

DATE DE CONVOCATION : 08/07/2025

NOMBRE DE CONSEILLERS		
En exercice	Présents	Votants
33	18	33

VILLE DE SAINT-LEU-LA-FORET

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU

CONSEIL MUNICIPAL

OBJET : 2025-0052 Etape 1a du projet d'aménagement du quartier des Diablots : déclassement par anticipation de la parcelle BK 1p (A), engagement d'une procédure d'enquête publique préalable au déclassement par anticipation de la parcelle BK 1p (B), désaffectation de la parcelle BK 1p (B), et principes de cession à la société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS

L'an deux mille vingt cinq, à 08 heures 30, le samedi 12 juillet, le conseil municipal, légalement convoqué, (seconde convocation suite à absence de quorum lors de la séance du 8 juillet 2025 – article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales), s'est réuni à la Salle des Arts Créatifs - contre allée du marché couvert en séance publique sous la présidence de Madame Sandra BILLET, Maire.

Etaient présents :

Mme Sandra BILLET, Mme Michèle CODRON, M. Loïc DROUIN, Mme Peggy XAVIER, M. Stéphane FREDERIC, Mme Fatimata PENE, M. Julien MAESTRONI, Mme Monique BAQUIN, Mme Marie-Christine PINON-BAPTENDIER, M. Pascal ROCHOUX, M. Stéphane ROUSSAKOVSKY, Mme Christine COURTOIS, M. Laurent LUCAS, M. Léo VACHER, M. Alain LERY, Mme Anne-Sophie JACQUESON, M. Loïc VIDAL, M. Franck BERNARD

Pouvoirs :

Mme Jane TIZON donne pouvoir à Mme Michèle CODRON, M. Fabien DANSIN donne pouvoir à M. Loïc DROUIN, Mme Claude-Hélène DESTEMBERG donne pouvoir à Mme Fatimata PENE, M. Jean-Michel DETAVERNIER donne pouvoir à M. Pascal ROCHOUX, M. Patrice GOLDENBERG donne pouvoir à Mme Sandra BILLET, Mme Laurence CARDI donne pouvoir à M. Laurent LUCAS, Mme Florence CAGNET donne pouvoir à M. Stéphane FREDERIC, Mme Anne-Laure PHILIPPE donne pouvoir à Mme Monique BAQUIN, Mme Audrey THOMAS donne pouvoir à Mme Peggy XAVIER, M. Fouad BEN AMEUR donne pouvoir à M. Julien MAESTRONI, Mme Marjolaine LIEDTS-DERONNE donne pouvoir à M. Stéphane ROUSSAKOVSKY, M. Pierre AKNINE donne pouvoir à M. Loïc VIDAL, M. Eric JACQUOT donne pouvoir à M. Alain LERY, Mme Aline ROGER donne pouvoir à Mme Anne-Sophie JACQUESON, Mme Paola TULLIO donne pouvoir à M. Franck BERNARD

Secrétaire de Séance : M. Loïc DROUIN

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du samedi 12 juillet 2025

Délibération n° 2025-0052

Etape 1a du projet d'aménagement du quartier des Diablots : déclassement par anticipation de la parcelle BK 1p (A), engagement d'une procédure d'enquête publique préalable au déclassement par anticipation de la parcelle BK 1p (B), désaffectation de la parcelle BK 1p (B), et principes de cession à la société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS

Le conseil municipal

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2241-1,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L. 2141-2, L. 3112-4, et L. 3211-14,

Vu le code de la voirie routière, et notamment ses articles L. 111-1 et L. 141-3,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L151-6 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Leu-la-Forêt approuvé le 28 mars 2017 par délibération n° 17-03-01, mis à jour par arrêté n° AR 2025-2 en date du 20 janvier 2025,

Vu l'Avis des Domaines en date du 27 juin 2025,

Vu l'étude d'impact pluriannuelle telle que prévue à l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques,

Vu le plan de géomètre de la parcelle BK 1p réalisé par le Cabinet SIGMA,

Vu la délibération n° 2025-0051 en date du 12 juillet 2025,

Vu les plans cadastraux ci-annexés,

Vu la photographie aérienne ci-annexée,

Considérant la nécessité de lancer une opération de requalification et d'aménagement du quartier des Diablots,

Considérant la nécessité de requalifier dans un premier temps l'assiette foncière de l'ancienne piscine municipale et de son parking afin de permettre la réalisation de logements, de commerces et d'équipements publics,

Vu le rapport présenté, ci-annexé,

Après en avoir délibéré

Décide à la majorité

Article 1 : de décider de la désaffectation dans un délai qui sera mentionné dans la promesse de vente, avec possibilité de prorogation, et de prononcer le déclassement anticipé du tènement immobilier correspondant à la parcelle cadastrée BK 1p (A) pour une superficie de 3 282 m², au vu de l'étude d'impact ci-jointe et des éléments de motivation de la présente délibération.

Article 2 : de prononcer l'ouverture d'une enquête publique dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure d'enquête publique préalable au déclassement d'un parking public, ainsi que d'une allée piétonne compris dans la parcelle cadastrée BK 1p (B) pour une superficie de 1 311 m².

Un arrêté du Maire devra prescrire les modalités de réalisation de l'enquête publique pour laquelle un commissaire-enquêteur sera désigné, dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de déclassement de la parcelle cadastrée BK 1p (B) pour une superficie de 1 311 m² conformément aux dispositions de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière.

Article 3 : de décider de la désaffectation de la parcelle cadastrée BK 1p (B) pour une superficie de 1 311 m² dans les délais indiqués à l'article 1.

Article 4 : d'approuver la cession par la ville au profit de la Société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS, dont le siège social est situé 25 allée Vauban à LA MADELEINE CEDEX (59562), de la parcelle cadastrée section BK 1p pour une superficie de 4 593 m², au prix de 3 044 000,00 € HT.

Article 5 : d'autoriser le Maire à signer la promesse de vente en découlant ainsi que la vente qui viendra en réitération ainsi que toutes les pièces afférentes à ces actes, au profit de la Société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS ou toute société qui s'y substituerait.

Article 6 : d'autoriser la Société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS ou toute société qui s'y substituerait, à déposer tout dossier de demande d'autorisations d'urbanisme nécessaires à l'opération et à diligenter toutes études nécessaires au projet de construction.

Pour	17
Contre	8
Abstentions	8

Le Secrétaire de séance

Signé électroniquement par
Loïc DROUIN



Le 18 juillet 2025
M. LOIC DROUIN

Le Maire

Signé électroniquement par
Sandra BILLET



Le 21 juillet 2025
Sandra BILLET

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant Mme le Maire de Saint-Leu-la-Forêt dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise sis 2/4 boulevard de l'Hautil à Cergy-Pontoise (95027) dans ce même délai ou à compter de la décision de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé. Le tribunal peut être saisi par le biais de l'application « Télérecours citoyens », accessible par le lien :<http://www.télérecours.fr>

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du samedi 12 juillet 2025

Rapport n° 2025-0052

Etape 1a du projet d'aménagement du quartier des Diablots : déclassement par anticipation de la parcelle BK 1p (A), engagement d'une procédure d'enquête publique préalable au déclassement par anticipation de la parcelle BK 1p (B), désaffectation de la parcelle BK 1p (B), et principes de cession à la société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS

Situé au sud de Saint-Leu-la-Forêt, le quartier des Diablots s'est urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée à compter du milieu du XXème siècle. Ce quartier comporte des logements, des équipements publics, tout comme un centre commercial. Il constitue ainsi une véritable centralité.

Caractéristique de l'urbanisme de cette époque, ce lieu n'offre qu'une qualité urbaine limitée. Son centre commercial a perdu de son attractivité, en outre, les grandes axes tel le boulevard André Brémont s'apparentent plus à des voies express qu'à des boulevards urbains.

Face à ce constat, il a été décidé d'entreprendre une requalification de ce quartier afin de notamment restructurer intégralement le centre commercial, offrir de nouveaux équipements publics et développer de nouveaux logements.

Pour cela, un projet prévu en plusieurs phases sera réalisé par la Société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS.

L'inscription réglementaire de la requalification du quartier trouve ses fondements dans le Plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Leu-la-Forêt.

C'est ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dénommée « *Axe traversant est-ouest boulevard André Brémont (RD 502)* » fait partie des grands objectifs mentionnés dans le PLU.

Cette OAP qui a pour périmètre le sud de la ville le long du boulevard André Brémont, concerne notamment le quartier des Diablots et plus particulièrement l'îlot du centre commercial, ainsi que l'îlot qui comprend l'ancienne piscine municipale qui est désormais fermée et remplacée par *Aquaval Centre aquatique Alice Milliat* situé sur les communes de Saint-Leu-la-Forêt et Taverny.

C'est ainsi que ces îlots sont classés en zone *UCd* (Secteur de mutation en frange de la RD 502) dans le règlement du PLU.

La première phase va concerner l'assiette foncière qui à ce jour comprend l'ancienne piscine, son parking et une allée piétonne. Cette portion d'une superficie de 4 593 m² va être détachée de la parcelle cadastrée BK 1 qui est communale.

Cette portion appartient à ce jour au domaine public communal. Plus particulièrement, le parking et l'allée piétonne constitue du domaine public routier.

Afin de procéder à la cession de cet ensemble, il est nécessaire de prononcer le déclassement par anticipation de la nouvelle parcelle BK 1p d'une superficie de 4 593 m² représentée en jaune sur le plan de géomètre ci-annexé. Sa désaffectation matérielle devra intervenir dans un délai de 3 ans fixé par l'acte de déclassement, conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du code de la propriété des personnes publiques (CG3P). Toutefois, si leur désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée pourra être prorogée dans une limite de 6 ans à compter de l'acte de déclassement.

Spécifiquement, pour le parking ainsi que pour l'allée piétonne totalisant une superficie de 1 311 m², mise en évidence par des hachures de couleur violette sur le plan de géomètre ci-annexé et qui sera dénommée (B), une procédure préalable d'enquête publique sera nécessaire pour prononcer son déclassement conformément aux dispositions de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière. Cette procédure d'enquête publique devra être initiée par le Maire par un arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique et de demande de nomination d'un commissaire enquêteur.

Pour ce même motif, il sera nécessaire de prononcer conformément aux dispositions de l'article L. 3112-4 du code général de la propriété des personnes publiques, une désaffectation de cette emprise afin de permettre à la commune de conclure une promesse de vente la concernant, et ce même si pour les nécessités du service public ou de l'usage direct du public cette désaffectation permettant le déclassement ne prendra effet que dans le délai fixé par la promesse de vente, lequel sera au maximum de 3 ans.

