LE)	29 B RUE VICTOR HUGO	19/10/2023	1974	1	24	147 000	6125,00
9	7804P02 2022P07377	551//AK/98//71	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	27 RUE ALEXANDRE DUMAS	23/02/2022		1	44	287 000	6522,73

Pour les T1, le service retient la valeur moyenne de 6 047,93 €/m<sup>2</sup>, arrondie à 6 000 €/m<sup>2</sup>.



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

Une recherche de vente de logements de type T2 sur la commune de Saint-Germain-en-Laye a été effectuée.

Les logements collectifs sont nombreux dans le secteur, surtout sur la commune de le Pecq. Aussi, le service a recherché des logements de type T2 ayant une surface habitable comprise entre 30 et 45 m<sup>2</sup> dans un périmètre restreint.

→ Recherche Patrim de vente de logements entre 30 et 45 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	6 510,02	6 685,61	5 000,00	7 844,44
2023	janvier-novembre	6 363,64	6 363,64	6 363,64	6 363,64
Synthèse		6 473,42	6 524,63	5 000,00	7 844,44

\* 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)
1	7804P03 2021P03012	481//AL/24//144	PECQ (LE)	38 AV DU GENERAL LECLERC	02/04/2021	1965	2	41	274 110	6685,61
2	7804P03 2021P02666	481//AM/51//16	PECQ (LE)	54 AV DU GENERAL LECLERC	16/03/2021	1978	2	45	225 000	5000,00
3	7804P02 2021P27561	481//AM/51//55	PECQ (LE)	54 AV DU GENERAL LECLERC	15/10/2021	1978	2	45	353 000	7844,44
4	7804P02 2023P29700	551//AK/98//53	SAINT - GERMAIN-EN-LAYE	27 RUE ALEXANDRE DUMAS	02/10/2023		2	44	280 000	6363,64

Pour les T2, le service retient la valeur moyenne de 6 473,42 €/m<sup>2</sup>, arrondie à 6 450 €/m<sup>2</sup>.

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

Une recherche de vente d'immeubles de rapport sur la commune de Saint-Germain-en-Laye a été effectuée.

→ Recherche Patrim de vente d'immeuble de rapport entre 100 et 300 m<sup>2</sup>, sur 3 ans dans un périmètre de 500 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	5 826,09	5 826,09	5 826,09	5 826,09
2022	janvier-décembre	6 736,62	7 242,99	5 185,19	7 781,69
2023	janvier-novembre	4 591,44	4 591,44	4 591,44	4 591,44
Synthèse		6 125,48	5 826,09	4 591,44	7 781,69

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

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (utile)
1	7804P02 2021P23731	551//AI/773//	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	24 RUE DANES DE MONTARDAT	22/09/2021	1900	115	670 000	5 826,09
2	7804P02 2023P05680	551//AI/1142//	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	22 RUE AU PAIN	10/02/2023		257	1 180 000	4 591,44
3	7804P02 2023P00820	551//AI/119//	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	11 RUE DE POISSY	30/12/2022	1800	142	1 105 000	7 781,69
4	7804P02 2022P01644	551//AI/139//	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	37 RUE DE LA REPUBLIQUE	06/01/2022	1860	214	1 550 000	7 242,99
5	7804P02 2023P03400	551//AI/790//	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	39 RUE WAUTHIER	05/12/2022	1870	135	700 000	5 185,19

Pour les immeubles de rapport, le service retient la valeur médiane de 5 826,09 €/m<sup>2</sup> arrondie à 5 800 €/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 les logements de type T1 ramenée à 6 000 €/m<sup>2</sup> et pour les logements de type T2 ramenée à 6 450 €/m<sup>2</sup> pour tenir compte de l'absence de place de parking.

