

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

26 SEPTEMBRE 2019

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 70

OBJET

**Lauréat de la consultation
pour la cession des droits
à construire de
l'opération Clos de Buzot
2 située aux 51-57 rue
Saint Léger à Saint-
Germain-en-Laye**

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 27 septembre 2019
par voie d'affichages
~~notifié~~
transmis en sous-préfecture
le 27 septembre 2019
et qu'il est donc exécutoire.

Le 27 septembre 2019

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

Denis PRINQUESSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE

LA COMMUNE NOUVELLE

DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille dix-neuf, le 26 septembre à 21 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 19 septembre deux mille dix-neuf, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

Etaient présents :

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame BOUTIN, Monsieur AUDURIER, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Madame PEUGNET, Madame TEA, Monsieur JOLY, Madame NICOLAS, Monsieur OPHELE, Madame GUYARD, Monsieur PETROVIC, Monsieur de l'HERMUZIERE, Monsieur RICOME, Monsieur AGNES, Monsieur MERCIER, Monsieur PRIoux, Monsieur PAQUERIT, Madame PHILIPPE, Madame ROULY, Madame de JACQUELOT, Monsieur VENUS, Madame ADAM, Madame DILLARD, BURGER*, Madame AZRA, Madame DEBRAY, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Madame ANDRE, Madame AGUINET, Madame MEUNIER, Monsieur HAÏAT, Madame LESGOURGUES, Monsieur PAUL, Monsieur CADOT, Madame PERINETTI, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER, Monsieur DEGEORGE, Madame RHONE, Monsieur LEVEQUE, Monsieur ROUXEL, Madame CERIGHELLI*

*Madame CERIGHELLI présente à partir de la délibération 19 H 14

* Départ de Madame BURGER à la délibération 19 H 21

Avaient donné procuration :

Madame RICHARD à Madame HABERT-DUPUIS
Monsieur ROUSSEAU à Monsieur SOLIGNAC
Monsieur LETARD à Monsieur de l'HERMUZIERE
Madame DORET à Monsieur OPHELE
Madame VERNET à Madame LESUEUR
Monsieur CHELET à Madame GUYARD
Monsieur COMBALAT à Monsieur AUDURIER
Monsieur COUTANT à Monsieur BATTISTELLI
Madame de CIDRAC à Monsieur PERICARD
Monsieur MIRABELLI à Madame MACE
Monsieur MIGEON à Monsieur PETROVIC
Monsieur ALLAIRE à Monsieur LEVEL
Madame OLIVIN à Madame BOUTIN
Madame NASRI à Madame TEA
Monsieur LEGUAY à Madame PEUGNET
Monsieur VILLEFAILLEAU à Madame PEYRESAUBES
Monsieur GOULET à Monsieur CADOT
Monsieur MORVAN à Madame LESGOURGUES
Monsieur CAMASSES à Monsieur LEVEQUE

Etaient absents :

Monsieur MITAIS
Madame LIBESKIND

Secrétaire de séance :

Monsieur PAQUERIT

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20190926-19-H-10-DE
Date de télétransmission : 27/09/2019
Date de réception préfecture : 27/09/2019

N° DE DOSSIER : 19 H 10

OBJET : LAUREAT DE LA CONSULTATION POUR LA CESSION DES DROITS A CONSTRUIRE DE L'OPERATION CLOS DE BUZOT 2 SITUEE AUX 51-57 RUE SAINT-LEGER A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

RAPPORTEUR : Monsieur JOLY

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

L'objectif de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 « ru de Buzot – RN 13 » est de définir des principes d'aménagement reposant sur la mise en valeur du ru de Buzot et la création d'une liaison de type trame verte et bleue, de part et d'autre de la RN 13, notamment à travers des opérations de restructuration et de renouvellement urbains. Dans ce cadre, et dans un souci de bonne gestion de son patrimoine immobilier, la commune envisage de céder des droits à construire pour les terrains sis 51-57 rue Saint-Léger, sur les parcelles AT 1297, AT 1171, AT 1377, AT 1172, AT 1376, AT 1173, AT 1374.

La Commune de Saint-Germain-en-Laye a lancé une consultation pour la cession des droits de construire de l'opération Clos de Buzot 2 le 15 avril dernier. Cette consultation comportait notamment l'engagement pris par l'acquéreur de construire sur une fois devenu propriétaire, dans un délai de trois ans, 3.000 mètres carrés de surface de plancher de logements en accession libre pour 75 % des logements ainsi que de logements à usage locatif social pérenne pour 25 % des logements à céder à EMMAUS. Les engagements pris par l'acquéreur sont retranscrits dans un cahier des charges qui sera annexé à l'acte de vente.

Les offres ont été jugées sur les critères suivants, sans pondération :

- Projet architectural,
- Démarche environnementale et paysagère quant au ru de Buzot,
- Offre financière,
- Programmation et typologie du bâti.

Le 31 mai 2019, il a été enregistré douze (12) offres. Tous les candidats ont fourni les éléments demandés au cahier des charges.

Après analyse des offres, il est proposé d'écarter les offres des sociétés EMERIGE, ID&AL GROUPE, QUARTUS et ALTAREA COGEDIM au motif d'une offre d'acquisition jugée trop basse.

Il est également proposé d'écarter les offres des sociétés QUADRAL, NEXITY, LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, ATLAND DEVELOPPEMENT, NAFILYAN et AEGEFIM PROMOTION au motif d'un projet qui, soit n'est pas en accord avec le PLU, soit ne correspond pas aux attentes de la ville.

Il est donc proposé de retenir l'offre de la société CAPELLI proposant 3 084 m² de surface de plancher (SDP), soit environ 40 logements dont 30 logements collectifs en accession libre et 10 logements locatifs sociaux cédés au bailleur social EMMAUS Habitat, en VEFA au prix fixé de 2 184 € HT/m² de surface habitable.

La charge foncière consolidée de l'offre est de 977 € HT / m² SDP soit un montant global de 3 010 000 € HT net vendeur, hors frais d'actes à la charge de l'acquéreur.

La vente sera notamment conditionnée à l'obtention par la société CAPELLI, d'un permis de construire valant autorisation de démolir. La signature de la promesse de vente n'étant programmée qu'une fois la présente délibération devenue définitive. Il convient donc d'autoriser ladite société à déposer dès à présent une demande de permis.

Enfin, il est précisé que les biens objets de la vente appartiennent au domaine privé communal puisqu'antérieurement affecté à un usage d'habitation. Il n'est en conséquence pas nécessaire de procéder au déclassement des biens avant de procéder à leur cession.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver la cession des terrains sis aux 51-57 rue Saint-Léger, parcelles AT 1297, AT 1171, AT 1377, AT 1172, AT 1376, AT 1173, AT 1374, à la société CAPELLI, au prix de 3 010 000 € HT net vendeur.
- d'approuver la création d'une servitude de passage piétons sur les parcelles vendues au bénéfice de la Ville afin, dans le cadre de la mise en valeur du Rû du Buzot, d'offrir à terme aux habitants un cheminement à travers le site,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer la promesse de vente, l'acte de vente ainsi que les documents se rapportant à la cession.
- d'autoriser la société CAPELLI à déposer dès maintenant ses demandes d'autorisation d'urbanisme et plus spécifiquement une demande de permis de construire valant autorisation de démolir

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

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

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

Vu le Code Civil,

Vu l'estimation de France Domaine en date du 13 septembre 2019,

Vu le cahier des charges de consultation et le rapport d'analyse des offres,

Vu le projet d'acte notarié de cession des terrains,

Vu la délibération n°19 H 09 du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2019 autorisant la résiliation anticipée du bail emphytéotique entre la Ville et EMMAUS HABITAT,

Considérant que la Ville est propriétaire des terrains situés aux 51-57 rue Saint-Léger,

Considérant qu'une consultation a été organisée au terme de laquelle l'offre de la société CAPELLI apparaît l'offre la mieux disante,

À L'UNANIMITE, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER, Monsieur DEGEORGE, Monsieur ROUXEL s'abstenant,

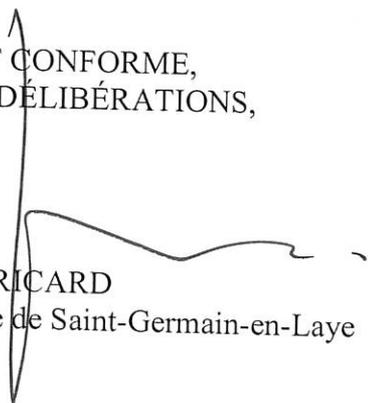
AUTORISE la vente des terrains sis 51-57 rue Saint-Léger à la société CAPELLI, dont le siège social est situé 43, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris pour la somme de trois million dix mille euros (3 010 000 euros) HT ;

APPROUVE la création d'une servitude de passage piétons sur les parcelles vendues au bénéfice de la Ville afin, dans le cadre de la mise en valeur du Ru de Buzot, d'offrir à terme aux habitants un cheminement à travers le site ;

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer la promesse de vente, l'acte notarié de cession ainsi que tous documents relatifs à cette opération de vente ;

AUTORISE la société CAPELLI à déposer dès maintenant ses demandes d'autorisation d'urbanisme.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,


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

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

101570801

JMA/HV/

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,

Le

A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (Yvelines), 1, rue d'Alsace, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Jérôme MARTINOT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Jérôme MARTINOT, Amandine CHAVOT, Alexandra DUJARDIN et Louis SONNEVILLE, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à SAINT-GERMAIN- EN- LAYE (Yvelines), 1, rue d'Alsace,

Avec la participation de Maître Marie-Françoise LEDUC, notaire à PARIS, assistant le BENEFICIAIRE.