Pour les nécessités de maintien du service public et de l'usage direct du public la désaffectation matérielle et effective de la parcelle cadastrée BK 1p à céder par la commune prendra effet au plus tard dans un délai de trois ans pouvant être prolongé dans la limite de six ans.

La désaffectation matérielle de l'ensemble de la parcelle sera constatée par acte d'huissier à la libération du site.

Il vous est donc proposé :

- d'approuver le déclassement anticipé du tènement immobilier correspondant à la portion dénommée BK 1p (A) d'une superficie de 3 282 m² (portion de la parcelle non hachurée en violet sur le plan de géomètre ci-annexé), au vu de l'étude d'impact pluriannuelle annexée et des éléments de motivation ci-dessus, avec une désaffectation effective au plus tard dans un délai de trois ans pouvant être prolongé dans la limite de six ans,
- d'approuver l'exécution d'une procédure d'enquête publique préalable au déclassement par anticipation du parking et de l'allée piétonne correspondant à la portion dénommée BK 1p (B) pour une superficie de 1 311 m² (portion de la parcelle hachurée en violet sur le plan de géomètre ci-annexé),
- d'approuver la désaffectation de la parcelle section BK 1p (B) pour une superficie de 1 311 m² actuellement affectée à destination de parking et d'allée piétonne conformément aux dispositions de l'article L. 3112-4 du code général de la propriété des personnes publiques, même si pour les nécessités du service public ou de l'usage direct du public, il sera justifié que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse,

- d'approuver la cession à la Société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS, de la parcelle BK 1p d'une superficie de 4 593 m² conformément à l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales, au prix de 3 044 000 € HT conformément à l'avis des Domaines ci-annexé.

Je vous propose d'adopter la délibération ci-jointe.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale
des Finances Publiques du Val-d'Oise
Pôle des fonctions transverses et des contrats de service
Division des missions domaniales
5 avenue Bernard Hirsch
CS 20104
95010 Cergy-Pontoise
Téléphone : 01-34-41-10-70
Mél.:
ddfip95.pgp.domaine@dgif.finances.gouv.fr

Le 27/06/2025

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Val d'Oise

à

Madame le Maire de Saint-Leu-La-Forêt
Hôtel de Ville
52 rue du Général Leclerc
95320 SAINT-LEU-LA-FORET

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : M Pierre Normandin
Téléphone : 01 34 41 10 70
Réf DS: 24444124
Réf OSE : 2025-95563-40435
Vos Références : Parcelle BK1p
Affaire suivie par : Vincent LACOMBE (Urbaniste)

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*



Nature du bien : Cession de l'emprise BK1p de 4 593 m² en vue d'un Programme immobilier totalisant 5 447 m² SDP (dont 4 277 m² SDP Logements)

Adresse du bien : A l'angle du Bd André Brémont et de l'Avenue des Diablots à SAINT-LEU-LA-FORET (95320)

Valeur : 3 044 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Vincent LACOMBE (Urbaniste)

2 - DATES

de consultation :	27/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/05/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

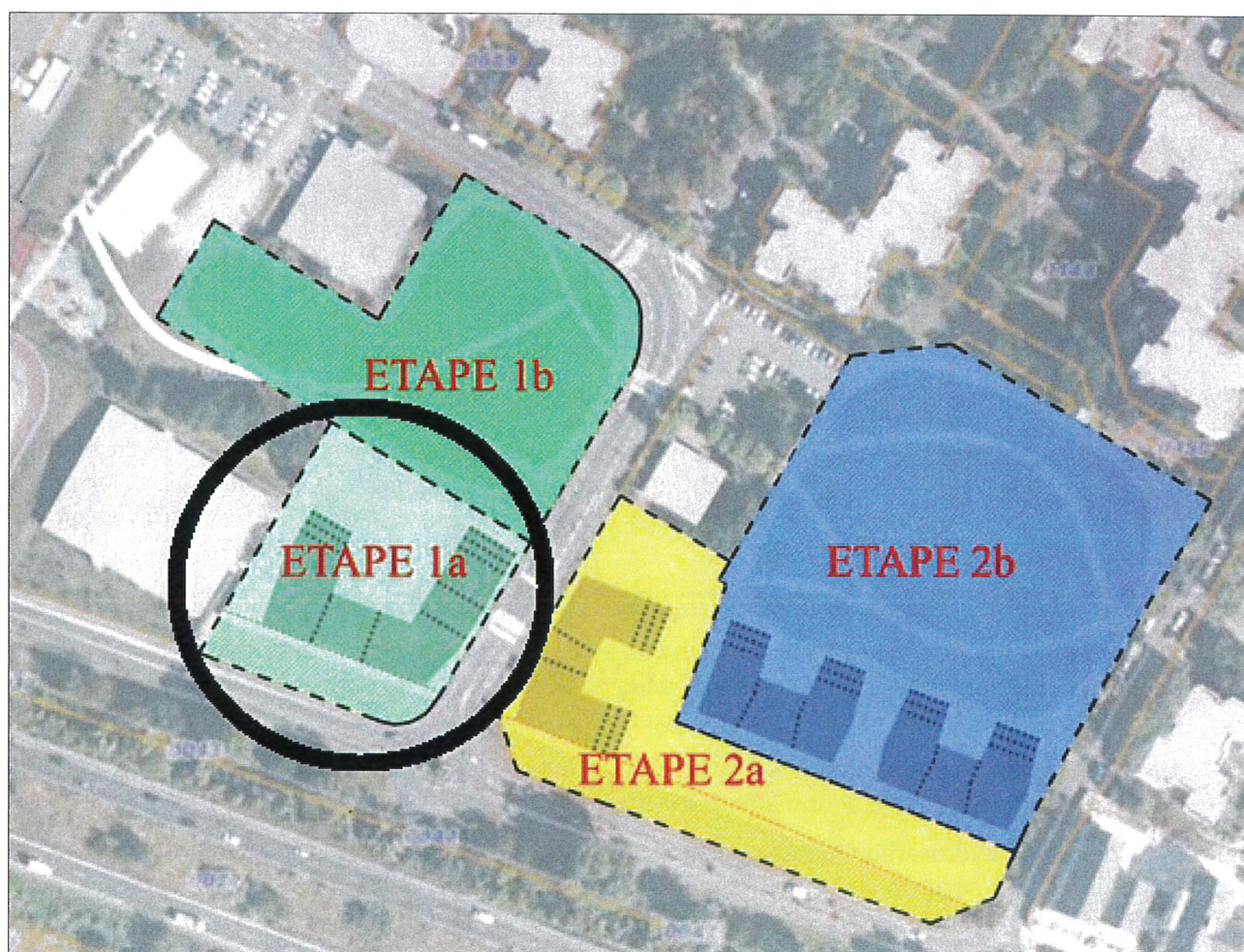
La ville envisage la cession de l'emprise BK 1p d'une superficie de 4 593 m², sise à l'angle du Bd André Brémont et de l'Avenue des Diablots à SAINT-LEU-LA-FORET (95320), en vue d'un programme immobilier totalisant 5 447 m² SDP (66 Logements/Commerces/école de danse/Centre social et Culturel/Crèche) et représentant l'étape 1a d'un Projet plus vaste.

La cession de cette emprise est envisagée au prix de 3 044 000 € HT

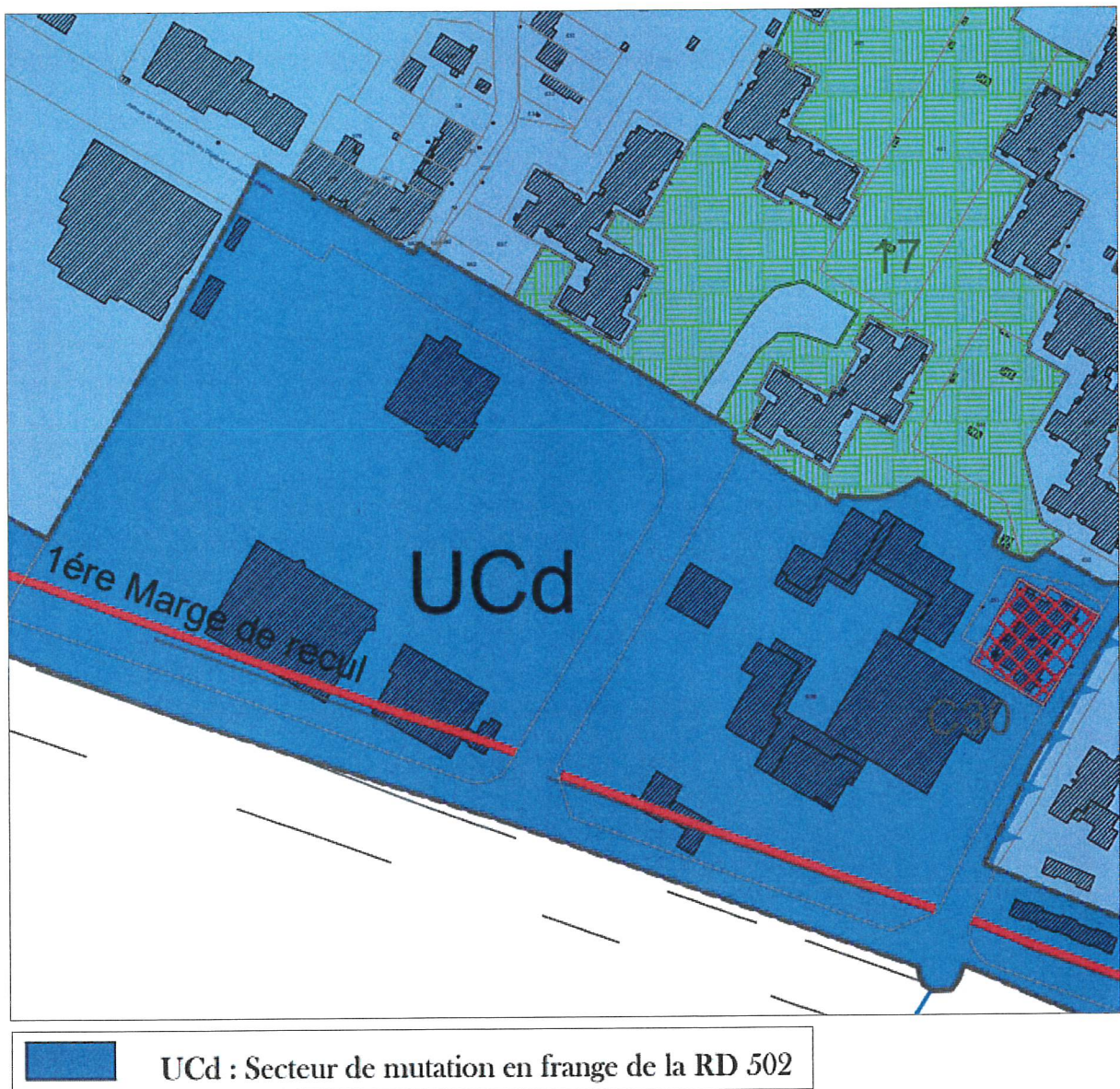
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN ET SITUATION JURIDIQUE