La valorisation de l'ensemble immobilier est de :

- Pour les logements T1 entre de 21,10 m<sup>2</sup> à 29 m<sup>2</sup> : 78,40 m<sup>2</sup> x 6 000 €/m<sup>2</sup> = 470 400 €.
- Pour les logements T2 entre de 33,50 m<sup>2</sup> à 46,20 m<sup>2</sup> : 122,90 m<sup>2</sup> x 6 450 €/m<sup>2</sup> = 792 705 €.

Valeur vénale total : 1 263 105 € arrondie à 1 263 000 €

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 de logements (4), le service retiendra un abattement de 10 %

Soit une valeur de : 1 263 000 € x (1 – 10 %) = 1 136 700 € arrondie à 1 137 000 € terrain intégré.

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

Le service retient la valeur médiane de l'étude pour les immeubles de rapport.

La valorisation de l'ensemble immobilier est de :

- Pour les immeubles de rapport entre 100 et 300 m<sup>2</sup> : 201,30 m<sup>2</sup> x 5 800 €/m<sup>2</sup> = 1 167 540 € arrondie à 1 168 000 €.

## 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.

L'étude a permis de définir deux valeurs :

- sur la base d'une valorisation des logements à la découpe : 1 136 700 €
- sur la base d'un immeuble de rapport : 1 168 000 €

Le service retient la valeur vénale se rapportant à l'étude sur les immeubles de rapport, qui correspond à la nature réelle du bien, soit 1 168 000 €.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 168 000 €**.

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 1 051 200 €.

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,  
La responsable du Pôle d'évaluation domaniale

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Decoudu', with a stylized flourish at the end.

Sophie DECOUDU

Inspectrice divisionnaire des Finances publiques



## VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

**Vente de biens immobiliers**

**6 logements**

**situés 6 avenue Leclerc  
à Saint-Germain-en-Laye**

**Cahier des charges**

La Commune de Saint-Germain-en-Laye souhaitant mettre en vente par soumission cachetée, six logements au 6 avenue Leclerc, 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 .....	5
3. DESCRIPTION DES BIENS.....	5
4. LE PRIX DE VENTE .....	7
5. FRAIS .....	8
6. CONDITIONS DE CESSION .....	8
1. Critère de jugement des offres .....	8
7. COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE .....	9
8. REMISE DES OFFRES .....	9
8.1 Dépôt des candidatures .....	9
8.2 Calendrier de l'opération.....	10
9. ANNEXES .....	10
Renseignements complémentaires : .....	10

## 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 immeuble avec cour comprenant six logements situé 6 avenue Leclerc (parcelle cadastrée AK 157), situé en centre-ville, à proximité des commerces et du château, du collège Debussy et du lycée Jeanne d'Albret

Des parkings publics se trouvent à proximité sous la place Charles de Gaulle, à proximité du château et le long de l'avenue Leclerc.



L'immeuble comprend :

- une cour



- six logements sur trois niveaux
- un jardinet au premier étage
- 

Ces logements sont vides depuis le 26 mars 2024.

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

- un logement de type T2 de 43,20 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée ;
- un logement de type T1 de 28,30 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée ;
- un logement de type T2 de 33,50 m<sup>2</sup> au premier étage ;
- un logement de type T2 de 46,20 m<sup>2</sup> au premier étage avec un espace vert ;
- un logement de type T1 de 21,10 m<sup>2</sup> au deuxième et dernier étage ;
- un logement de type T1 de 29,00 m<sup>2</sup> au deuxième et dernier étage ;

Ces logements sont idéalement placés et peuvent correspondre à des étudiants ou jeunes actifs désireux d'étudier et/ou de s'installer sur Saint-Germain-en-Laye.

Par ailleurs, il peut également correspondre à un ménage souhaitant fusionner les logements pour en faire un pavillon d'habitation de plus de 201 m<sup>2</sup>.