A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête de :

PROMETTANT

La **COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Yvelines, dont l'adresse est à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100), Département des Yvelines 16 Rue de Pontoise, identifiée au SIREN sous le numéro 200 086 924.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **CAPELLI**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 15139197,72 €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 43 rue du Faubourg Saint-Honoré, identifiée au SIREN sous le numéro 306140039 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de .

QUOTITES ACQUISES

CAPELLI acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **BENEFICIAIRE** sur sa capacité :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et le **BENEFICIAIRE** déclare notamment :

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- Que les éléments énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE est représentée à l'acte par :

Monsieur Arnaud PERICARD, agissant en sa qualité de Maire de la Ville, fonction à laquelle il a été nommé par délibération du conseil municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye en date du 7 janvier 2019, rendue exécutoire par suite de sa transmission en préfecture le 8 janvier 2019, et publiée sous forme d'affichage effectué le 8 janvier 2019, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Monsieur Arnaud PERICARD spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal de la ville de Saint Germain-en-Laye en date du XXX visée par la Préfecture le XXX publiée sous forme d'affichage effectué le XXX dont une copie est demeurée ci-annexée.

Ladite délibération prise au vu d'un avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du XXX dont une copie est demeurée ci-annexée.

- La Société dénommée CAPELLI est représentée à l'acte par :

XXX

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci, aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du XXX transmise à la sous-préfecture le XXX dont une ampliation est ci-dessus annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du XXX dont une ampliation est ci-dessus annexée, la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

Aux présentes et à l'instant même est intervenu et a comparu :

M , salarié en l'étude de Maître MARTINOT notaire soussigné, domicilié professionnellement à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) 1 rue d'Alsace,

Agissant au nom et comme mandataire de :

Monsieur Sylvère BOLNET, Comptable du centre des finances publiques de SAINT GERMAIN EN LAYE,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signatures privées en date du dont l'original est demeuré ci-annexé aux termes de laquelle le comptable du centre des finances publiques lui a donné pouvoir, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la promesse de vente entre les parties susnommées, de reconnaître avoir reçu du BENEFICIAIRE, en moyen légaux de paiement, le montant de l'indemnité d'immobilisation et à cet effet donner, tel qu'il est indiqué ci-dessus, quittance pure et simple.

Est en outre demeurée ci-annexée la décision du Directeur Départemental des Finances Publiques nommant Monsieur BOLNET en date du 15 février 2018.

ABSENCE DE CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC

Le représentant de la Commune déclare que l'acquisition par la commune du **BIEN** n'a pas été suivie, à un moment quelconque, de son affectation à l'usage du public ou d'un service public, ni même d'une décision d'affecter le **BIEN** à un service public, le **BIEN** a été :

- en ce qui concerne la parcelle cadastrée section AT numéro 1297 : affecté à usage d'habitation ;
- en ce qui concerne les parcelles cadastrées section AT numéros 1377 et 1171 : affectées à usage d'habitation ;
- en ce qui concerne les parcelles cadastrées section AT numéros 1172 et 1376 : affectées à usage de terrain nu et clos pour avoir été anciennement bâties d'une maison à usage d'habitation ;
- en ce qui concerne les parcelles cadastrées section AT numéros 1173 et 1374 : affectées à usage de terrain nu et clos pour avoir été anciennement bâties d'une maison à usage d'habitation.

Le **BIEN** fait en conséquence intégralement partie du domaine privé de la commune.

EXPOSE

Le représentant de la Commune déclare qu'il doit être réalisé, à la demande de la Commune, une opération de construction de logements mixte, pour partie en accession libre (à destination de primo-accédants) et pour partie à usage locatif social sur le terrain objet des présentes sis à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (YVELINES) 78100 51, 53, 55 et 57 Rue Saint Léger figurant au plan parcellaire établi par **XXX** le **XXX** dont une copie est demeurée annexée.

Pour réaliser cette opération, une consultation a été faite par la Ville, à la suite de laquelle le **BENEFICIAIRE** a été nommé lauréat pour réaliser un programme de 3.000 mètres carrés de surface de plancher, dont soixante-quinze pourcents (75 %) de logements en accession libre ainsi que vingt-cinq pourcents (25 %) de logements à usage locatif social pérenne devant faire l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement à la **SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE EMMAÛS** selon les conditions ci-après définies.

Observation étant faite que les pourcentages ci-dessus s'appliquent au nombre de logements, quelle que soit leur taille, et non à la surface de plancher y affectée.

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DESIGNATION
DELAI - REALISATION - CARENCE
PROPRIETE - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
FISCALITE
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE

OBJET DU CONTRAT
PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **PROMETTANT**, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, promet de vendre au **BENEFICIAIRE**, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (YVELINES) 78100 51, 53, 55 et 57 Rue Saint Léger.

Un terrain :

- partiellement nu et arasé au niveau du sol naturel sur les parcelles cadastrées section AT numéros 1297, 1376, 1172, 1374 et 1173.

- partiellement bâti, de deux maisons individuelles mitoyennes avec petit jardin, l'une de type T3 de 60m² environ, la seconde de type T5 de 94m² environ, sur les parcelles cadastrées section AT numéros 1377 et 1171.

Observation étant faite que ces constructions sont destinées à être démolies par le BENEFICIAIRE devenu ACQUEREUR.

Le tout figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	1297	57 RUE ST LEGER	00 ha 04 a 99 ca
AT	1377	RUE ST LEGER	00 ha 04 a 27 ca
AT	1171	LES HAUTS GRILLETS	00 ha 01 a 38 ca
AT	1376	53 RUE ST LEGER	00 ha 04 a 23 ca
AT	1172	LES HAUTS GRILLETS	00 ha 00 a 57 ca
AT	1374	51 RUE ST LEGER	00 ha 09 a 87 ca
AT	1173	LES HAUTS GRILLETS	00 ha 02 a 04 ca

Total surface : 00 ha 27 a 35 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section AT numéro 1195 lieudit 53 RUE ST LEGER pour une contenance de quatre ares soixante-cinq centiares (00ha 04a 65ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance ainsi qu'il résulte du procès-verbal de cadastre numéro XXX publié XXX. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AT numéro 1376 pour une contenance de 00 ha 04 a 23 ca
- La parcelle vendue cadastrée section AT numéro 1375 désignée pour une contenance de 00 ha 00 a 42 ca

La parcelle originellement cadastrée section AT numéro 1191 lieudit 51 RUE ST LEGER pour une contenance de dix ares quatre-vingts centiares (00ha 10a 80ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance ainsi qu'il résulte du procès-verbal de cadastre numéro XXX publié XXX. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AT numéro 1374 pour une contenance de 00 ha 09 a 87 ca.
- La parcelle vendue cadastrée section AT numéro 1373 pour une contenance de 00 ha 00 a 93 ca

La parcelle originellement cadastrée section AT numéro 875 lieudit RUE ST LEGER pour une contenance de cinq ares trente-trois centiares (00ha 05a 33ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance ainsi qu'il résulte du procès-verbal de cadastre numéro XXX publié XXX. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AT numéro 1377 pour une contenance de 00 ha 04 a 27 ca
- La parcelle vendue cadastrée section AT numéro 1378 pour une contenance de 00 ha 01 a 06 ca objet des présentes

AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement affecté à usage de logement social pour la partie bâtie et sans affectation pour le surplus.

Il résulte des différents titres du **PROMETTANT** que :

- **sur la parcelle cadastrée**

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	1297	57 RUE ST LEGER	00 ha 04 a 99 ca

Est édiée une MAISON de 65 m² habitable construite en 1920, composée :
 d'un sous-sol total comprenant une entrée, un petit salon, water-closets séparés et cuisine,
 à l'étage : deux chambres et une salle de bain,
 un garage de 15 m²,
 une cave de 24 m²
 un grenier de 24 m²
 Ladite maison insalubre destinée à la démolition.

Le **PROMETTANT** déclare que lesdites constructions, dans leur superstructure, ont été régulièrement démolies.

Une demande de permis de démolir a été déposée le 27 mars 2019 auprès de la mairie de SAINT GERMAIN EN LAYE sous le numéro PD 078 551 19 Z0004. Une copie du récépissé de dépôt est demeuré annexé aux présentes.

Le permis a été délivré par la Mairie de SAINT GERMAIN EN LAYE le . Copie en est ci-après annexée.

- **sur les parcelles cadastrées**

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	1377	RUE ST LEGER	00 ha 04 a 27 ca
AT	1171	LES HAUTS GRILLETS	00 ha 01 a 38 ca

Deux maisons individuelles mitoyennes avec petit jardin, l'une de type T3 de 60m² environ, la seconde de tye T5 de 94m² environ.

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de la démolition desdites constructions une fois devenue propriétaire.

Il est précisé que le maître d'ouvrage d'une opération de démolition de bâtiment doit réaliser un diagnostic portant sur les déchets issus de ces travaux préalablement au dépôt de la demande de permis de démolir.

- **sur les parcelles cadastrées**

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	1374	51 RUE ST LEGER	00 ha 09 a 87 ca
AT	1173	LES HAUTS GRILLETS	00 ha 02 a 04 ca

Une MAISON élevée sur terre plein, d'un rez-de-chaussée et de quatre pièces,

Grenier perdu au-dessus,
Garage

Le **PROMETTANT** déclare que lesdites constructions, dans leur superstructure, ont été régulièrement démolies.

Un permis de démolir a été délivré le 21 décembre 2015 par la mairie de SAINT GERMAIN EN LAYE sous le numéro PD 78 551 15 Z 0006. Une copie de l'arrêté est demeurée annexée aux présentes.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux a été souscrite le 20 décembre 2017 pour un achèvement déclaré à la date du 15 décembre 2016. Une copie de ladite déclaration est demeurée annexée aux présentes.