Référence cadastrale	Adresse	Zonage	Propriétaire	Description sommaire de l'emprise actuelle
Emprise BK 1p de 4 593 m²	Bd André Brémont / Avenue des Diablots à SAINT-LEU-LA-FORET (95320)	<u>Zone UCd</u> (Secteur de mutation en frange de la RD 502)	Ville de Saint-Leu-La-Forêt (95320)	Emprise ayant la configuration d'un trapèze-rectangle. Située à l'angle du Bd André Brémont et de l'Avenue des Diablots, elle présente une façade d'environ 127 m de long. Y sont actuellement implantés : une piscine municipale (bassin de 25 m) et un parking extérieur bitumé de 32 places marquées au sol.
				Programme immobilier (Etape 1a) envisagé sur cette emprise Construction d'un bâtiment mixte en 3 cages (<i>Etape 1a</i> : 5 447 m² SDP correspondant à 5 191 m² SHAB) sur un socle actif comprenant : • 66 Logements : 25 en accession (1637 m² SDP/1539 m² SHAB) + 22 en social (1428 m² SDP/1342 m² SHAB) + 19 en LLI (1212 m² SDP/1140 m² SHAB) = 4 277 m² SDP (4 021 m² SHAB) • 400 m² de commerces dont 200 m² de Pharmacie • 70 m² dédiés à une potentielle école de danse • 400 m² dédiés au Centre social et culturel "La Maison de la Plaine" • 300 m² dédiés à une crèche de 30 berceaux • 30 Places de stationnements en surface dédiés aux équipements et aux commerces • 1 Parc de stationnement en sous-sol dédié aux logements



5 - URBANISME



En secteur UCd du PLU : La Zone UC regroupe l'ensemble des secteurs et quartiers se caractérisant par la présence d'ensembles d'habitat collectif et/ou d'équipements publics. Le secteur UCd correspond aux secteurs de mutation situés en frange de la RD 502 identifiés au sein de l'OAP "Axe traversant est-ouest Boulevard André Brémont (RD 502)

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES:

- Les établissements et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les constructions ou installations à destination d'activités artisanales, à condition que ces constructions n'entraînent pas un trouble anormal pour le voisinage.
- Les dépôts d'hydrocarbure compléments des chaufferies, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et qu'ils n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- La reconstruction à l'identique des constructions dans le respect des dispositions générales.

En secteur UCd

Dans les opérations comportant 5 à 10 logements, au moins 50% du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financements de l'État.

Dans les opérations comportant plus de 10 logements, au moins 30% du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financements de l'État.

Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche.

Sont concernées les constructions neuves et les extensions de plus de 30% de la surface de plancher (SDP) de constructions existantes.

Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique que sur la part de surface de plancher (SDP) dédiée au logement.

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES : Non réglementé

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

En secteur UCd :

Le long des axes identifiés aux documents graphiques par un trait rouge, les constructions seront implantées à l'alignement de la 1^{ère} marge de recul de la Zone non aedificandi de l'autoroute (A115) sur au moins 60 % de la façade du terrain.

L'implantation des constructions devra s'harmoniser avec les constructions voisines de manière à minimiser les surfaces de pignons aveugles et leur perception depuis l'espace public.

Dans les autres cas, en UCd, les constructions nouvelles pourront s'implanter à l'alignement ou en recul de 3 m minimum des voies publiques, de la limite des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles pourront s'implanter en retrait ou en limites séparatives. En cas d'implantation en limites séparatives, les constructions ne devront pas comporter de baie.

Dans tous les secteurs

Le long des sentes, chemins, ruelles, passages, etc., identifiés au document graphique quelle que soit leur appellation, les constructions pourront être implantées :

 (trait bleu foncé) A l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m de la limite de la sente sur les linéaires ainsi identifiés.

 (trait bleu ciel) Avec un retrait obligatoire d'au moins 3 m de la limite de la sente sur les linéaires ainsi identifiés.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, les auvents ne créant pas de surface de plancher, les marquises, ainsi que les terrasses et escaliers situés à une hauteur inférieure à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la partie des façades faisant face aux limites séparatives concernées avec un minimum de 1,9 m.

Pour les ouvertures réalisées en sous-sol à moins de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, les dispositions relatives aux façades sans baie s'appliquent.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la plus haute de ces constructions avec un minimum de 3 m.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65 % de la superficie totale du terrain.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions ne doit pas excéder 15 m par rapport au niveau du terrain naturel et devra comporter au maximum un rez-de-chaussée, trois étages, et un niveau de combles (hors sous-sols éventuels) ou un rez-de-chaussée, trois étages et un niveau en attique (hors sous-sols éventuels).

Dans le cas d'un attique le dernier niveau devra être en recul minimal de 2,5 m par rapport à la façade donnant sur l'espace public.

Les installations techniques spécifiques, les machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques ou antennes doivent respecter le gabarit de hauteur. Ces règles ne s'appliquent pas pour les cheminées.

6 - MÉTHODE COMPARATIVE

6.1. Études de marché

A) ELEMENTS DE COMPARAISON DE PROGRAMMES EN M² SDP (Commune voisine de Saint-Leu)

➤ Élément de comparaison n°1 :

Date de vente Référence Date de Pub	Référence cadastrale	Superficie cadastrale	Adresse	Description du programme	Prix	Vendeur / Acquéreur
19/01/2023 2023P02112 25/01/2023	BC 171	340 m ²	27 rue de Paris	Un permis de construire a été délivré le 8 Juillet 2022 sous le n° PC 095 607 21 O 0078 pour la réalisation (après démolition sur BC 171-172 : d'un bâtiment à usage commercial et d'un garage automobile consistant en un hall d'exposition avec hall d'accueil, d'un hangar en fer et brique à usage d'atelier, de cuves à huiles usagées) d'un ensemble immobilier de 42 Logements en accession et une crèche sur deux niveaux de sous-sol à usage de stationnement, de 2 611,13 m² SDP répartie en 150,21 m² SDP à usage de service d'intérêt collectif et 2 460,92 m² SDP d'habitation, et transmis en Préfecture pour le contrôle de légalité le 12 juillet 2022.	880 000 €	SCI DU 25-27 RUE DE PARIS / SCCV TAVERNY RUE DE PARIS
	BC 172	503 m ²	25 rue de Paris			
19/01/2023 2023P02044 24/01/2023	BC 173	448 m ²	22 Bis rue du Maréchal Foch		75 000 €	M Xavier CHRISTIAN / SCCV TAVERNY RUE DE PARIS
19/01/2023 2023P02032 24/01/2023	BC 174	1 014 m ²	23 rue de Paris		750 000 €	Mme Bernadette GRUGE / SCCV TAVERNY RUE DE PARIS
20/01/2023 2023P02110 25/01/2023	BC 1161	181 m ²	29 rue de Paris		50 000 €	M Mohamed BOURAS et Mmme Liliane CONNEN / SCCV TAVERNY RUE DE PARIS
	BC 1162	229 m ²	29 rue de Paris			
TOTAL		2 715 m²	TAVERNY	BASE UNITAIRE : 672,12 € / m² SDP	1 755 000 €	

➤ Elément de comparaison n°2 :

Date de vente Référence Date de Pub	Référence cadastrale	Superficie cadastrale	Adresse	Description du programme	Prix	Vendeur / Acquéreur
17/12/2024 2024P25228 30/12/2024	BL 68	578 m²	75 rue d'Herblay	Permis de construire délivré le 02/04/2024 sous le n°PV 095 607 23 O 0029 pour la démolition des bâtis existants (<i>Maison d'habitation de type T5 en R+1 élevée sur sous-sol + Bâtiment à usage de Garage/station-service en R+1</i>) et la construction d'un immeuble d'habitation de 27 logements d'une surface de 1 618 m² SDP	850 000 €	M Philippe MIKAELIAN / SCCV TAVERNY 75 HERBLAY
	BL 69	1 002 m²	75 rue d'Herblay			
TOTAL		1 580 m²	TAVERNY	BASE UNITAIRE : 525,34 € / m² SDP	850 000 €	

➤ Elément de comparaison n°3 :

Date vente Référence Date de Pub	Référence cadastrale	Superficie cadastrale	Adresse	Description du programme	Prix	Vendeur / Acquéreur
10/03/2025 2025P05322 18/03/2025	BX 261	786 m²	227 rue de Paris	Demande de permis de construire valant permis de démolir le 30/01/2023, complétée les 15/03/2023, le 06/04/2023, 21/07/2023, 17 et 28/08/2023. Permis délivré le 30/08/2023 sous le n° PC 095.607.23.0.0004. Après démolition des bâtiments existants (<i>Immeuble de type R+2+Combles sur sous- sol, ancienne maison maraîchères avec commerce de type R+1+Combles, hangars, remises et clapier</i>), construction de deux bâtiments totalisant 15 logements collectifs, un local commercial et une crèche, le tout représentant 1 292,18 m² SDP	900 000 €	Consorts BAUZOU / SCCV TAVERNY RUE DE PARIS
	BX 259	224 m²	229 rue de Paris			
TOTAL		1 010 m²	TAVERNY	BASE UNITAIRE : 696,50 € / m² SDP	900 000 €	

Minimum	Moyenne	Médiane	Maximum
525 € / m² SDP	631 € / m² SDP	672 € / m² SDP	696 € / m² SDP

Ces programmes sont majoritairement en accession. Les charges foncières correspondent donc à des CF libres par simplification.