## **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 16 rue de la Salle à Saint-Germain-en-Laye.

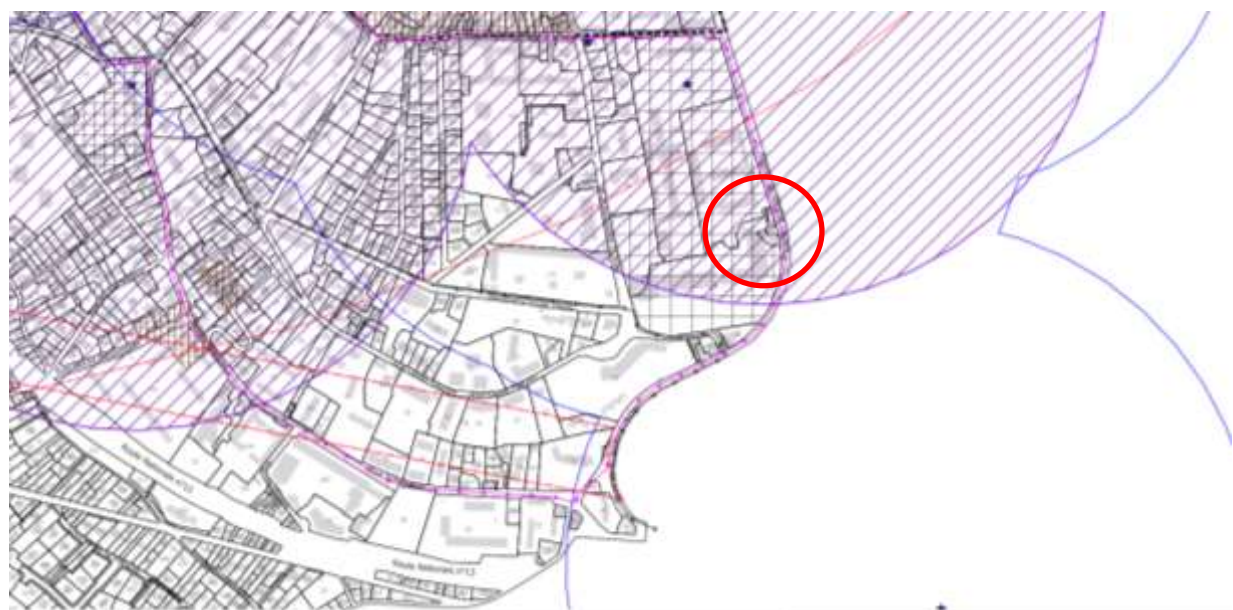
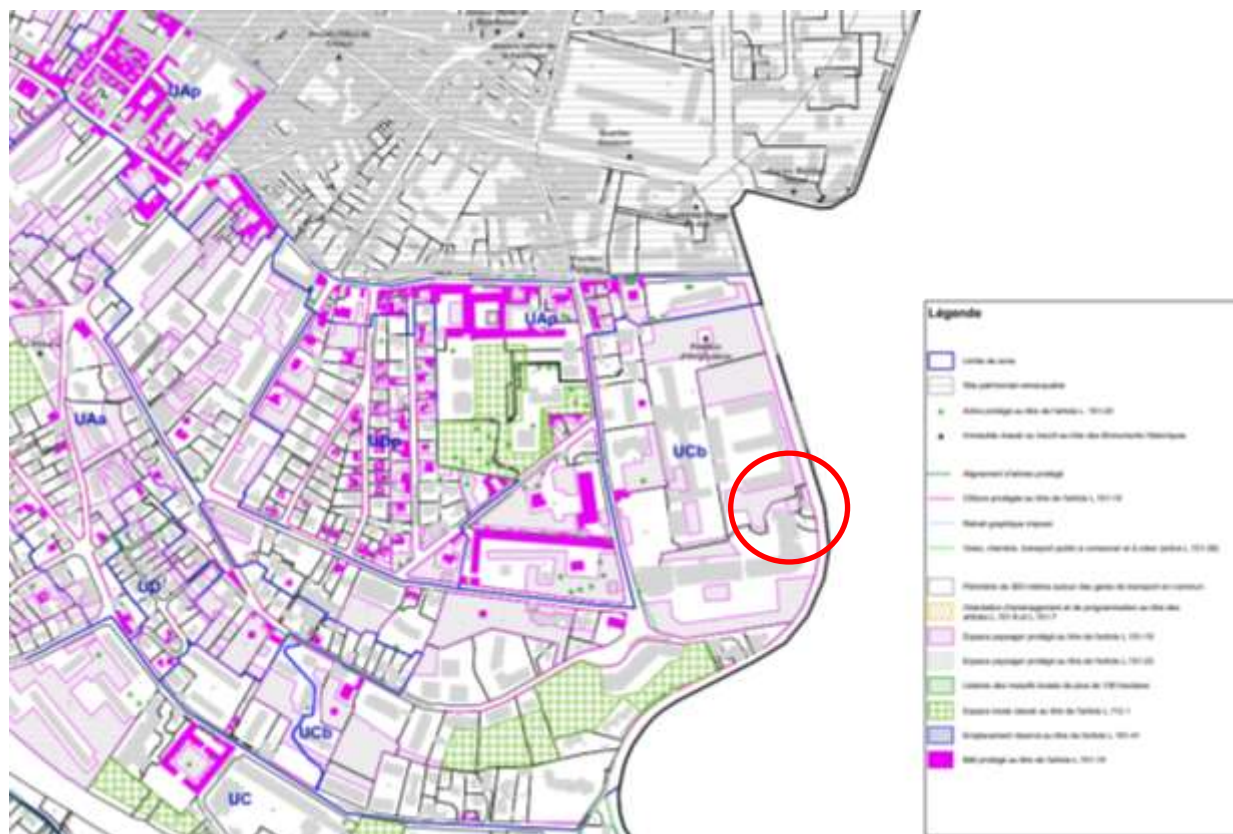
Le présent cahier des charges comprend l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à cette rétrocession.