- **sur les parcelles cadastrées**

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	1376	53 RUE ST LEGER	00 ha 04 a 23 ca
AT	1172	LES HAUTS GRILLETS	00 ha 00 a 57 ca

Une maison élevée sur rez-de-chaussée, comprenant, séjour, cuisine, salle de bains et étage mansardé.

Le **PROMETTANT** déclare que lesdites constructions, dans leur superstructure, ont été régulièrement démolies.

Un permis de démolir a été délivré le 21 décembre 2015 par la mairie de SAINT GERMAIN EN LAYE sous le numéro PD 78 551 15 Z 0007. Une copie de l'arrêté est demeurée annexée aux présentes.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux a été souscrite le 20 décembre 2017 pour un achèvement déclaré à la date du 15 décembre 2016. Une copie de ladite déclaration est demeurée annexée aux présentes.

OBLIGATIONS A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à construire sur le **BIEN** une fois devenu propriétaire dans un délai de TROIS (3) ANS : 3.000 mètres carrés de surface de plancher de logements en accession libre pour 75 % des logements ainsi que de logements à usage locatif social pérenne pour 25 % des logements conformément au cahier des charges ci-après incorporé aux présentes, au projet de contrat de réservation préalable à la vente en l'état futur d'achèvement des logements sociaux au profit d'EMMAUS, au plan de masse et au cahier des charges des opérations de construction neuve réalisées pour EMMAUS, tous ces documents étant demeurés ci-après annexés.

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent se soumettre aux charges et conditions fixées au cahier des charges ci-après incorporé aux présentes, dont le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir une parfaite connaissance pour en avoir eu communication antérieurement.

Le **BENEFICIAIRE** devra se raccorder au système de chauffage collectif et de distribution d'eau chaude sanitaire mis en place par la société DALKIA ENERLAY. Le **BENEFICIAIRE** devra communiquer à l'organisme exploitant du réseau de chauffage collectif, pour agrément, et préalablement à tout commencement de réalisation, les projets d'exécution des installations intérieures à ses immeubles, dites "installations secondaires".

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à achever les constructions au plus tard dans le délai de DEUX (2) ANS à compter du dépôt de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier et à remettre, au plus tard dans les trois mois de l'achèvement, à la Ville de Saint Germain - en - Laye, le certificat d'achèvement prévu à l'article 266 bis I de l'annexe III au CGI.

Les logements à usage locatif social pérenne susmentionnés seront vendus en l'état futur d'achèvement par le **BENEFICIAIRE** à la **SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE EMMAÜS**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 9.399.900 €, dont le siège est à PARIS (75018), 71, rue Marx Dormoy, identifiée au SIREN sous le numéro 542 101 571 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, au plus tard le **XXX** moyennant le prix forfaitaire et définitif de **XXX**.

La vente en l'état futur d'achèvement sera signée dans l'instant de raison qui suivra la signature de l'acte de vente constatant la réalisation des présentes.

EFFET RELATIF

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AT numéro 1297 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître MARTINOT notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE le 3 octobre 2017, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 12 octobre 2017, volume 2017P, numéro 8087 reprise pour ordre le 9 Avril 2018, Volume 2018 D, Numéro 4802..

Suivi d'une reprise pour ordre en date du 3 octobre 2017 et publiée au service de la publicité foncière le 9 avril 2018 volume 2018D numéro 4802.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AT numéro 1377 et 1171 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître MARTINOT notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE le 7 septembre 2016, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 20 septembre 2016, volume 2016P, numéro 6607.

En ce qui concerne les parcelles actuellement cadastrées section AT numéro 1172 et 1376 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître MARTINOT notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE le 2 février 2015, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 16 février 2015, volume 2015P, numéro 1013.

En ce qui concerne les parcelles actuellement cadastrées section AT numéro 1173 et 1374 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître DUJARDIN notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE le 17 août 2015, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 14 octobre 2015, volume 2015P, numéro 6697.

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Sous réserve de la constatation authentique de la réalisation des présentes, il est convenu entre les parties ce qui suit :

SERVITUDE DE PASSAGE

Le **PROMETTANT**, dans le cadre de la mise en valeur du Rû du Buzot souhaitant offrir à terme à ses habitants un cheminement de piéton à travers le site, aux abords du Rû, a sollicité du **BENEFICIAIRE** une servitude de passage de piétons dans les termes ci-après énoncés. Pour ce faire, et afin de préserver l'avenir, la Ville de SAINT GERMAIN EN LAYE a informé la société CAPELLI de cette éventualité et de ce fait lui a précisé que, dans ce cas, elle sollicitera son accord pour régulariser une convention définissant les conditions d'ouverture au public.

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : La **COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**

Désignation cadastrale :

- parcelle cadastrée section AT numéro 1177 d'une contenance de 7.520 m²
- rue Saint-Léger (Domaine Public non cadastré de la Ville)

Effet relatif :

Acquisition suivant acte reçu par Maître DUJARDIN, notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, les 14 et 21 mars 1989, dont une copie authentique a été publiée au 3^{ème} bureau des hypothèques de VERSAILLES, le 24 avril 1989, volume 1989P, numéro 3301

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : La **COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**

Désignation cadastrale :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	1297	57 RUE ST LEGER	00 ha 04 a 99 ca
AT	1377	RUE ST LEGER	00 ha 04 a 27 ca
AT	1171	LES HAUTS GRILLETS	00 ha 01 a 38 ca
AT	1376	53 RUE ST LEGER	00 ha 04 a 23 ca
AT	1172	LES HAUTS GRILLETS	00 ha 00 a 57 ca
AT	1374	51 RUE ST LEGER	00 ha 09 a 87 ca
AT	1173	LES HAUTS GRILLETS	00 ha 02 a 04 ca

Total surface : 00 ha 27 a 35 ca

Effet relatif :**En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AT numéro 1297 :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître MARTINOT notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE le 3 octobre 2017, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 12 octobre 2017, volume 2017P, numéro 8087 reprise pour ordre le 9 Avril 2018, Volume 2018 D, Numéro 4802..

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AT numéro 1377 et 1171 :

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 3 octobre 2017 et publiée au service de la publicité foncière le 9 avril 2018 volume 2018D numéro 4802.

Acquisition suivant acte reçu par Maître MARTINOT notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE le 7 septembre 2016, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 20 septembre 2016, volume 2016P, numéro 6607.

En ce qui concerne les parcelles actuellement cadastrées section AT numéro 1172 et 1376 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître MARTINOT notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE le 2 février 2015, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 16 février 2015, volume 2015P, numéro 1013.

En ce qui concerne les parcelles actuellement cadastrées section AT numéro 1173 et 1374 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître DUJARDIN notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE le 17 août 2015, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3 le 14 octobre 2015, volume 2015P, numéro 6697.

Modalités d'exercice de la servitude de passage de piétons ci-dessus créée

La servitude de passage piétons créée ci-dessus s'exercera au profit des habitants de la Ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, selon les horaires des parcs et jardins de la commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE.

Le propriétaire du fonds dominant demeurera responsable de tous dommages et de toutes dégradations qui pourraient résulter d'une utilisation abusive ou anormale de l'usage de la servitude de passage, par son fait ou par celui de toute personne admise à user de cette servitude.

En outre, les aménagements qui seront nécessaires à l'exercice de cette servitude, tels que les portes et portillons d'accès seront à la charge du **BENEFICIAIRE** et réalisé conformément au permis de construire. De son côté le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien futur de la voie de passage et de tous les aménagements qui y seront réalisés.

Cette servitude est consentie à titre gratuit.

La présente constitution de servitude est consentie sans indemnité et est évaluée pour les besoins de la publicité foncière à la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 €).

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 28 février 2020, à seize heures.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

REALISATION

Il est convenu que toute forme de levée d'option ne pourra valoir réalisation des présentes. A titre de condition impulsive et déterminante de la signature des présentes, les parties veulent que la réalisation de la promesse ne puisse avoir lieu que par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :

- au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- et de manière générale de tous comptes et proratas.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par l'un des notaires de l'Office notarial de Maîtres MARTINOT, CHAVOT, DUJARDIN et

SONNEVILLE, Notaires à SAINT GERMAIN EN LAYE (78100) 1 rue d'Alsace, avec la participation de Maître _____, Notaire à _____, assistant le BENEFCIAIRE.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

CARENCE

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique avec paiement des frais, le **BENEFCIAIRE** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquiescer qu'aurait exprimées le **BENEFCIAIRE**.

Si la vente n'était pas réalisée du fait du **PROMETTANT**, le **BENEFCIAIRE**, après avoir versé au notaire rédacteur l'intégralité du prix et des frais (ou si le prix est payable au moyen de deniers d'emprunt, la somme correspondant à la partie du prix payable de ses deniers personnels et aux frais, après avoir justifié de l'octroi du prêt destiné au paiement du solde du prix), sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le même notaire. Faute par le **PROMETTANT** de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de défaut destiné à être publié au service de la publicité foncière. Le **BENEFCIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution en nature de la vente en application de l'article 1221 du Code civil, et solliciter en conséquence la constatation judiciaire de la vente. Dans l'attente de cette constatation, l'exécution d'une formalité de pré-notation prévue par l'article 37-2 du décret du 4 janvier 1955 pourra être effectuée à sa demande.
- Soit faire constater l'inexécution de la vente et déclarer alors sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFCIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.