B) BILAN PROMOTEUR (COMPTE A REBOURS PROMOTEUR) COMMUNIQUÉ :

BILAN FINANCIER ETAPE 1			Montant € HT	TVA (TVA à 20%)	Montant € TTC
FONCIER	SHAB + SU	Prix m ² (SHAB+SU)			
a/ Acquisition immobilière	5 191	586 €	3 044 000 €	1,20	3 652 800 €
Parcelle vendue à court et long terme (hors parcelle communale)			0 €	1,20	0 €
b/ Frais d'acquisition			41 000 €	1,20	49 200 €
c/ Frais de raccordement (participation)			55 000 €		0 €
d/ Participation commune			0 €	1,20	0 €
e/ Terrassement et dépollution			0 €	1,20	0 €
f/ Défrichage - Démolition			155 000 €	1,20	186 000 €
g/ Aménagements paysagers de la résidence			107 000 €	1,20	128 400 €
h/ TA (Part communale 12% 332 000 €)			476 000 €		0 €
i/Archéologie préventive			12 000 €		0 €
j/Taxe Locale d'équipement					
k/ Frais de géometre (relevé topographique, bornage...)			15 000 €	1,20	18 000 €
TOTAL 1 : FONCIER			3 905 000 €		4 034 400 €
TRAVAUX VIABILISATION ET LOGEMENTS COLLECTIFS	Nb lot/Surfaces	Prix m ² / Place			TVA à 20%
a/ Travaux de VRD/Viabilisation	4 630	59 €	273 000 €	1,20	327 600 €
Travaux construction autre (crèche,équipements, commerces...)		1 045 €	1 223 000 €	1,20	1 467 600 €
Travaux construction logement collectifs (Accession - Social - LLI)		1 500 €	6 031 500 €	1,20	7 237 800 €
Travaux construction infrastructure	73	16 000 €	1 168 000 €	1,20	1 401 600 €
Concessionnaires		Enedis/AEP/GRDF	66 000 €	1,20	79 200 €
b/ Provision pour Aléas travaux MOE	2,76%	prix de revient HT	249 000 €	1,20	298 800 €
c/ Provision pour Aléas travaux MO			0 €	1,20	0 €
d/ Provision pour actualisation			0 €	1,20	0 €
e/ Provision pour révisions : moitié durée chantier			0 €	1,20	0 €
TOTAL 2 : TRAVAUX			9 010 500 €		10 812 600 €
FRAIS PRÉLIMINAIRES					TVA à 20%
a/ Diagnostics Géotechnique			0 €	1,20	0 €
b/ Sondages Géotechnique (inclus les diagnostics Géotechnique)			25 000 €	1,20	29 900 €
c/ Bureaux d'études : Dossier Loi sur L'eau, étude environnementale, permis de construire			123 000 €	1,20	147 108 €
c/ Frais annexes (reprographie, publicité, indemnités archit. du jury, juridique...)			8 000 €	1,20	9 568 €
d/ Frais de concours 3 équipes : indemnités concours:		15 000 €	15 000 €	1,20	17 940 €
e/ Frais Appel d'offre entreprises (provisions publicités, reprographie) (Inclus dans les Honoraires)			0 €	1,20	0 €
TOTAL 3 : FRAIS PRÉLIMINAIRES			171 000 €		204 516 €
HONORAIRES					TVA à 20%
a/ Maître d'œuvre: mission de base	2,92%	prix de revient HT	263 000 €	1,20	315 600 €
b/ Mission OPC	2,55%	prix de revient HT	230 000 €	1,20	276 000 €
c/ Contrôle technique	0,73%	prix de revient HT	66 000 €	1,20	79 200 €
d/ Coordonnateur SPS	0,29%	prix de revient HT	26 000 €	1,20	31 200 €
e/ Mission EXE	2,55%	prix de revient HT	230 000 €	1,20	276 000 €
f/ Label (Cerqual, THPE...)			0 €	1,20	0 €
TOTAL 4 : HONORAIRES DE CONSTRUCTION			815 000 €		978 000 €
HONORAIRES					
a/ Honoraires internes de gestion	5,06%	prix de revient HT	795 000 €	1,20	954 000 €
b/ Honoraires internes de commercialisation	1,21%	prix de vente TTC	233 000 €	1,20	279 600 €
b/ Honoraires de commercialisation	0,59%	prix de vente TTC	114 000 €	1,20	136 800 €
c/ Publicité	0,67%	prix de vente TTC	129 000 €	1,20	154 800 €
d/ Divers dont impots (honos CAC, CVAE, Copro, Aide à la vente etc)			117 000 €	1,20	140 400 €
TOTAL 5 : HONORAIRES			1 388 000 €		1 665 600 €
ASSURANCES					
a/ Dommage Ouvrage, Responsabilité Civile	0,69%	prix de vente TTC	133 000 €		133 000 €
b/ Constructeur Non Réalisateur (inclus alinéa 6a)			0 €		0 €
c / Tous Risques Chantier (inclus alinéa 6a)			0 €		0 €
TOTAL 6 : ASSURANCES			133 000 €		133 000 €
FRAIS FINANCIERS					
a/ Intérêts estimés (1ère approche) sur 20 % des débours TTC	1,23%	prix de vente TTC	237 000 €		237 000 €
b/ Garantie d'achèvement	0,25%	prix de vente TTC	48 000 €		48 000 €
TOTAL 7 : FRAIS FINANCIERS			285 000 €		285 000 €
VALEUR FINALE TDC			15 707 500 €		18 113 116 €
TOTAL 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7					

				HT	TVA 20%
PRIX DE VENTE Lgts en accession	Nb Logements	SHAB	Prix € TTC / m ² (Pkgs inclus)	6 156 000 €	7 387 200 €
Prix de vente	25	61,56	4 800 €		
TOTAL PRIX DE VENTE 1				6 156 000 €	7 387 200 €
				HT	TVA 10%
PRIX DE VENTE Lgts sociaux	Nb Logements	SHAB	Prix € HT/ m ² (Pkgs inclus)	4 294 400 €	4 723 840 €
Prix de vente	22	61	3 200 €		
TOTAL PRIX DE VENTE 2				4 294 400 €	4 723 840 €
				HT	TVA 10%
PRIX DE VENTE Lgts LLI	Nb Logements	SHAB	Prix € HT/ m ² (Pkgs inclus)	3 876 000 €	4 263 600 €
Prix de vente	19	60	3 400 €		
TOTAL PRIX DE VENTE 3				3 876 000 €	4 263 600 €
				HT	TVA 20%
PRIX DE VENTE - Activités - Commerces - Équipements		SU - SDP	Prix € TTC / m ² (Pkgs inclus)	2 340 000 €	2 808 000 €
Prix de vente		1170	2 400 €		
TOTAL PRIX DE VENTE 4				2 340 000 €	2 808 000 €
				HT	TVA 20%
PRIX DE VENTE Parkings extérieur		NB	Prix € TTC / m ² (Pkgs inclus)	35 000 €	42 000 €
Prix de vente		14	3 000 €		
TOTAL PRIX DE VENTE 5				35 000 €	42 000 €
				HT	TTC
TOTAL PRIX DE VENTE 1 - 2 - 3 - 4 - 5				16 701 400 €	19 224 640 €
MARGE RÉELLE SUR LE TTC				993 900 €	5,95%

Destination	Nombre de logements	m ² SDP	m ² SHAB	€ HT / m ² SDP	€ HT / m ² SHAB	Charge foncière € HT
Accession à la propriété	25	1637	1539	644 €	686 €	1055 000 €
Social	22	1428	1342	596 €	633 €	850 000 €
Locatifs intermédiaires	19	1212	1140	674 €	717 €	817 000 €
Commerces		1170	1170	275 €	275 €	322 000 €
TOTAL	66	5447	5191	558 €	586 €	3 044 000 €

Type	Répartition	Nbre	S. Hab./Lot	S. Hab. Tot	Prix/m ² 20%	Prix 20%	Loyer Pinel	Renta Pinel
T1B	8%	2	35,00	70	5 400 €	189 000 €	606 €	3,8%
2P	32%	8	50,50	404	5 150 €	260 000 €	772 €	3,6%
3P	32%	8	63,50	508	4 725 €	300 000 €	905 €	3,6%
4P	24%	6	77,00	462	4 600 €	354 000 €	1 038 €	3,5%
5P	4%	1	95,00	95	4 300 €	409 000 €	1 219 €	3,6%
TOTAL	100%	25	61,56	1 539	4 804 €	296 000 €		

CHIFFRE D'AFFAIRES

Destination	Nb de lgts	%	SHAB moyenne	SHAB & SU	Prix de vente € / m² HT	Prix de vente € / m² TTC
Accession à la propriété	25	38%	61.56	1539	4000	4800
Social	22	33%	61	1342	3200	3520
Locatifs intermédiaires	19	29%	60	1140	3400	3740
Commerces				1170	2000	2400
14 Parkings commerces					2500	3000
TOTAL	66	100%		5191		

MARGE & HONORAIRES

Destination	HT
Chiffre d'affaires	16 701 400 €
Marge	993 900 €
%	5,95%
Honoraires	795 000 €
%	4,76%
Cash-Flow	1 788 900 €
%	10,71%

ETAPE 1

Nous avons **prévu 30 places de stationnement extérieures** destinées aux commerces.

- 14 places seront incluses dans le prix de vente,
- 16 places seront proposées à la vente au tarif de 3 000 € TTC/place.

6.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue**ANALYSE DU COMPTE A REBOURS PROMOTEUR**

Le Compte à Rebours du Promoteur (Bilan Prévisionnel) vise à évaluer la faisabilité financière d'un programme immobilier compte tenu du prix de sortie espéré (prix de vente escompté du programme), des coûts de sa mise en œuvre (y compris la rémunération attendue de son intervention et des capitaux investis), et du prix demandé du terrain. L'identification du programme le plus rentable, c'est-à-dire de celui qui dégage la charge foncière acceptable la plus élevée, varie à la fois avec les conditions locales du marché et avec les règles du PLU applicables au terrain.

Coûts proportionnels au CA

Il y a d'abord un ensemble de coûts quasi proportionnels au chiffre d'affaires de l'opération, c'est-à-dire au prix de sortie. C'est le cas de la marge et des coûts de structure de l'opérateur, mais aussi des frais financiers et des coûts de commercialisation (souvent sous traités au pourcentage), ainsi que du budget des études. L'ensemble de ces postes peut représenter jusqu'à un tiers du chiffre d'affaires hors taxe de l'opération.