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**

Le bien objet de la présente consultation est situé au sein de la zone UCb du plan local d'urbanisme (PLU). Par ailleurs, le bien est également situé dans le périmètre de protection des monuments historiques. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France sera demandé pour tout travaux.

Le mur de clôture est également protégé.



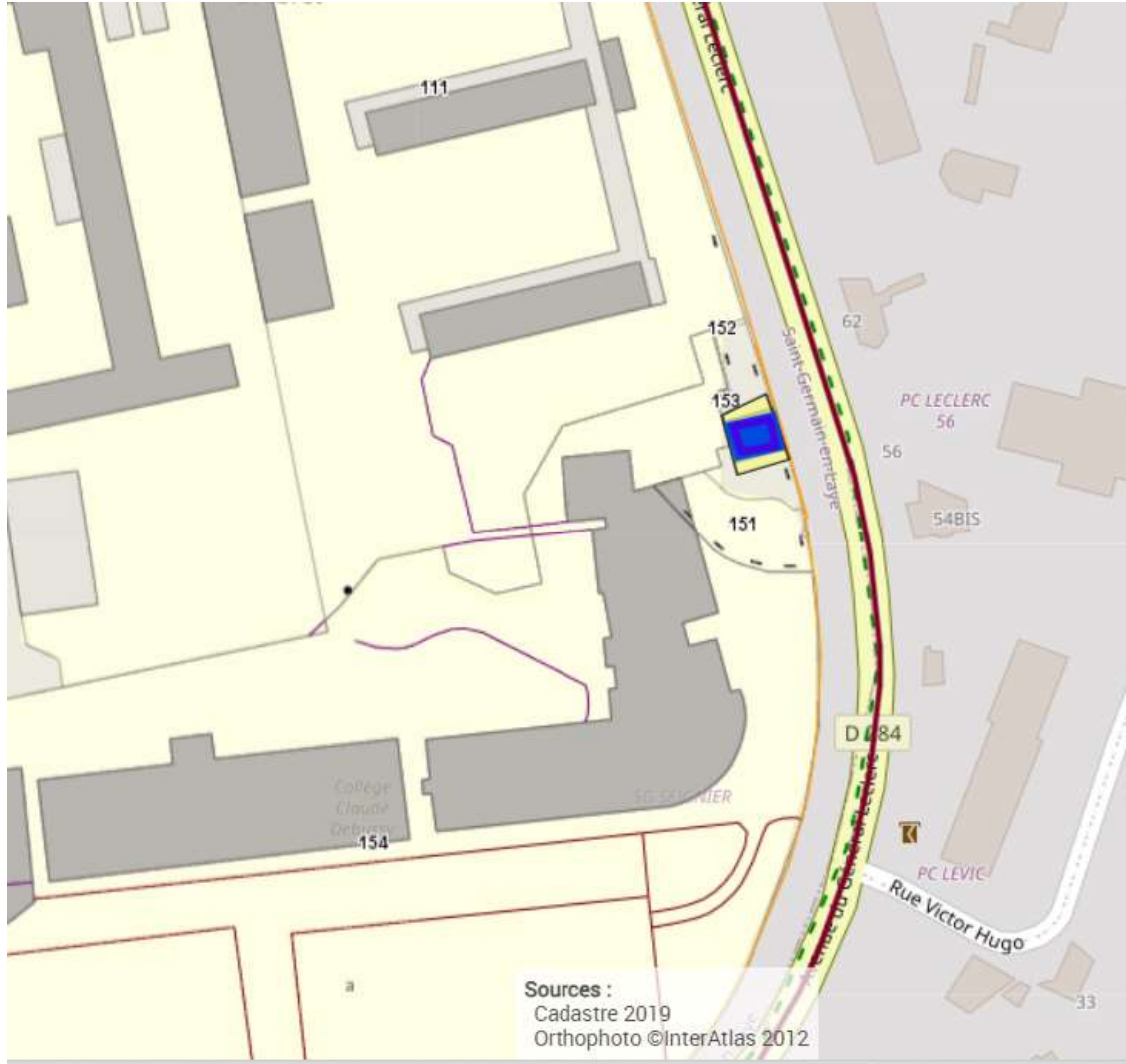
Les candidats sont invités à se référer aux plans et règlements d'urbanisme accessible sur le site de la Commune :

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

Des servitudes sont constituées pour les parcelles existantes, notamment au regard de l'entrée des cavités situées sous le lycée. Il existe une servitude réelle et perpétuelle de passage qui grève le fond.

Fonds dominant :

- Section AK 111
- Section AK 151
- Section AK 152
- Section AK 153
- Section AK 154



Il est déjà énoncé qu'aucune place de stationnement n'est compris dans la vente. Il existe cependant une cour attenant à l'immeuble compris dans la vente.

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

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

La mise à prix est fixée *a minima* à **1 168 000 €** (un million cent soixante-huit mille 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.

## **6. CONDITIONS DE CESSION**

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

Une visite du bien est organisée le 23 avril 2024 à 9h15 (cette date vous sera confirmée ultérieurement). 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.

### **1. Critère de jugement des offres**

⇒ **Offre économiquement la plus avantageuse.**

La Ville de Saint-Germain-en-Laye se réserve une entière liberté d'appréciation à tout égard. 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.

- 3. Une note de présentation générale du projet dans son environnement architectural et de sa programmation (avant-projet, pièce 3) le cas échéant.

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 le cas échéant
- 5. Le présent cahier des charges et le projet d'acte notarié paraphés et signés.

## 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 6 AVENUE LECLERC**  
**NE PAS OUVRIR**

Elle sera déposée ou envoyée à :

**VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**  
**DUA**  
**Centre Administratif**  
**86-88 rue Léon Désoyer**  
**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 : | 26/09/2024               |
| - Signature de l'acte authentique :       | Décembre 2024            |

## 9. ANNEXES

- 1) Extrait cadastral
- 2) Plans
- 3) Diagnostics des logements (DPE, amiante, électricité, etc.)
- 4) Règlement de copropriété
- 5) Certificat et renseignement d'urbanisme
- 6) Projet d'acte notarié

### 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)