La carence du **PROMETTANT** ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur le **BIEN**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

Si la vente n'était pas réalisée du fait du **BENEFCIAIRE**, le **PROMETTANT** sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le notaire désigné pour recevoir la vente. Faute par le **BENEFCIAIRE** de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de défaut. Le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente en application de l'article 1221 du Code civil.
 - Soit faire constater l'inexécution de la vente, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFCIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
-

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Observation étant ici fait qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Raynald DUJARDIN, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 3 Octobre 1986 publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES (Troisième Bureau) le 25 août 1987, volume 1987P, numéro 5583, un bail emphytéotique a été conclu sur les parcelles cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	875	RUE ST LEGER	00 ha 05 a 33 ca
AT	1171	LES HAUTS GRILLETS	00 ha 01 a 38 ca

Aux termes dudit acte, la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE SAINT GERMAIN EN LAYE, sigle SEMAGER, en sa qualité d'ancien propriétaire desdites parcelles a contracté avec la Société dénommée **SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE EMMAÛS**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 9.399.900 €, dont le siège est à PARIS (75018), 71, rue

Marx Dormoy, identifiée au SIREN sous le numéro 542 101 571 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, un bail emphytéotique d'une durée de 65 ans pour la construction d'une maison d'habitation comprenant deux logements destinés à accueillir des familles en difficulté.

Ce bail a été conclu moyennant un loyer annuel de 1 franc capitalisé et payé lors de la signature. Son expiration a été fixée au 1^{er} Janvier 2051, il est prévu qu'à cette date les constructions réalisées par le preneur, ainsi que toutes améliorations apportées à ce bien, reviendront de droit au Bailleur.

Le **PROMETTANT** actuel propriétaire desdites parcelles et la **SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE EMMAÛS** sont convenus de la résiliation dudit bail emphytéotique sous condition résolutoire suivant acte contenant promesse synallagmatique de résiliation reçu par Maître MARTINOT notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE le **XXX** dont une copie est demeurée annexée aux présentes. La prise d'effet de la résiliation a été fixée à la date prévue pour la réalisation des présentes. Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de relater plus amplement les termes dudit acte, notamment les conditions suspensives, ayant d'ores et déjà pris connaissance de son contenu.

PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de _____, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Lequel prix s'appliquant, savoir :

- A concurrence de _____ aux logements en accession libre,
- A concurrence de _____ aux logements locatifs sociaux pérennes

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - SÉQUESTRE

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de DIX POURCENTS (10 %) du prix de vente, soit _____.

Le **BENEFICIAIRE** a versé au **PROMETTANT**, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial, la somme de _____.

Le comptable public donne, en sa qualité ci-dessus indiquée, quittance pure et simple au **BENEFICIAIRE** de ladite somme.

DONT QUITTANCE

Cette somme est affectée en nantissement, par le **PROMETTANT** au profit du **BENEFICIAIRE**, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle à ce dernier.

A cet effet, avec l'accord des parties, elle est versée entre les mains de Monsieur Joris ECHARDOUR, le caissier du notaire, domicilié à l'office notarial pour ses fonctions, et séquestre constitué aux présentes, qui accepte la mission qui lui est ci-après confiée par le simple encaissement des fonds.

Le sort de cette somme, en ce compris celui des intérêts produits par elle le cas échéant, sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.

b) Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non réalisation de la vente ou la non levée de l'option résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes.

c) Elle sera versée au **PROMETTANT**, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués dans la mesure où cela est convenu aux présentes, d'avoir réalisé l'acquisition ou levé l'option dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le séquestre conservera cette somme pour la remettre soit au **PROMETTANT** soit au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses ci-dessus définies.

En cas de difficulté entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions sus-indiquées.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RESERVES

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Le bénéficiaire du droit de préemption étant le **PROMETTANT**, la vente n'a pas à être notifiée.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

1. Obtention du permis de construire valant autorisation de démolir pour travaux

Compte tenu de la destination du **BIEN** envisagée par le **BENEFICIAIRE** et des travaux prévus à cet effet, la réalisation des présentes est soumise à l'obtention d'un permis de construire valant autorisation de démolir les constructions susmentionnées, conformément aux dispositions de l'article R*421-14 du Code de l'urbanisme, avec pour objet le projet décrit à l'article **OBLIGATIONS A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE**.

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** a justifié auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire valant autorisation de démolir, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente le
, dont copie est ci-annexée.

Il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le **BENEFICIAIRE** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.
- Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition

suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le **BENEFICIAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de cette condition, faisant alors son affaire personnelle de ces recours.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours, ni d'un retrait, ni d'un déferé préfectoral dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

2. Résiliation du bail emphytéotique au profit de la société EMMAUS

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de réalisation de l'acte de résiliation du bail emphytéotique sus-relaté, entre le PROMETTANT et la société EMMAUS ci-dessus plus amplement désignée, ayant fait l'objet d'une promesse synallagmatique de résiliation suivant acte reçu ce jour par le notaire soussigné.

3. Réalisation de l'ensemble des conditions suspensives au contrat de réservation qui sera signé dans l'instant de raison suivant les présentes et dont le projet est demeuré ci-annexé.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

À la connaissance du **PROMETTANT**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Il résulte de l'acte reçu par Maître DUJARDIN notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE le 17 août 2015 portant sur les parcelles actuellement cadastrées section AT numéro 1173, et 1374 ce qui ci-après littéralement rapporté :

« Le VENDEUR déclare qu'aux termes de la vente par Madame GABORY à Monsieur et Madame SENECHAL, établie suivant acte reçu par Maître ROLAND, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE, le 5 février 1955, il a été stipulé ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

"Sous le titre "Condition Particulière" il a été inséré dans la vente BLICKMAN GABORY du dix octobre mil neuf cent quarante, sus énoncée, ce qui suit littéralement transcrite :

Dans les deux contrats de ventes par Monsieur DALLAIS à Monsieur et Madame CAILLE des six avril et quinze septembre mil neuf cent vingt trois, énoncés en l'origine de propriété ci dessus, il a été stipulé ce qui suit littéralement transcrit :

Comme condition spéciale de la présente vente, il demeure convenu que la séparation de l'immeuble présentement vendu avec le surplus du terrain restant appartenir au vendeur sera faite par un grillage ayant une hauteur au maximum d'un mètre vingt centimètres aux frais de l'acquéreur et dans un délai de trois mois de ce jour. Ce treillage appartiendra à l'acquéreur.

Le vendeur déclare que le treillage dont s'agit a été établi par M. et Mme CAILLE."»

En outre, les parties déclarent être parfaitement informées de la présence d'une canalisation : égout intercommunal T 200 tel qu'il figure au plan demeuré ci-annexé.

ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Existence de rapports environnementaux

Au regard de l'environnement, une étude pollution du terrain a été réalisée par la société OMNIUM GENERAL D'INGENIERIE dont le rapport en date du 8 avril 2019 est demeuré annexé aux présentes et dont les conclusions sont ci-après littéralement rapportées :

« 6. Conclusions et recommandations

6.1 Rappel du contexte

Dans le cadre d'un projet de construction de logements collectifs, la Ville de Saint Germain en Laye a missionné OGI pour réaliser une mission de diagnostic pollution des sols sur le site sis 51-57 Rue Saint Léger – Clos du Buzot 2, sur le territoire de la commune, afin d'identifier et hiérarchiser les problématiques environnementales au droit du site.

Le projet comprend la réalisation de bâtiments de logements avec ou sans sous-sols, avec probablement des espaces verts privés, et la réouverture du Ru de Buzot.

Le site a déjà fait l'objet d'une étude historique, documentaire et de ??? ..

Cette première étude, regroupant les missions élémentaires A100, A110 et A120 a été réalisée par OGI. Le rapport associé est référencé « a18-08 Rapport étude Mission EDH OGI indice 0 » du 13/09/2018.

La présente mission a donc consisté en la réalisation d'une étude de type DIAG, comprenant :

- La réalisation de 6 sondages à la tarière, dont 4 sondages jusqu'à 7 m et 2 sondages jusqu'à 2 m de profondeur.

6.2 Conclusions

Au travers des investigations menées sur le site, il a été mis en évidence les résultats suivants :

. Ponctuellement, dans les remblais de surface, entre 0 et 2 m de profondeur, des concentrations en métaux lourds (cuivre, plomb, mercure et zinc) supérieures aux valeurs couramment observées dans les sols ordinaires en France, sur notamment les sondages S1, S1, S3 et S4 où l'on observe le plus d'anomalies métalliques ;

. La présence néanmoins de concentrations en HAP non négligeables dans les remblais de surface, dont la concentration en HAP maximale relevée à 49mg/kg MS.

. Les BTEX, HCT et PCB sont parfois détectés à l'état de traces, les COHV ne sont jamais détectés.

. En cas d'évacuation en filière hors site (pour l'excavation des sous-sol par exemple) d'après les analyses réalisées sur S1 et S2 sur les deux premiers mètres, les sulfates et la fraction soluble ne permettent pas une évacuation en ISDI. Cependant, ces terres pourraient être acceptées en région parisienne dans des filières dérogatoires dites souvent « K3+ » qui présentent des seuils aménagés en raison d'un environnement particulier (par exemple, une ancienne carrière de gypse admet des seuils moins pénalisants en fraction soluble et sulfates, tant que les autres critères continuent de respecter les autres seuils ISDI, ce qui est le cas ici) »

Ces filières sont des alternatives moins coûteuses aux filières de type ISDND.

Au vue du projet d'aménagement, compte-tenu notamment des concentrations mises en évidence dans les sols, du recouvrement des sols de surface par un revêtement, et de l'absence d'usage des eaux souterraines au droit du site, il n'y a pas de voie de transfert suspectée pour les futurs usagers du site, et par conséquent pas de risques sanitaires suspectés.