A) Dépenses annexes qui correspondent au montage et à la gestion de l'opération

Assurance (133 000 € TTC) + Maîtrise d'ouvrage/conduite opération/montage (978 000 € TTC) +Frais annexes (204 516 €) = 1 315 516 € TTC

Ratio : 1 315 516 € TTC / 16 701 400 € TTC (CA) = **7,9 %** (Norme : 7 à 10 %)

B) Honoraires de commercialisation

Honoraires internes de commercialisation (279 600 € TTC) + Honoraires de commercialisation (136 800 € TTC) + Publicité (154 800 € TTC) + Divers dont impôts (140 400 € TTC) = 711 600 TTC

Ratio : 711 600 TTC / 16 701 400 € TTC = **4,26 %** (Norme : 2 à 5 %)

C) Frais Financiers

285 000 € TTC

Ratio : 285 000 € TTC / 16 701 400 € TTC = **1,70 %** (Norme : 2 à 8 %)

D) Marge et Aléas :

298 800 € TTC (Aléas Travaux) + 993 900 € (Marge) = 1.292 700 €

Ratio : 1 292 700 € / 16 701 400 € = **7,74 %** (Norme : 6 à 10 %)

Coûts constants

D'autres coûts sont, au contraire, quasi constants ou ne varient que très faiblement en fonction du prix de sortie. Ce sont tous les frais de construction proprement dits. Que, d'une année à l'autre, la valeur de l'immobilier dans un quartier augmente ou diminue, il n'y a aucune raison (sauf circonstances exceptionnelles) pour que varient en conséquence le prix des matériaux, le salaire de l'ouvrier ou le tarif de location des engins de chantier. Ces coûts sont quasi constants, et être, par exemple, de l'ordre de 1 300 € à 1 600 € par mètre carré pour une opération de Logements Collectifs.

A) Coûts de construction :

Coût de construction Logements collectifs (Accession/Social/LLI) : 1 500 € / m²
(Norme : 1 300 € à 1 600 € / m²)

Coût de construction (crèche, équipements, commerces...) : 1 045 € / m²
(Norme : 1 000 € à 1 200 € / m²)

B) Coûts de mise en état et d'équipement du terrain

Frais de raccordement :	55 000 €
Aménagements paysagers de la résidence :	107 000 €
Tavaux VRD/Viabilisation :	273 000 €
Sondages géotechniques :	25 000 €
Archéologie préventive :	12 000 €
TOTAL :	472 000 €

Emprise BK 1p de 4 593 m² Soit un coût de VRD = 102,76 € HT / m²

(Norme en Ville : 70 à 100 € / m²)

La charge foncière regroupe une troisième catégorie de coûts. Elle est distincte des deux précédentes puisqu'elle n'est pas constante et qu'elle n'a pas forcément le caractère de proportionnalité directe avec le prix de l'immobilier. **Son montant acceptable apparaît plutôt comme le résultat de la différence entre le prix de sortie et les autres coûts.**

Remarques complémentaires sur la charge foncière : Dans l'hypothèse de deux terrains voisins pouvant accueillir deux opérations similaires permettant la même charge foncière. Le premier est nu et le second est occupé par des constructions vétustes. Il faudra les démolir et surtout en déloger les occupants. Il devra donc être acheté beaucoup moins cher que le premier par le Promoteur, du fait des coûts d'éviction élevés qu'il faudra y supporter. De même, il est possible que le sous-sol d'un terrain suppose des fondations spéciales, ou que sa taille et sa configuration nécessitent des coûts de viabilisation plus importants, etc

ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DE RECETTES DU COMPTE A REBOURS PROMOTEUR

A) MARCHÉ ACTUEL DES LOGEMENTS EN ACCESSION

12 PROGRAMMES en VEFA MARCHÉ LIBRE – à Échéance 2024/2026

Intitulé du Programme + Adresse	Promoteur	Date de Livraison	Type	Surface	Prix de vente TTC	Base unitaire TTC	Base unitaire HT (TVA 20%)
RESIDENCE SISLEY Rue de la Sellerie à PONTOISE (95300)	INTER Constructio n IDF	4 ^{ème} Trimestre 2025	T2	41 m ²	200 000 €	4 878 € TTC / m ²	4 065 € HT / m ²
			T3	59 m ²	239 000 €	4 051 € TTC / m ²	3 376 € HT / m ²
			T4	78 m ²	347 000 €	4 449 € TTC / m ²	3 707 € HT / m ²
CŒUR ROSA 3, Chaussée Jules César à PONTOISE (95300)	SPIRIT	3 ^{ème} Trimestre 2025	T2	45 m ²	244 950 €	5 443 € TTC / m ²	4 536 € HT / m ²
			T3	66 m ²	315 100 €	4 774 € TTC / m ²	3 978 € HT / m ²
			T4	75 m ²	318 262 €	4 243 € TTC / m ²	3 536 € HT / m ²
Résidence des Impressionnistes 40 rue Aristide Briand à OSNY (95520)	E-Mocom	1 ^{er} Trimestre 2025	Studio	31 m ²	165 000 €	5 323 € TTC / m ²	4 436 € HT / m ²
			T2	39 m ²	203 000 €	5 205 € TTC / m ²	4 337 € HT / m ²
			T3	64 m ²	273 000 €	4 266 € TTC / m ²	3 555 € HT / m ²
LE DAHLIA 21, avenue des Béguines à CERGY (95800)	Léon Grosse Immobilier	1 ^{er} Trimestre 2026	Studio	31 m ²	175 000 €	5 645 € TTC / m ²	4 704 € HT / m ²
			T2	40 m ²	215 000 €	5 375 € TTC / m ²	4 479 € HT / m ²
			T3	60 m ²	265 000 €	4 417 € TTC / m ²	3 681 € HT / m ²
			T4	77 m ²	335 000 €	4 351 € TTC / m ²	3 626 € HT / m ²
			T5	90 m ²	350 000 €	3 889 € TTC / m ²	3 241 € HT / m ²
« Rue des Lilas » Rue des Ecoles/Rue des Lilas à TAVERNY	Global Investimmo	4 ^{ème} Trimestre 2025	Studio	27 m ²	170 000 €	6 296 € TTC / m ²	5 246 € HT / m ²
			T2	40 m ²	234 000 €	5 850 € TTC / m ²	4 875 € HT / m ²
			T3	56 m ²	288 000 €	5 143 € TTC / m ²	4 286 € HT / m ²
			T4	78 m ²	350 000 €	4 487 € TTC / m ²	3 739 € HT / m ²
« Les Allées de Sainte- Honorine » Rue des Ecoles/Rue des Lilas à TAVERNY	Kaufman & Broad	3 ^{ème} Trimestre 2025	Studio	27,97 m ²	170 000 €	6 078 € TTC / m ²	5 065 € HT / m ²
			T2	39,68 m ²	234 000 €	5 897 € TTC / m ²	4 914 € HT / m ²
			T3	54,34 m ²	276 000 €	5 079 € TTC / m ²	4 232 € HT / m ²
			T4	74,91 m ²	348 000 €	4 646 € TTC / m ²	3 872 € HT / m ²
« Les Jardins de Castille » 1 rue Carnot à BESSANCOURT	Verrecchia	2 ^{ème} Trimestre 2025	Studio	30 m ²	158 000 €	5 267 € TTC / m ²	4 389 € HT / m ²
			T2	37 m ²	216 000 €	5 838 € TTC / m ²	4 865 € HT / m ²
			T3	64 m ²	313 000 €	4 891 € TTC / m ²	4 076 € HT / m ²
			T4	83 m ²	400 000 €	4 819 € TTC / m ²	4 016 € HT / m ²
			T5	113 m ²	528 000 €	4 673 € TTC / m ²	3 894 € HT / m ²
« Le Cèdre Bleu » 7 rue de l'Hermitage à SAINT-LEU-LA-FORET	OGIC	4 ^{ème} Trimestre 2024	T3	64,68 m ²	348 000 €	5 380 € TTC / m ²	4 483 € HT / m ²
			T4	88,56 m ²	425 000 €	4 799 € TTC / m ²	3 999 € HT / m ²
« Les Allées Claire Fontaine » 11 rue du Général Leclerc à SAINT-LEU-LA-FORET	Verrecchia	3 ^{ème} Trimestre 2025	T2	39 m ²	244 000 €	6 256 € TTC / m ²	5 213 € HT / m ²
			T3	59 m ²	334 000 €	5 661 € TTC / m ²	4 717 € HT / m ²
			T4	77 m ²	428 000 €	5 558 € TTC / m ²	4 632 € HT / m ²
			T5	117 m ²	652 000 €	5 573 € TTC / m ²	4 644 € HT / m ²
Le 42 PARIS (rue de Paris)à SAINT-LEU-LA-FORET	Nexity	1 ^{er} Trimestre 2024	T2	45,26 m ²	275 000 €	6 076 € TTC / m ²	5 063 € HT / m ²
			T3	56,94 m ²	339 000 €	5 954 € TTC / m ²	4 962 € HT / m ²
« Résidence Oubrè » 6 Avenue de Villiers à ERMONT	Kaufman & Broad	4 ^{ème} Trimestre 2024	T2	41,60 m ²	274 000 €	6 587 € TTC / m ²	5 489 € HT / m ²
			T3	57,31 m ²	320 000 €	5 584 € TTC / m ²	4 653 € HT / m ²
			T4	80,43 m ²	410 000 €	5 098 € TTC / m ²	4 248 € HT / m ²
« L'Unique » rue de la Station à FRANCONVILLE	Kaufman & Broad	2 ^{ème} Trimestre 2024	T2	47,62 m ²	281 000 €	5 901 € TTC / m ²	4 917 € HT / m ²
			T3	56,20 m ²	315 000 €	5 605 € TTC / m ²	4 671 € HT / m ²

Moyenne des Studios	29,39 m²	167 600 €	5 703 € TTC / m²	4 752 € HT / m²
Moyenne des T2	41,37 m²	238 268 €	5 759 € TTC / m²	4 799 € HT / m²
Moyenne des T3	59,79 m²	302 092€	5 053 € TTC / m²	4 211 € HT / m²
Moyenne des T4	79,10 m²	373 474 €	4 722 € TTC / m²	3 935 € HT / m²
Moyenne des T5	106,67 m²	510 000 €	4 781 € TTC / m²	3 984 € HT / m²
MOYENNE GÉNÉRALE	63,26 m²	318 287 €	5 031 € TTC / m²	4 192 € HT / m²

Le compte à rebours communiqué, indique pour du logement collectif en accession une base unitaire de 4 000 € HT / m² : prix cohérent avec la base unitaire résultant du tableau précédent (4 192 € HT / m²)

B) Programmes VEFA LLI sur le Val d’Oise : Acquisitions effectives de VEFA en LLI

Code INSEE	Date acte	Publié volume	Références cadastrales	Commune	Adresse, lieu-dit	Surface en m²	Prix en € H.T.	Financement	Nature des travaux	SHAB	Prix/m² SHAB	Ratio (SHAB / surface de terrain)	Mentions figurant dans l'acte
593	26/05/2021	2021P07285	BM 108-558-845	Saint-Leu la Forêt	7 et 11 Rue de l'Ermitage	4 875	6 008 956,00	LLI	30 logement LLI et 30 places de stationnement	1 659,38	3 620,00	0,34	
598	09/09/2021	2021P09789	AM 150-200	Soisy-sous-Montmorency	2 Rue du Puits Grenet	2 183	2 527 818,00	LLI	Vente en VEFA de la SCCV Soisy Grenet à la SCI Immobilière 3F de 10 logements LLI et 10 places de stationnement	652,34	3 875,00	0,30	
487	30/11/2021	2022P00299	AM 119 – 120	Persan	5 Rue Gambetta	4 557	8 520 434,00	LLI	Vente en VEFA de la SNC Kaufman & Boud Promotion 6 à la SCI Immobilière 3F de 43 logements LLI et 44 places de parking dont 3 PMR	2 508,01	3 400,00	0,55	
582	30/11/2021	2021P28184	AM 307-309-434-801-802-803 et 804	Sannois	12 Bd Gabriel Péri	2 975	8 532 172,00	LLI	Vente en VEFA de la SCCV Sannois Rue Moche à la SCI Immobilière 3F de 34 logements LLI et 34 places de parking en sous-sol	1 939,13	4 400,00	0,85	
197	17/12/2021	2021P28507	AL 390-392-393-472-473 et 518	Deuil-la-Barre	276 Rue d'Enlève	3 280	8 714 233,00	LLI	48 logements LLI et 48 places de stationnement	2 394,12	3 639,85	0,73	
218	27/12/2023	2024P011175	AE 73 – 335 – 843 – 844 – 845	Éragny	Avenue Roger Guichard	6 817	9 350 189,00	LLI	Vente de SOGEPROM Réalisations à ANTIN Résidences SA d'HLM de 44 logements LLI et 44 emplacements de stationnement	2 288,11	4 090,00	0,34	Le programme global concerne 104 logts, 100 places de parking et 21 places de stationnement en extérieur pour les visiteurs. La SDE totale est 8 154 m².
63	20/12/2023	2024P02048	AI 228 – 229 – 230 – 231 – 232 – 242 – 847 – 849 – 851 – 854	Bezons	11, 13, 15 et 17 Rue Honoré Mouly 37, 39, 385, 41 et 43 Rue Pasteur 100 Rue Jean Jaurès	2 574	12 345 773,00	LLI	Vente de la SA ATLAND BEZONS PASTEUR à la SA d'HLM SOGENS de 42 logements LLI et 42 emplacements de stationnement, dont 2 PMR	2 871,11	4 300,00	1,12	
582	19/12/2023	2023P27465	AD 131 – 132 – 133 – 134 – 135 – 701 – 702	Sannois	131 – 139 bis Boulevard Charles de Gaulle 1 – 9 Rue Touzelin	2 377	11 130 336,00	LLI	Vente de la SCCV SANNNOIS DE GAULLE à CDC Habitat de 44 logements LLI et 44 emplacements de stationnement	2 850,08	4 200,00	1,11	1 T1, 18 T2, 12 T3, 12 T4 et 1 T5
18	19/12/2023	2023P27898	CH 770 – 780 – 1174 – 1175 – 1176 – 1177 – 1178 – 1179 – 1180 – 1191	Argenteuil	43 et 45 Route de Pontoise	2 544	5 002 411,39	LLI	Vente de NEXITY IR Programmes Grand Paris à la SA d'HLM SOGENS d'un programme global de 97 logements collectifs et de 3 locaux commerciaux. L'acte concerne la vente de 20 logements LLI et de 20 emplacements de stationnement	1 364,17	3 667,00	0,54	15 T3 et 5 T4
218	19/12/2023	2024P00334	AE 73 – 335 – 843 – 844 – 845	Éragny	25 – 31 Avenue Roger Guichard	6 817	7 420 499,20	LLI	Vente de SOGEPROM Réalisations à CDC Habitat de 35 logements LLI et 44 emplacements de stationnement	2 016,44	3 680,00	0,30	Le programme global concerne 104 logts, 100 places de parking et 21 places de stationnement en extérieur pour les visiteurs. La SDE totale est 8 154 m².
63	19/12/2023	2024P01112	AK 971 – 970 – 249 – 250 – 251 – 252 – 838 – 839	Bezons	55 – 59 Rue de Pontoise 2 – 8 – 10 – 12 Rue Georges Dupont	3 327	13 775 145,00	LLI	Vente de la SNC COUPOLE ART DECO à CDC Habitat de 53 logements LLI et 28 parking couverts en sous-sol	3 166,70	4 350,00	0,95	4 T1, 17 T2, 6 T3, 6 T4 et 1 T5
197	18/12/2023	2024P00422	AS 420 – 1110 – 820 – 899 – 900 – 901 – 902	Deuil la Barre	40 Rue des Mortefontaine	4 446	9 297 581,00	LLI	Vente de la SCCV MORTEFONTAINES DEUIL LA BARRE à INJL de 45 logements LLI et 48 emplacements de stationnement en sous-sol	2 383,99	3 900,00	0,54	

Minimum	Moyenne	Médiane	Maximum
3 400,00 HT € / m² SHAB	3 927 € HT / m² SHAB	3 888 € HT / m² SHAB	4 400,00 € HT / m² SHAB

La Base unitaire envisagée dans le Compte-à-Rebours pour la vente des Logements en LLI est de 3 400 € / m² SHAB, soit le minimum du tableau général précédent : cependant il correspond bien à l'abattement de - 15 % généralement constaté (minimum - 10 %) par rapport à la base unitaire en accession inscrite au CAR (4 000 € HT / m²)

C) MARCHÉ ACTUEL DES LOGEMENTS SOCIAUX

Date acte	Publié volume	Références cadastrales	Commune	Adresse, lieu-dit	Surface en m²	Prix en € H.T.	Nature des travaux	SHON ou surface de plancher	Prix/m² SHON ou SDP SOCIALE	Mentions figurant dans l'acte
22/12/2021	2022P00719	AA 235 – AA 236	Survilliers	La Fosse HERSENT	5 036	7 867 469,03	Vente à CLESENCE en VEFA. Lot 1 : Réalisation de 31 logements locatifs sociaux et 31 emplacements de stationnement dont 2 PMR (9 T2, 16 T3 et 6 T4) SHAB totale 1 908,01 m² – surfaces annexes 211,18 m². Lot 2 : réalisation de 15 logements (6 locatifs sociaux et 9 intermédiaires, 33 emplacements de stationnement dont 2 PMR (5 T2, 10 T3). SHAB 872,26 m² – surfaces annexes 98,52 m²	2 780,27	2 829,75	PLUS : SHAB 930,48 m² – prix HT 2 633 025,78 € PLS : SHAB 739,79 m² – prix HT 2 093 420,75 € PLAI : SHAB 571,32 m² – prix 1 616 692,77 € PLI : SHAB 538,68 m² – prix 1 524 329,73 €
10/12/2020	2020P06818	C 623 – C 626	Vémars	L'Orme du Geai	4 852	5 604 300,00	Vente à CLESENCE en VEFA. Deux bâtiments collectifs de 35 logements vendus en bloc et 42 places de station en ss-sol dont 4 PMR : Bât D2 (1 Place Rosa Parks) en R+1+combles+1 niveau de ss-sol, Bât D3 (2 Place Rosa Parks) en R+1+combles sans ss-sol – Typologie : 19 T2, 16 T3 – SHAB totale 1 868,10 m² (Surfaces annexes SU 281,45 m²)	1 868,10	3 000,00	
29/12/2022	2023P01725	AB 678-683-685-686-691-688-680	Louvres	Avenue de l'Europe	4 086	6 429 621,30	Vente en VEFA de la société de construction Le Tivoli à la SA CLESENCE de 37 logements locatifs sociaux (12 logts PLAI-13 logements PLUS-12 logements PLS) – Sur les 37 logements 18 sont destinés au programme de rénovation urbaine (ANRU) de la CARPF (11 PLAI et 7 PLUS).	2 194,41	2 930,00	
22/11/2022	2022P32186	AR 328-333-334-355-424-425-426-427-613-621-622-623-624-683-774-775-776-777-778	Osny	1 à 5 Rue de Cergy	8 395	8 622,50 € dont : 9 329 512,50 24 569 110,00	Ensemble immobilier composé de 4 bâtiments (Bât A – 48 logts, bât B – 40 logts, bât C – 21 logts, bât D – 47 logts et 281 places de stat. Les bâtiments ont un niveau R+3.	961,75 sociaux 6 640,30 LLI	3 150,00	
01/12/2023	2023P27493	ZI 474 – 864 – 591	Bruyères-sur-Oise	8 – 10 Rue de Bernes et Chemin de la Croix Dorée	4 761	5 584,40 € dont : 2 177 850,00 5 207 734,40	Vente de ATLAND BRUYERES SUR OISE BERNES à IMMOBILIERE 3F de 38 logements dans un bâtiment collectif en R+2 et 70 emplacements de stat.	725,95 sociaux 1 479,47 LLI	3 000,00	16 T2 – 17 T3 – 5 T4
21/02/2023	2023P06507	BE 484-485-486-487p-488-489-490-491-960-1011p-BE B-BE G	Saint-Leu la Forêt	Les Grandes Tannières	8 878	1 847 104,00	Programme immobilier de 24 maisons individuelles et/ou mitoyenne dont 16 maisons en accession libre et 8 maisons en logements sociaux. La présente vente concerne les 8 logements sociaux	595,84	3 100,00	
11/05/2022	2022P13669	AI 1311-1313-1315	Le Plessis-Bouchard	17 Rue Alexopoulos	2 668	2 063 906,25	Vente de SAS ELYCITE à Val d'Oise Habitat de 12 logements sociaux + 12 places de stationnement	693,75	2 975,00	
23/11/2023	2023P27513	AD 343-1082-1087-1154-1156-1159	Le Plessis-Bouchard	Rue Grangeret de la Grange	7 856	11 528 468,40	Vente de SCCV Le Plessis Bouchard Rue Grangeret de la Grange à la SA d'HLM BOMNIS de 58 logements sociaux	3 536,34	3 260,00	5 T1-25 T2-24 T3-4 T4. SHAB totale comprend la SHAB des logements pour 3.289,66 m² et la SHAB de surfaces annexes 256,59 m²
25/10/2022	2022P29806	AH 1-2-493-494	Domont	101-103 Rue Aristide Briand	4 526	14 818 434,00	Vente de SCCV DOMONT 101 Avenue Aristide Briand à la SA d'HLM DMONIS de 82 logements collectifs (dont 81 logements sociaux et 1 logement libre) et 84 places de stationnement	4 780,14	3 100,00	24 studios – 33 T2 – 17 T3 – 8 T4
08/02/2023	2023P05243	AC 70	Frépillon	Rue du Coudray	2 973	5 569 344,20	Vente de SCCV Les Reines à la SA d'HLM VILOGIA de 34 logements collectifs et 62 places de stationnement	1 729,61	3 220,00	26 T2 et 8 T3
17/11/2022	2022P30343	AO 743 à 749	Ermont	4 – 6 Rue de Villiers	4 529	4 520 850,00	Vente de SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION à VAL PARISIS HABITAT DE 25 logements collectifs et 25 places de stationnement en sous-sol	1 506,95	3 000,00	

Minimum	Moyenne	Médiane	Maximum
2 829,75 € HT/m² SHAB	3 051,34 € HT/m² SHAB	3 000,00 € HT/m² SHAB	3 260,00 € HT/m² SHAB

Bien que proche du Maximum du tableau précédent (3 260 € HT m² SHAB), la base unitaire de 3 200 € HT / m² SHAB envisagée pour les logements sociaux correspond à un abattement de 20 % sur la base unitaire de 4 000 € HT / m² SHAB envisagée pour l'accession.