6.3 Recommandations

D'après les résultats obtenus lors de la présente étude, OGI recommande :

En phase « Etudes »

. Dès que l'emprise des futurs sous-sols sera connue, et compte-tenu de la présence de paramètres déclassant en cas d'évacuation, qui peuvent engendrer des surcoûts dans la gestion des terres excavées, de réaliser quelques analyses complémentaires, soit en phase projet, soit lors de la réalisation des travaux, de façon à diriger les déblais dans les filières adéquates le plus précisément possible ;

. Dès que le projet sera précisé (emprise des bâtiments, des jardins extérieurs, etc) il sera nécessaire de vérifier si les terrains superficiels aux teneurs notables en HAP notamment sont évacués dans le cadre de la réalisation des sous-sols. Si tel n'était pas le cas, ces terrains devront être purgés en plus des terrassements du projet, et les déblais gérés en filières appropriées.

En phase « Travaux » (dans tous les cas)

. S'assurer du respect des consignes de sécurité et d'hygiène lors des terrassements à venir (notamment le port des EPI adaptés) ;

. En cas de mouvements de terres, s'adjoindre les compétences d'un BET spécialisé en environnement pour la préparation et le suivi de leur évacuation selon la réglementation en vigueur et leur orientation en centre de traitement adaptés.

En phase « Projet »

. De garder la mémoire et transmettre les études environnementales réalisées sur le site ;

. De garder la mémoire de la qualité des terrains investigués et transmettre les études environnementales réalisées sur le site ;

. De maintenir un recouvrement des terrains sur les espaces extérieurs, soit par l'apport d'a minima 30 cm d'épaisseur de terre végétale, soit par la présence d'un revêtement de type goudronné ou autre ;

. De maintenir les réseaux isolés des terrains de surface par une couche de sablon pour éviter tout risque de perméation au travers des canalisations.

En cas de changement d'usage dans le cadre du projet ou ultérieurement, de vérifier que les terrains sont compatibles avec les nouveaux usages considérés (par exemple, en cas de projet de réalisation de jardins potagers fuitiers ou maraichage, de réalisation de puits, en cas d'absence de revêtement etc.) »

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir parfaite connaissance dudit rapport et faire son affaire personnelle de l'ensemble de ses conclusions.

En outre, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir fait procéder à une étude environnementale complémentaire, dont le rapport est demeuré ci-annexé et dont les conclusions ont permis au **BENEFICIAIRE** d'estimer que l'état du terrain était compatible avec son projet, ainsi qu'il le déclare.

Existence d'un rapport géotechnique

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir fait procéder à un audit géotechnique, dont le rapport est demeuré ci-annexé et dont les conclusions ont permis au **BENEFICIAIRE** d'estimer que l'état du terrain était compatible avec son projet au regard d'éventuelles fondations spéciales et d'ouvrages contre l'eau à réaliser, ainsi qu'il le déclare.

En particulier, le **BENEFICIAIRE** se déclare parfaitement informé du passage du rû de Buzot sur le terrain faisant l'objet des présentes.

CONTENANCE DU TERRAIN

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière dans la mesure où elle est exigible.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe foncière, si elle est due, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la réitération authentique des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** règlera au **PROMETTANT** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **PROMETTANT** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

CAHIER DES CHARGES DE L'OPERATION

S O M M A I R E

PREAMBULE

Article 1 - Dispositions générales

Article 2 - Division des terrains

TITRE I

Article 3 - Objet de la cession
 Article 4 - Délais d'exécution
 Article 5 - Prolongation éventuelle des délais
 Article 6 - Sanctions à l'égard de l'opérateur
 Article 7 - Vente, morcellement des terrains cédés
 Article 8 - Nullité

TITRE II

Article 9 - Urbanisme et architecture – établissement des projets d'architecture
 Article 10 - Bornages, clôtures
 Article 11 Organisation de chantier et coordination des travaux

TITRE III

Article 12 - Tenue Générale
 Article 13 - Assurances
 Article 14 - Litiges ; subrogation

PREAMBULE**ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

La Ville de Saint-Germain-en-Laye a décidé de céder des terrains en vue de la réalisation de programmes de logements mixtes rue Saint Léger dans la continuité de l'opération immobilière Clos de Buzot 1.

Les cessions de terrains réalisées par la Ville de Saint-Germain-en-Laye sur le projet Clos de Buzot 2 seront soumises aux dispositions du présent Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT).

1.1 Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées à l'opérateur. Elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.

- Le titre II définit les droits et obligations de la Ville de Saint-Germain-en-Laye et de l'opérateur pendant la durée des travaux de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux opérateurs.

- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées à l'opérateur, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit.

1.2 Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre la Ville de Saint-Germain en-Laye et l'opérateur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres opérateurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des opérateurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil.

1.3 Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.4 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "opérateur" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.

- d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ...

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

Les terrains concernés par la présente sont situés rue Saint Léger. Ils constituent une unité foncière et ne sont pas appelés à être divisés dans le cadre de ce projet.

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie en vue de la réalisation d'un programme de logements mixtes.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU, et du titre II ci-après.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher et la destination dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée est précisé pour chaque parcelle dans l'acte de cession.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

L'opérateur s'engage à avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois maximum par tranche de programmes commercialisés à compter du dépôt de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte de l'opérateur sous réserve de sa vérification par le service urbanisme de la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. La Ville de Saint-Germain-en-Laye pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

5.1 Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'opérateur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'opérateur.

Les cas de force majeure sont les suivants :

- les grèves (qu'elles soient générales, particulières au secteur du Bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier),

- les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier et reconnu par la Caisse de Congés Payés du BTP.
- le redressement ou la liquidation judiciaires des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs,
- la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs
- la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à l'une ou aux entreprise(s) défaillante(s), en redressement ou en liquidation judiciaires,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou d'arrêter les travaux,
- la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,
- les troubles résultant d'hostilité, attentats, cataclysmes, accidents de chantier, incendie, inondations,
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.R.D.F., compagnie des eaux, Orange , Dalkia etc...), ou à la collectivité locale (Ville, Département, etc ...) en charge des travaux de voirie et de réseaux divers en vue de la desserte de l'immeuble,
- les vols, dégradations, actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient les victimes, les délais nécessaires au réapprovisionnement du chantier et à la reprise des dommages ainsi causés,
- les difficultés d'approvisionnement.

5.2 Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables à l'opérateur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat et autres établissements et collectivités publiques en matière de logements sociaux.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'OPERATEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'opérateur par le présent cahier des charges, l'acte de vente et leurs annexes, la Ville de Saint-Germain-en-Laye pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

- Si l'opérateur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la Ville de Saint-Germain-en-Laye le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 3 mois en ce qui concerne le § 4°.
- Si, passé ce délai, l'opérateur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Ville de Saint-Germain-en-Laye pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession par jour de retard avec maximum de 10/100. (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la Ville de Saint-Germain-en-Laye pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

ARTICLE 7 - VENTE ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

Les terrains ne pourront être cédés, en tout ou partie, par l'opérateur qu'après réalisation des travaux de constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus. Cet article se comprend hors cession dans le cadre de VEFA.

Toutefois, l'opérateur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, l'opérateur devra aviser la Ville de Saint-Germain-en-Laye, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par la Ville de Saint-Germain-en-Laye, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la Ville de Saint-Germain-en-Laye pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

L'opérateur est cependant autorisé à se substituer dans le bénéfice de la promesse de vente faisant l'objet des présentes un organisme de crédit-bail à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'opérateur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, l'opérateur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédits preneurs aient reçu l'agrément préalable de la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage ... etc., qui seraient consentis par l'opérateur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1er du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la Ville de Saint-Germain-en-Laye, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS

ARTICLE 9 - URBANISME ET ARCHITECTURE – ETABLISSEMENT DES PROJETS DE CONSTRUCTION

9.1 PLU

L'opérateur et la Ville de Saint-Germain-en-Laye s'engagent à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de

présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques, ... etc) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que tant les prescriptions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas la responsabilité de la Ville de Saint-Germain-en-Laye ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

9.2 Prescriptions architecturales, urbanistiques et environnementales

L'opérateur respectera les prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères définies dans le règlement de la consultation

ARTICLE 10 - BORNAGE ; CLOTURES

10.1 La Ville de Saint-Germain-en-Laye déclare avoir procédé, préalablement à la signature de l'acte de vente, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme et que le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.

10.2 Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par la Ville de Saint-Germain-en-Laye ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout opérateur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser à l'opérateur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

ARTICLE 11 - ORGANISATION DE CHANTIER ET COORDINATION DES TRAVAUX

L'opérateur respectera les prescriptions de la charte de chantier propre ainsi que les prescriptions émises par la direction de l'espace public.

TITRE III REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 13 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions. La Ville de Saint-Germain-en-Laye pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions.

ARTICLE 14 - ASSURANCES

Tout opérateur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 15 - LITIGES ; SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la Ville de Saint-Germain-en-Laye et chaque opérateur qu'entre les différents autres opérateurs.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye subroge, en tant que de besoin, chaque opérateur dans tous ses droits et actions, de façon que tout opérateur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DIAGNOSTICS

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans

Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par . Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Diagnostic plomb.
- Diagnostic amiante.
- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une

habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le **BENEFICIAIRE** a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Un courrier du service compétent en date du _____, annexé, atteste qu'un contrôle a été effectué par _____.
Il en résulte _____.

Le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré ce jour fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1 (très faible).

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble n'est actuellement pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE**CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
 - ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
 - qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
-

- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "*toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire*".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **BENEFICIAIRE** ayant la qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A sus visé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un immeuble.

- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction.

Les travaux ont l'objet et la consistance susmentionnée.

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

- Et qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux.

Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Article 1529 II du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

EXONERATION DE PLUS-VALUES

Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

La mutation n'entrera pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **PROMETTANT** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du **BENEFICIAIRE** ou au profit de toute autre personne morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, mais dans ce cas le **BENEFICIAIRE** originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Si l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation est applicable aux présentes, le bénéficiaire substitué aura un droit de rétractation en application dudit article. L'exercice par le bénéficiaire substitué de ce droit n'impliquera pas rétractation du **BENEFICIAIRE** originaire, seule la substitution étant dans ce cas caduque. Afin de permettre au bénéficiaire substitué d'exercer éventuellement son droit de rétractation avant la date d'expiration de la présente promesse de vente, le **BENEFICIAIRE** reconnaît que la présente faculté de substitution devra être exercée, à peine d'irrecevabilité, au plus tard quinze jours avant ladite date d'expiration.

Si le **BENEFICIAIRE** substituant ne peut pas se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la substitution ne pourra être possible qu'au profit d'un **BENEFICIAIRE** ne pouvant pas lui aussi se prévaloir desdites dispositions.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet de la promesse de vente et leur toute propriété.

Le **PROMETTANT** devra être averti de cette substitution.

Le **BENEFICIAIRE** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **PROMETTANT** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **BENEFICIAIRE** s'applique au **BENEFICIAIRE** d'origine comme au bénéficiaire substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le **BENEFICIAIRE** du **BIEN**.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre **PROMETTANT** et **BENEFICIAIRE** concernant la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du **PROMETTANT**.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

DISPOSITION TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,

- l'exception : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au **PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

En cas de pluralité de bénéficiaires personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de six cents euros (600,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou en cas de refus de prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant contrat, il est dû dès à présent à l'Office Notarial, 1, rue d'Alsace à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, un honoraire, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixé d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur, à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENT SOIXANTE EUROS (360,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'Office Notarial, 1, rue d'Alsace à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de grande instance de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

FACULTE DE RETRACTATION

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION DU PROMETTANT

Le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur trente-huit pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.



**CONSULTATION POUR LA CESSION DES DROITS
A CONSTRUIRE DE L'OPERATION CLOS DE
BUZOT 2, sis 51-57 RUE SAINT-LEGER**

RAPPORT D'ANALYSE DES OFFRES

1. RAPPEL DE LA PROCEDURE DE CONSULTATION

- Propriétaire : Ville de Saint-Germain-en-Laye
- Objet : Consultation pour la cession des droits à construire de l'opération Clos de Buzot 2 située aux 51-57 rue Saint-Léger à Saint-Germain-en-Laye
- Date de lancement : 15 avril 2019
- Date limite de réception des offres : 31 mai 2019 à 11h30
- Critères de jugements des offres (sans pondération) :
 - Offre financière
 - Projet architectural
 - Démarche environnementale et paysagère quant au ru de Buzot
 - Programmation et typologie du bâti

2. OUVERTURE DES OFFRES

Le 31 mai 2019, la Ville de Saint-Germain-en-Laye a procédé à l'ouverture des offres reçues.

Il a été enregistré douze (12) offres. Tous les candidats ont fourni les éléments demandés au cahier des charges.

Les résultats à l'ouverture des offres sont résumés dans le tableau ci-dessous :

N° DE PLIS	NOM DES SOCIETES	CHIFFRE D'AFFAIRE	LETTRE D'INTENTION	NOTE DE PRESENTATION	DOSSIER
1	QUARTUS	CA 2016 : 70 000 000 € (6 mois) CA 2017 : 400 000 000 € CA 2018 : 280 000 000 €	OUI	OUI	OUI
2	KAUFMAN & BROAD	CA 2016 : 1 238 000 000 € CA 2017 : 1 390 800 000 € CA 2018 : 1 558 200 000 €	OUI	OUI	OUI
3	QUADRAL	CA 2016 : 47 690 872 € CA 2017 : 36 841 570 € CA 2018 : 37 272 510 €	OUI	OUI	OUI
4	EMERIGE	CA 2016 : 164 000 000 € CA 2017 : 244 169 000 € CA 2018 : 282 702 000 €	OUI	OUI	OUI
5	ID&AL GROUPE	CA 2016 : 9 600 000 € CA 2017 : 22 800 000 € CA 2017 : 37 000 000 €	OUI	OUI	OUI
6	NEXITY	CA 2016 : 3 073 000 000 € CA 2017 : 3 506 000 000 € CA 2018 : 4 100 000 000 €	OUI	OUI	OUI
7	NAFILYAN	CA 2016 : 90 158 000 € CA 2017 : 120 518 000 € CA 2018 : 167 564 000 €	OUI	OUI	OUI
8	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	CA 2016 : 661 448 000 € CA 2017 : 803 619 000 € CA 2018 : 841 700 000 €	OUI	OUI	OUI
9	ALTAREA COGEDIM	CA 2016 : 1 582 000 000 € CA 2017 : 1 900 000 000 € CA 2018 : 2 360 000 000 €	OUI	OUI	OUI
10	AEGEFIM PROMOTION	CA 2016 : 8 832 000 € CA 2017 : 19 107 000 € CA 2018 : 34 091 000 €	OUI	OUI	OUI
11	ATLAND DEVELOPPEMENT	CA 2016 : 83 855 000 € CA 2017 : 133 000 000 € CA 2018 : 177 000 000 €	OUI	OUI	OUI
12	CAPELLI	CA 2016 : 92 300 000 € CA 2017 : 126 000 000 € CA 2018 : 162 500 000 €	OUI	OUI	OUI

3. ANALYSE DES OFFRES

3.1 Analyse financière

- Aucune offres n'a été jugée irrégulière.

- Quatre offres sont supérieures ou égales à 3 M €. Il s'agit des offres des sociétés : QUADRAL, AEGEFIM PROMOTION, ATLAND DEVELOPPEMENT et CAPELLI.

- Sept offres sont dans une fourchette de prix comprise entre environ entre 2 M € et 3 M €.

- Une offre est inférieur à 2 M €.

N° DE PLIS	NOM DES SOCIETES	PRIX
1	QUARTUS	2 200 000 €
2	KAUFMAN & BROAD	2 700 000 €
3	QUADRAL	6 000 000 €
4	EMERIGE	2 000 000 €
5	ID&AL GROUPE	2 250 000 €
6	NEXITY	2 500 000 €
7	NAFILYAN	2 750 000 €
8	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	2 901 465 €
9	ALTAREA COGEDIM	1 300 000 €
10	AEGEFIM PROMOTION	3 940 000 €
11	ATLAND DEVELOPPEMENT	3 510 000 €
12	CAPELLI	3 010 000 €

Après une première analyse des offres, 5 offres ont été écartées aux motifs suivants :

- KAUFMAN & BROAD

Offre financière : offre de charge foncière basse

Projet architectural : architecture peu stimulante

Démarche environnementale et paysagère quant au ru de Buzot : rampe de parking qui passe au-dessus de la partie canalisée du ru de Buzot

- EMERIGE

Offre financière : offre de charge foncière très basse

Projet architectural : architecture trop modulaire, projet non règlementaire au titre du PLU (alignement sur rue, prospects non règlementaires)

- ID&AL GROUPE

Offre financière : offre financière basse

Projet architectural : projet trop dense sur la partie arrière et peu aéré

- NAFILYAN

Offre financière : offre financière basse

Projet architectural : absence de composition d'ensemble entre la partie sur rue et la partie arrière

Démarche environnementale et paysagère quant au ru de Buzot : rampe de parking qui passe au-dessus de la partie canalisée du ru de Buzot

- ALTAREA COGEDIM

Offre financière : offre financière la plus basse

Projet architectural : volumes trop monolithiques

7 offres ont été présélectionnées pour des demandes de compléments de pièces (demandes en date du 20 juin pour une réponse au 01 juillet 2019) :

- QUARTUS
- QUADRAL
- NEXITY
- LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
- AEGEFIM PROMOTION
- ATLAND DEVELOPPEMENT
- CAPELLI

3.2 Analyse des 7 offres ont été présélectionnées

- QUARTUS
SDP m² : 3024 m²
Nombre de logements : 48 dont 12 LLS
Typologie : 1 T1, 15 T2, 21 T3 et 11 T4
Enveloppe fondations spéciales / Pollution : Pas d'enveloppe
- QUADRAL
SDP m² : 3013 m²
Nombre de logements : 45 dont 12 LLS
Typologie : 2 T1, 9 T2, 16 T3 et 18 T4
Enveloppe fondations spéciales / Pollution : 200 000 €
- NEXITY
SDP m² : 3000 m²
Nombre de logements : 45 dont 12 LLS
Typologie : 1 T1, 16 T2, 14 T3, 9 T4 et 5 T5 et +
Enveloppe fondations spéciales / Pollution : 247 000 €
- LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
SDP m² : 3000 m²
Nombre de logements : 41 dont 10 LLS

Typologie : 0 T1, 9 T2, 16 T3, 14 T4 et 2 T5 et +
Enveloppe fondations spéciales / Pollution : 635 000 €

- AEGEFIM PROMOTION
SDP m² : 2 541 m²
Nombre de logements : 44 dont 12 LLS
Typologie : 1 T1, 8 T2, 24 T3, 8 T4 et 3 T5 et +
Enveloppe fondations spéciales / Pollution : 160 000 €
- ATLAND DEVELOPPEMENT
SDP m² : 2992 m²
Nombre de logements : 45 dont 12 LLS
Typologie : 0 T1, 16 T2, 16 T3, 9 T4 et 4 T5 et +
Enveloppe fondations spéciales / Pollution : 340 000 €
- CAPELLI
SDP m² : 3084 m²
Nombre de logements : 40 dont 10 LLS
Typologie : 0 T1, 9 T2, 17 T3, 9 T4 et 5 T5 et +
Enveloppe fondations spéciales / Pollution : 440 000 €

L'analyse détaillée des 7 offres est présentée dans le document ci-annexé. Elle se résume au tableau ci-dessous.