D) MARCHÉ ACTUEL DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

Code INSEE	Date acte	Publié volume	Réf. cadastrales	Commune	Adresse, lieu-dit	Surface en m ²	Prix en € H.T.	Nature des travaux	SHON ou surface de plancher	Prix/m ² SHON ou SDP	Ratio (SHON ou SUP / surface de terrain)	Mentions figurant dans l'acte
277	23/07/2021	2021P16135	AB 73 – 77 – 183 – 255 – 270 – 271 Lot 1	Gonesse	3, 5, 7 Rue de la Liberté	4 575	216 666,67	Vente de Gonesse-Rue de l'Egalité-IDF à la SCI HAMPAR d'un local commercial en VEFA.	80,00	2 708,33	0,02	Ensemble immobilier composé de deux bâtiments avec 120 logements, 123 emplacements de stationnement en sous-sol, 6 places en extérieur et 3 commerces Lot 1 : local commercial portant le numéro 5001 Situé dans le bâtiment 1. La superficie mentionnée dans l'acte est 80 m ² (65 sur PATRIM)
582	04/12/2020	2021P00144	AM 620 – 621 – 622 – 623 – 624 – 625	Sannois	17 B BD Charles de Gaulle	1 721	810 000,00	Vente de la SNC PITCH PROMOTION à la SCI CRUDEN INVESTISSEMENT d'un local commercial	300,91	2 691,83	0,17	Ensemble immobilier composé de 3 commerces (lots 1 à 3), 63 logts et 77 places de stationnement sur deux niveaux de sous-sols. Lot 1 : local commercial A au RDC situé Rue André Le Goas, 85,73 m ² . Lot 2 : local commercial B au RDC situé Bd Charles de Gaulle, 105,55 m ² . Lot 3 : local commercial C au RDC situé Bd Charles de Gaulle, 109,63 m ² . Lots 115-132-139 : 3 emplacements de stationnement. Prix HT des 3 emplacements de stationnement : 37 500 € HT
313	18/05/2021	2021P08486	AA 236 – 279	L'Isle-Adam	La Porte Verte	775	920 000,00	Vente de la SCI L'Isle-Adam THOUREAU Chemin Vert à la SCI Port de L'Isle-Adam	360,00	2 555,56	0,46	Bâtiment R+2 composé au RDC un hall, un local commercial (restaurant), deux locaux techniques, 1 ^{er} étage, 4 locaux en duplex, 2 ^e étage, 4 locaux en duplex. Lot 1 : local commercial, son local technique et son espace déchets en façade, ainsi qu'une terrasse
607	29/10/2020	2020P07139	BI 583	Taverny	Rue des Lilas	1 944	412 265,00	Vente en VEFA de la SNC Kaufman & Broad Promotion à la SAS COFININ	235,58	1 750,00	0,12	Ensemble immobilier en R+4 de 61 logements, 61 emplacements de stationnement et 7 locaux ERP. Lot 2 : un local ERP au RDC. Surface 69,67 m ² . Pizzeria, restaurant italien Lot 14 : un local ERP au RDC. Surface 165,91 m ² . Boulangerie
527	24/11/2022	2022P31153	C 1401 – 1402 – 1403 – 1404 – 1405 – 1406 – 1407	Roissy-en-France	Goulandin	25 772	18 340 000,00	Vente en VEFA de la SNC Parc Mail Roissy à la SCI BGO Moon PropCo	9 157,00	2 002,84	0,36	Construction de 4 bâtiments : Bât 1 : 5 cellules indépendantes, 1 609 m ² SDP de zones d'activités, 536 m ² SDP de zones tertiaires et 36 pl de stat extérieurs VL Bât 2 : 6 cellules indépendantes, 1 565 m ² de zones d'activités, 728 m ² SDP de zones tertiaires et 36 pl de stat extérieurs VL Bât 3 : 4 cellules indépendantes, 1 332 m ² SDP de zones d'activités, 590 m ² SDP de zones tertiaires et 24 pl de stat extérieurs VL Bât 4 : 6 cellules indépendantes, 1 900 m ² SDP de zones d'activités, 797 m ² SDP de zones tertiaires et 36 pl de stat extérieurs VL
527	05/11/2020	2020P06183	AM 444 – 447 – 450	Roissy-en-France	La Besnard	2 784	8 110 000,00	Vente en VEFA de la société civile Roissy Hôtel Développement à la SAS EH Roissy	2 285,96	3 547,74	0,82	Construction d'un hôtel de 151 chambres (130 ch standard, 5 ch dortoir, 11 ch famille, 5 ch famille PMR), des espaces communs, 40 pl de parking couvertes et 36 pl de parking extérieures, 2 emplacements de bus. Surface des chambres : 1 819,20 m ² et surface pour les services généraux : 466,76 m ² , soit une surface totale de
	19/10/21	2021P12027	YC 391 – 403 – 408	Osny	Chemin de Chars		442 200,00		201,00	2 200,00	#DIV/0 !	
288	18/07/2022	2022P19884	AD 1274 Lots 118 – 119 – 405 – 406 – 407 – 408 – 409 – 410 – 411 – 412 – 413 – 460 – 461 – 462	Groslay	8 et 12 Rue Carnot	8 186	870 000,00	Vente de Groslay 2017 à la commune de Groslay de locaux professionnels en VEFA.	294,00	2 959,18	0,04	Pôle médical RDC 294 m ² , vendu au prix de 870 000 € Lot 118 : Bât 1, RDC et 1 ^{er} étage, 3 ^e local d'activité à droite possédant une entrée piétons et un accès véhicules et comprenant, au RDC, un local d'activité et au niveau haut, un local d'activité. Lot 119 : Bât 1, RDC et 1 ^{er} étage, 4 ^e local d'activité à droite possédant une entrée piétons et un accès véhicules et comprenant, au RDC, un local d'activité et au niveau haut, un local d'activité, 3 emplacements de stationnement. Cour et espace vert privatifs. Lot 405 à 413 : 9 emplacements de stationnement dont un PMR. Lot 460 à 462 : 3 emplacements de stationnement dont un PMR.
288	20/03/2023	2023P09106	AD 1274 lots 205 – 426 – 427	Groslay	8 Rue Carnot	8 186	228 000,00	Vente de Groslay 2017 à la SCI ANDRADE de locaux d'activités en VEFA	142,00	1 605,63	0,02	Lot 205 : Dans le bât 2, RDC et 1 ^{er} étage, local d'activité de 95 m ² et escalier desservant le niveau haut + mezzanine de 47 m ² Lots 426 – 427 : deux emplacements de stationnement
288	22/02/2023	2023P04905	AD 1274 lots 201 – 414 – 415 – 416 – 417	Groslay	8 Rue Carnot	8 186	308 607,00	Vente de Groslay 2017 à la SCI EQHO INVEST de locaux d'activités en VEFA	191,00	1 615,74	0,02	Lot 201 : Dans le bât 2, RDC et 1 ^{er} étage, local d'activité de 109 m ² et escalier desservant le niveau haut + mezzanine de 41 m ² + emplacement de stationnement PMR Lots 414 à 417 : 4 emplacements de stationnement
288	21/10/2021	2021P23978	AD 1274 lots 206 – 428 – 429 – 430	Gonesse	8 Rue Carnot	8 186	235 000,00	Vente de Groslay 2017 à la SCI 2FIC de locaux d'activités en VEFA	151,00	1 556,29	0,02	Lot 206 : Dans le bât 2, RDC et 1 ^{er} étage, local d'activité de 110 m ² et escalier desservant le niveau haut + mezzanine de 41 m ² + emplacement de stationnement Lots 428 à 431 : 3 emplacements de stationnement
527	04/03/2022	2024P04301	C 1225 – 1264 – 1265 – 1266 – 1267	Roissy-en-France	Goulandin	12 034	13 350 000,00	Vente de la SNC Parc Mail Roissy à CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE	4 461,00	2 992,60	0,37	Immeuble en R+2 ayant une SDP totale de 5 701 m ² , dont 4 451 m ² de SDP de zones d'industrie au rez-de-chaussée, 1 040 m ² de SDP de bureaux au R+1, 200 m ² de SDP de bureaux d'accompagnement constitutifs de locaux sociaux en R+2 et 260 m ² de terrasse extérieure en R+2. 57 places de stationnement pour VL dont 2 PMR
612	30/11/2021	2021P27630	ZB 237 – 244 – 263 – 265 – 268	Le Thillay	Les Grands Champs	52 300	40 620 000,00	Vente de la SAS Les Grands Champs Développement à la SCI SEGRO URBAN LOGISTICS PR2	25 182,50	1 613,02	0,48	en VEFA un ensemble immobilier comprenant un entrepôt logistique, des bureaux d'accompagnement, des locaux techniques – 125 emplacements de stationnement extérieurs pour véhicules de tourisme et deux transformateurs électriques publics

Minimum	Moyenne	Médiane	Maximum
1 556 € HT / m ² S DP	2 292 € HT / m ² SDP	2 200 € HT / m ² SDP	3 548 € HT / m ² SDP

La base unitaire figurant au Bilan Promoteur pour les bâtiments d'Activité/Équipement public (Commerces/école de danse/Centre social et culturel/Crèche), soit 2 400 € HT / m² SDP, est assez proche de la Moyenne (2 292 € HT / m² SDP) du tableau précédent.

En conclusion : LE BILAN (COMPTE A REBOURS) PROMOTEUR COMMUNIQUÉ NE PRÉSENTE PAS DE DÉSÉQUILIBRE NOTABLE PAR RAPPORT A LA RÉALITÉ DU MARCHÉ

ANALYSE D'APRES LES ÉLÉMENTS DE COMPARAISON EN M² SDP

Minimum	Moyenne	Médiane	Maximum
525 € / m ² SDP	631 € / m ² SDP	672 € / m ² SDP	696 € / m ² SDP

TYPE	SDP / TYPE	Base marché libre	Ratio*	Base unitaire retenue	Montant estimé
<u>ACCESSION</u>	1 637 m ² SDP	672 € HT / m ² SDP	1	672,00 € HT / m ² SDP	1 100 064 €
<u>LLI</u>	1 212 m ² SDP	672 € HT / m ² SDP	0,85	571,00 € HT / m ² SDP	692 052 €
<u>SOCIAL</u>	1 428 m ² SDP	672 € HT / m ² SDP	0,80	538,00 € HT / m ² SDP	768 264 €
<u>ACTIVITE</u>	1 170 m ² SDP	672 € HT / m ² SDP	0,50	336,00 € HT / m ² SDP	393 120 €
TOTAL	5 447 m² SDP	672 € HT / m² SDP	0,807	542,22 € HT / m² SDP	2 953 500 €

***On applique les mêmes ratios que ceux résultant du Bilan Promoteur pour les prix de sortie par Type de SDP (par rapport au marché libre en accession de 4 000 € HT / m²).**

Ces ratios sont calculés à partir du tableau p.10 communiqué par le consultant et résumés ci-dessous :

	Prix de vente €/m ² HT	Ratio (prix de vente/prix de vent libre)	Charge foncière calculée
Accession à la propriété (accession)	4 000€		672 €
LLI	3400€	0,85 (3400/4000)	571 € (0,85 x 672)
Social	3200	0,8 (3200/4000)	538 € (0,8 x 672)
Activité	2000	0,50 (2000/4000)	336 € (0,5 x 672)

$VV = (1637 \text{ m}^2 \text{ SDP libre} \times 672 \text{ €/m}^2) + (1212 \text{ m}^2 \text{ SDP LLI} \times 571 \text{ €/m}^2) + (1428 \text{ m}^2 \text{ SDP social} \times 538 \text{ €/m}^2) + (1170 \text{ m}^2 \text{ SDP activité} \times 336 \text{ €/m}^2)$

= 1 100 064 € + 692 052 + 768 264 + 393 120 = 2 953 500 €, arrondie à 2 954 000 €

CONCLUSION

Le prix obtenu pour la valeur estimée du Terrain s'établit à 2 954 000 € HT

Montant parfaitement cohérent avec celui résultant du Bilan Promoteur, soit 3 044 000 € HT

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **3 044 000 €**.

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 2 739 000 € (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 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.

8 - 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.

9 - 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.

10 - 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 du Val
d'Oise et par délégation,
L'administrateur de l'État



Laurent PATTE



Etude d'impact pluriannuelle établie conformément à l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques dans le cadre de la procédure de déclassement anticipé de l'ancienne piscine municipale, et d'aires de circulation attenantes

I. Contexte

Situé au sud de Saint-Leu-la-Forêt, le quartier des Diablots s'est urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée à partir du milieu du XXème siècle.

Ce quartier comporte des logements, des équipements publics importants, tout comme un centre commercial. Il constitue ainsi une véritable centralité.

Caractéristique de l'urbanisme de cette époque, ce lieu n'offre qu'une qualité urbaine limitée. Son centre commercial a perdu de son attractivité, les équipements publics sont vieillissants, en outre, les grandes axes tel le boulevard Brémont s'apparentent plus à des voies express qu'à des boulevards urbains.

Face à ce constat, il a été décidé d'entreprendre une requalification de ce quartier afin de notamment restructurer intégralement le centre commercial, offrir de nouveaux équipements publics et développer de nouveaux logements.

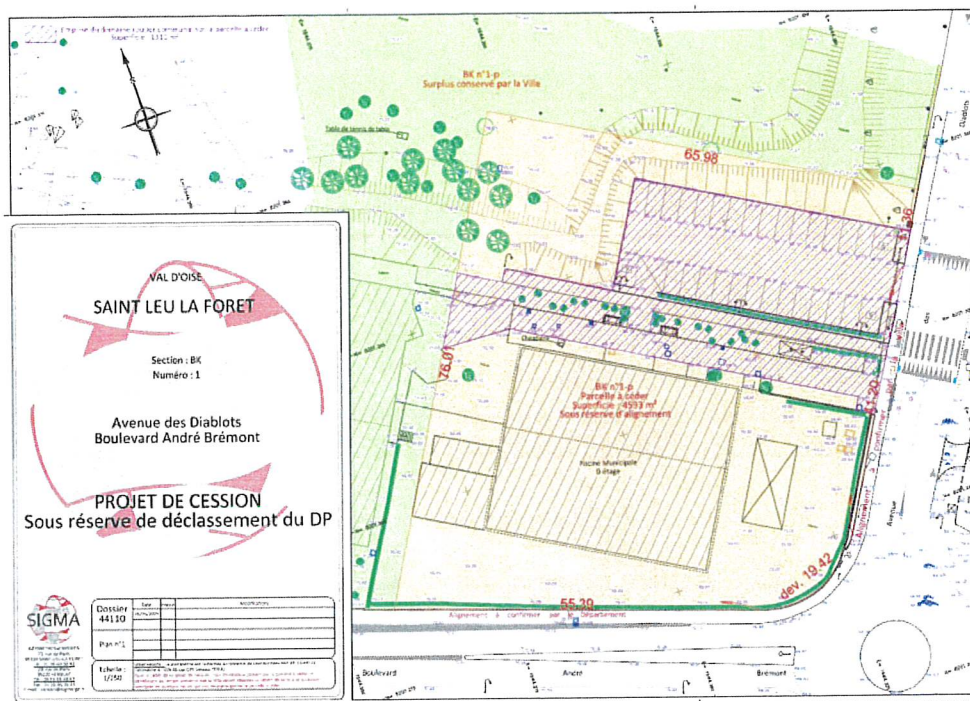
Pour cela, un projet prévu en plusieurs phases sera réalisé par la Société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS.

II. Périmètre concerné par la procédure

La première phase concernera l'assiette foncière qui à ce jour comprend l'ancienne piscine, son parking et une allée piétonne. Cette portion d'une superficie de 4 593 m² va être détachée de la parcelle cadastrée BK 1 qui est communale.

Cette portion appartient à ce jour au domaine public communal. Plus particulièrement, le parking et des aires de circulation sont constitutifs du domaine public routier.

Le plan ci-dessous représente le terrain concerné :



Pour procéder à la cession de cet ensemble, il est nécessaire de prononcer le déclassement par anticipation de la nouvelle parcelle BK 1p d'une superficie de 4 593 m² représentée en jaune sur le plan de géomètre ci-annexé. Sa désaffectation matérielle devra intervenir dans un délai de 3 ans à compter de l'acte de déclassement, conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du code de la propriété des personnes publiques (CG3P). Toutefois, si leur désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée pourra être prorogée dans une limite de 6 ans à compter de l'acte de déclassement.

Spécifiquement, pour le parking et les autres aires de circulation totalisant une superficie de 1 311 m², mis en évidence par des hachures de couleur violette sur le plan et qui seront dénommés (B), une procédure préalable d'enquête publique sera nécessaire pour prononcer leur déclassement conformément aux dispositions de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière. Cette procédure d'enquête publique devra être initiée par le Maire par un arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique et de demande de nomination d'un commissaire enquêteur. Le reste de la parcelle représenté en jaune, qui sera dénommé (A), fera l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement uniquement selon la procédure réglementée par l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

III. Enjeux de la procédure de déclassement anticipé

A ce jour, la piscine n'est déjà plus en activité. En effet, l'ouverture en 2024 de l'*Aquaval - Centre aquatique Alice Milliat* situé sur les communes de Saint-Leu-la-Forêt et Taverny, a rendu caduque l'utilité de la piscine municipale. Toutefois, cet équipement n'a pas encore été officiellement déclassé.

Par ailleurs, le parking, et les autres aires de circulation sont toujours accessibles et constituent donc une annexe de la voirie routière.

Mettre en œuvre la procédure de déclassement anticipé conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du code de la propriété des personnes publiques va donc permettre de signer une promesse de vente avec la Société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS avant même la désaffectation officielle du terrain.

L'impact de cette procédure sera positif : le processus d'acquisition par le constructeur pourra être entamé au plus tôt tout en laissant à disposition du public le parking et les autres aires de circulation. En parallèle, la procédure préalable d'enquête publique nécessaire pour prononcer le déclassement conformément aux dispositions de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière pourra s'effectuer.

La piscine étant déjà fermée, il n'y aura aucune incidence pour le public.

Département :
VAL D OISE

Commune :
ST LEU LA FORET

Section : BK
Feuille : 000 BK 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 16/05/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
SERVICE DEPARTEMENTAL DES IMPOTS
FONCIERS DU VAL D'OISE CENTRE DES
FINANCES PUBLIQUES 95093
95093 CERGY PONTOISE CEDEX
tél. 01.30.75.72.00 -fax
sdif.val-doise@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Envoyé en préfecture via DOJTELEC -
envoyé en préfecture le 17 juillet 2025
reçu en préfecture le 21 juillet 2025
ID : 095-219505633-20250717-D012025005211-DE



Envoyé en préfecture via DOTELEC -

envoyé en préfecture le 17 juillet 2025

Préfecture le 21 juillet 2025

ID : 095-219505633-20250712-D012025005211-DE

Commune :
ST LEU LA FORET

Section : BK
Feuille : 000 BK 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 22/04/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SERVICE DEPARTEMENTAL DES
IMPOTS
FONCIERS DU VAL D'OISE CENTRE
DES FINANCES PUBLIQUES 95093
95093 CERGY PONTOISE CEDEX
tél. 01.30.75.72.00 -fax
sdif.val-doise@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Parcelle BK 1p-Vue aérienne