L'offre de la société CAPELLI apparaît dès lors la mieux disante. Elle respecte les critères de la consultation :

- offre financière classée 4 sur 12
- enveloppe fondation spécial/pollution prévue
- pas de nouvelles conditions suspensives
- nombre de logements et typologie répondant aux attentes de la Ville.
- nombreux Labels environnementaux (E+ C-, Biodiversity) grâce à un travail important sur la végétalisation du projet.
- traitement du rû conforme bien qu'à améliorer
- architecte « en shed » bien intégrée à l'environnement urbain et à l'histoire du quartier

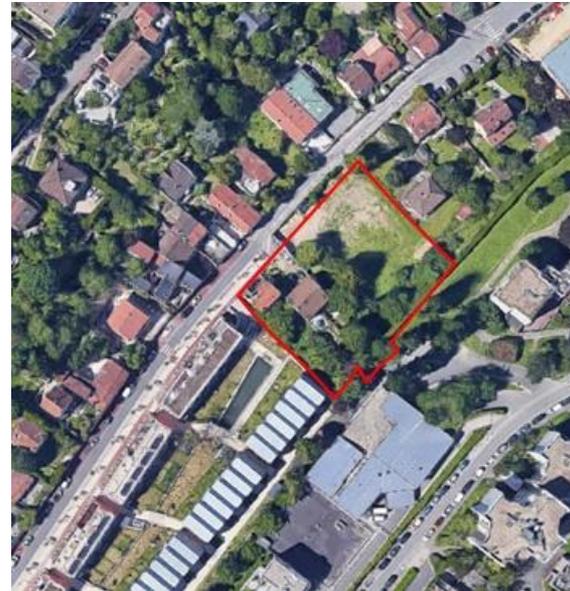
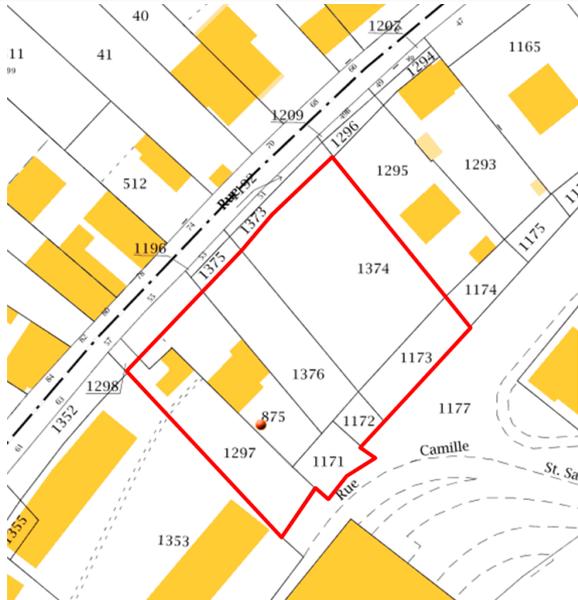
	Projet architectural	Démarche environnementale et paysagère quant au ru de Buzot	Offre financière au regard des conditions de vente	Programmation et typologie du bâti
QUARTUS				
QUADRAL				
NEXITY				
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS				
AEGEFIM PROMOTION				
ATLAND DEVELOPPEMENT				
CAPELLI				

4. PROPOSITION D'ATTRIBUTION

L'offre de CAPELLI apparaît donc comme la mieux disante au regard des critères de jugements des offres.

Il est proposé de retenir la société CAPELLI comme lauréate de cette consultation de cession des droits de construire de l'opération Clos de Buzot 2 et de classer la société NEXITY en deuxième position.

Opération d'aménagement du Clos Buzot 2



Analyse des offres dans le cadre de la cession des lots de l'opération d'aménagement du Clos de Buzot 2

1. LA CONSULTATION OPERATEURS

Lancement de la consultation : 15 avril 2019

Date limite de réception des offres : 31 mai 2019 à 11h30

Une note de présentation de la société :

- Structure financière et juridique,
- Moyens humains,
- Trois références significatives d'opérations similaires

Une lettre d'intention :

- Une offre financière détaillant la charge foncière
- L'enveloppe financière dédiée éventuellement aux fondations spéciales ou aux surcoûts engendrés par une éventuelle pollution envisagée par l'opérateur
- Type de programmation (accession libre, logement locatif social)
- Typologie – nombre de pièces
- Surface habitable
- Prix de sortie

Un dossier :

- Une notice d'insertion architecturale, urbanistique et environnementale
- Une note paysage et environnement concernant le ru de Buzot
- Un plan masse / Des coupes de principe / Deux perspectives
- Une notice de performance environnementale
- Une notice de compatibilité du projet avec l'ensemble des règles du PLU

1. LA CONSULTATION OPERATEURS

48 demandes de dossiers de consultation

12 offres réceptionnées le 31-05-2019



1 - Quartus

2 - Kaufman and Broad

3 - Quadral

4 - Emerige

5 - Idéal Groupe

6 - Nexity

7 - Nafilyan

8 - Les Nouveaux
Constructeurs

9 - Altarea Cogedim

10 - AeGEFIM Promotion

11 - Atland

12 - Capelli

2. DEMANDE DE COMPLEMENT

**7 offres sélectionnées par
le Maire**

1 - Quartus

3 - Quadral

6 - Nexity

**8 - Les Nouveaux
Constructeurs**

10 - AeGEFIM Promotion

11 - Atland

12 - Capelli

**Demande de compléments
le 20 juin 2019**

**Complétude avant le
01 juillet 2019 à 12h**

**7 offres réceptionnées avant le
01 juillet 2019 à 12h**

○ Programmation

- Les parcelles ont une superficie totale de **2 715 m²**
- **3 000 m² SDP**
- Privilégier les grands logements traversant / double orientations / développer des pièces annexes / espaces extérieurs
- **25 %** du nombre de logements construits seront des logements locatifs sociaux pérennes
- La part sociale du projet sera assurée par la **SA HLM Emmaüs = VEFA fixée à 2184 € / m²**

○ Principe d'implantation



I. Analyse de la recevabilité de l'offre au regard de :

Note de présentation

Lettre d'intention signée

Dossier

II. Analyse des offres recevables au regard de :

Offre financière

Programmation et typologie

Projet architectural

**Démarche environnementale
et paysagère**

AUCUNE OFFRE IRRECEVABLE

LES OFFRES FINALISTES

1 - Quartus



Adresse de la société	1-5 rue Paul Cézanne 75008 Paris
Structure juridique et financière	Société par actions simplifiées en activité depuis 25 ans. Spécialisée dans le secteur d'activité de la promotion immobilière de logements
CA des 3 dernières années	CA 2016 : 70 M € (6 mois) CA 2017 : 400 M € CA 2018 : 280 M €
Moyens humains	+ 280 collaborateurs <ul style="list-style-type: none"> ➤ B+A Architectes ➤ Atelier Alice Tricon (Paysagiste) ➤ AMO DEV (conseil) ➤ AUDIC (BET spécialisé dans la gestion des projets soumis à la loi sur l'eau.

Références significatives	
Amplia / Lyon (69)	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 66 logements collectifs ❖ SHON de 6 202 m²
Kadran / Limeil-Brévannes (94)	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 72 logements en accession, une conciergerie, et une salle polyvalente ❖ SDP de 4 095 m²
Floirac / Gironde (33)	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 4 immeubles et 2 maisons ❖ SDP de 5 585 m²

1 - Quartus

Critères de jugement	Contenu de l'offre proposée par le candidat	
Offre financière	2 200 000 €	
Enveloppe fondation spécial / Pollution	Pas d'enveloppe	
Nombre de logements	48 dont 12 LLS	
m ² SDP	3 024 m ²	
Typologie	T1	1
	T2	15
	T3	16
	T4	11
	T5 et +	0

Critères de jugement	Contenu de l'offre proposée par le candidat
Conditions de vente	➤ Obtention définitive d'un PC d'une surface minimum de 3 000 m ² SDP
	➤ Résiliation du bail emphytéotique au profit de la société Emmaüs
	➤ Réalisation de l'ensemble des conditions suspensives au contrat de réservation de la société Emmaüs (obtention des financements...)
	➤ L'ensemble des terrains libres de toute occupation ou location

Démarche environnementale	Performance environnementale	Démarche paysagère
<ul style="list-style-type: none">• Hôtels à insecte• Nichoirs• Réflexion sur l'installation de ruches• Travail sur les coefficients biotope / imperméabilisation / pleine terre	<ul style="list-style-type: none">• NF Habitat HQE• Label E+ C-	<ul style="list-style-type: none">• Mise en place d'une végétation diversifiée

Remarques

- Hall de 60 m² pour créer du lien social
- 1 vélo électrique par logement
- Mise à disposition de 2 voitures électriques (en location) partagées à l'échelle du quartier et rattachées à la résidence.

Celliers

Matériaux

- Structure : Bois-Béton
- Bardage : Lames de Bois
- Toiture : Zinc / Toitures végétalisés
- Parement : Brique blanche

1 - Quartus



PLU	Pas à l'alignement rue Saint-Léger Plus de remarques > sera corrigé
Ru	Rampe du parking passe sous le ru
Architecte Conseil	Traitement du front bâti de qualité / architecture plaisante mais trop systématisée en bardage

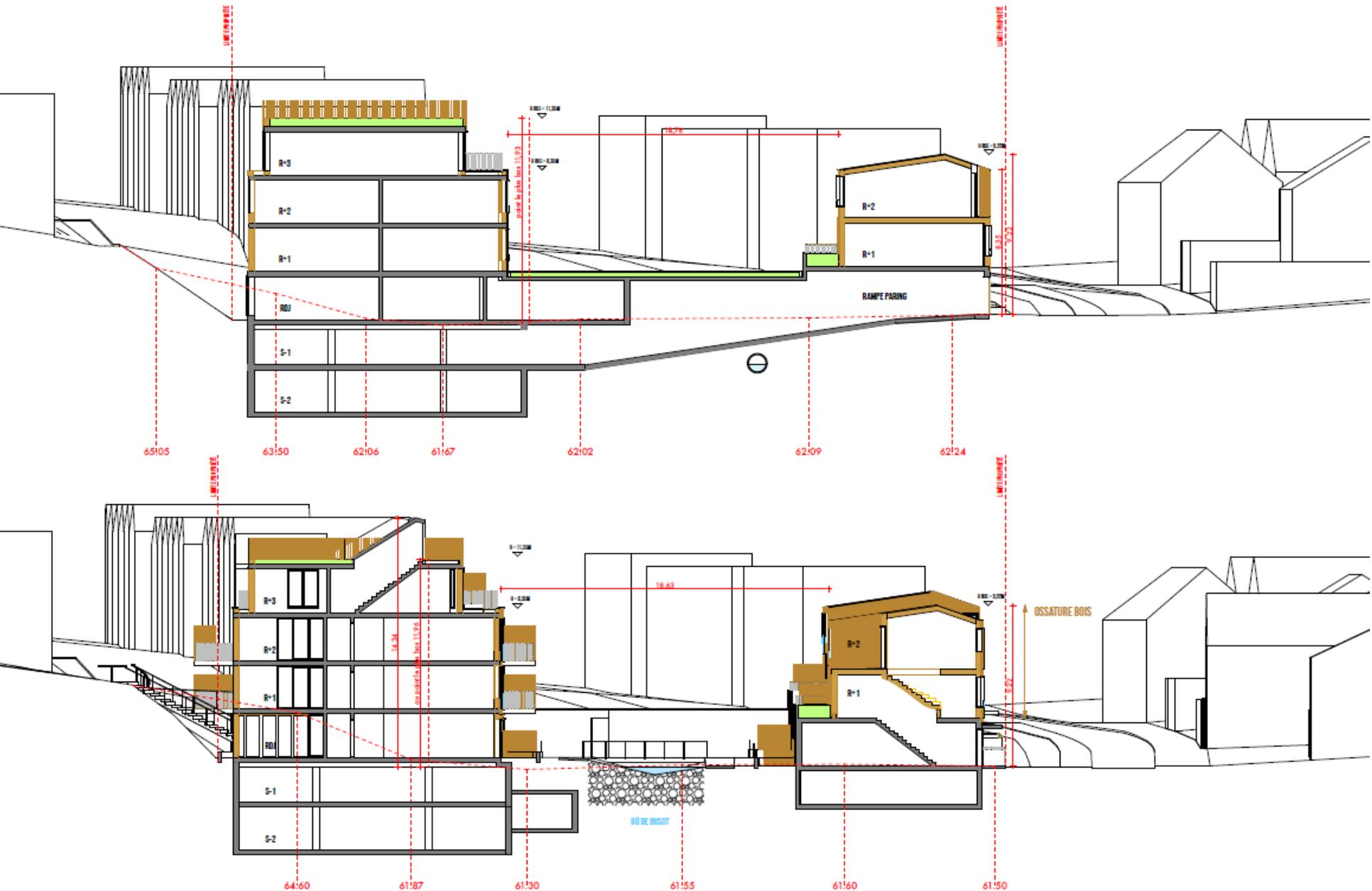
1 - Quartus



1 - Quartus



1 - Quartus



3 - Quadral



Adresse de la société	12 rue François de Curel 57000 Metz
Structure juridique et financière	Société par actions simplifiées en activité depuis 18 ans Spécialisée dans le secteur d'activité de la promotion immobilière de logements
CA des 3 dernières années	CA 2016 : 47 M € CA 2017 : 36 M € CA 2018 : 37 M €
Moyens humains	+ 250 collaborateurs ➤ Pixéa (Architectes) ➤ ATM (Paysagistes, écologue)

Références significatives	
Agroquartier Montjean / Rungis (94)	❖ 162 logements dont 38 en accession sociale ❖ SDP de 2 940 m ²
Avenue Général Leclerc / Chatou (78)	❖ Restructuration d'un immeuble de bureaux en 88 logements dont 34 LLS ❖ SDP de 4 800 m ²
Rue Antoine Marie Colin / Vitry sur Seine (94)	❖ 29 logements sociaux ❖ SDP de 1750 m ²

3 - Quadral

Critères de jugement	Contenu de l'offre proposée par le candidat	
Offre financière	6 000 000 € Charge foncière sur évaluée par rapport au marché	
Enveloppe fondation spécial / Pollution	Pollution des sols et fondation spéciale : 200 000 € HT	
Nombre de logements	45 dont 12 LLS	
m ² SDP	3 013 m ²	
Typologie	T1	2
	T2	9
	T3	16
	T4	18
	T5 et +	0

Critères de jugement	Contenu de l'offre proposée par le candidat
Conditions de vente	➤ Le terrain libre de toutes occupations le jour de la signature de l'acte de vente
	➤ Obtention d'un PC purgé de tout recours des tiers et de tout retrait administratif
	➤ Etudes environnementales ne révélant pas une pollution particulière nécessitant des travaux et études géotechniques ne révélant pas un sur cout de réalisation de fondation spéciale et/ou de protection contre l'eau supérieurs à 200 000 € HT
	➤ Diagnostic amiante avant démolition sur le bâtiment existant ne révélant pas un coût d'amiante supplémentaire par rapport aux conclusions des diagnostics fournis dans le dossier de consultation
	➤ Clause de retour à meilleure fortune (35 % du CA)

3 - Quadral

Démarche environnementale	Performance environnementale	Démarche paysagère
<ul style="list-style-type: none">Traitement du ru dans un esprit paysagerPas de détails sur le travail sur les coefficients biotope / imperméabilisation / pleine terre	<ul style="list-style-type: none">NF Habitat HQELabel E3C1Label BBCALabel IntairieurRefuge LPO	<ul style="list-style-type: none">Mise en place d'une flore indigèneTraversée accessible PMR

Remarques

- Menuiseries extérieures en aluminium laqué
- Terrasses gradins en gabions
- Peu de jardin privatif (3)

Caves et celliers

Matériaux

- Parement : Briques en terre cuite
- Bardage : Bois posé à claire-voie
- Toiture : Zinc pré-patiné
- Soubassement : Brique blanche

3 - Quadral



PLU	Pas de remarques
Ru	Très bonne approche du ru
Architecte Conseil	Projet plus « paysager » que architectural marqué par les façades « lisses » sur rue / Partie intérieure plus intimiste

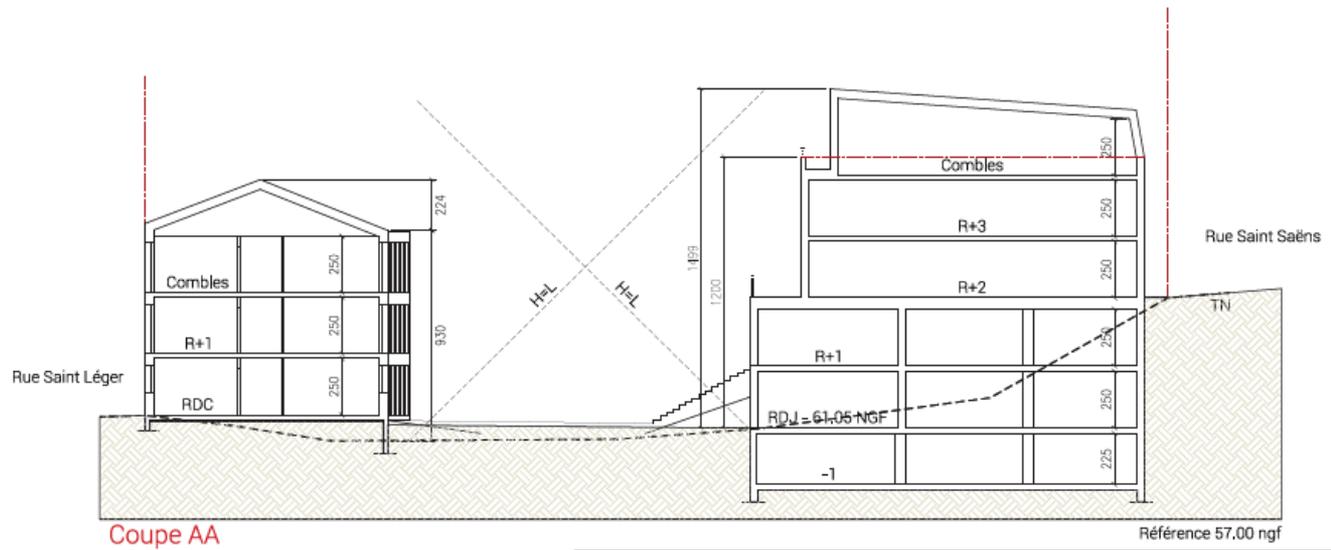
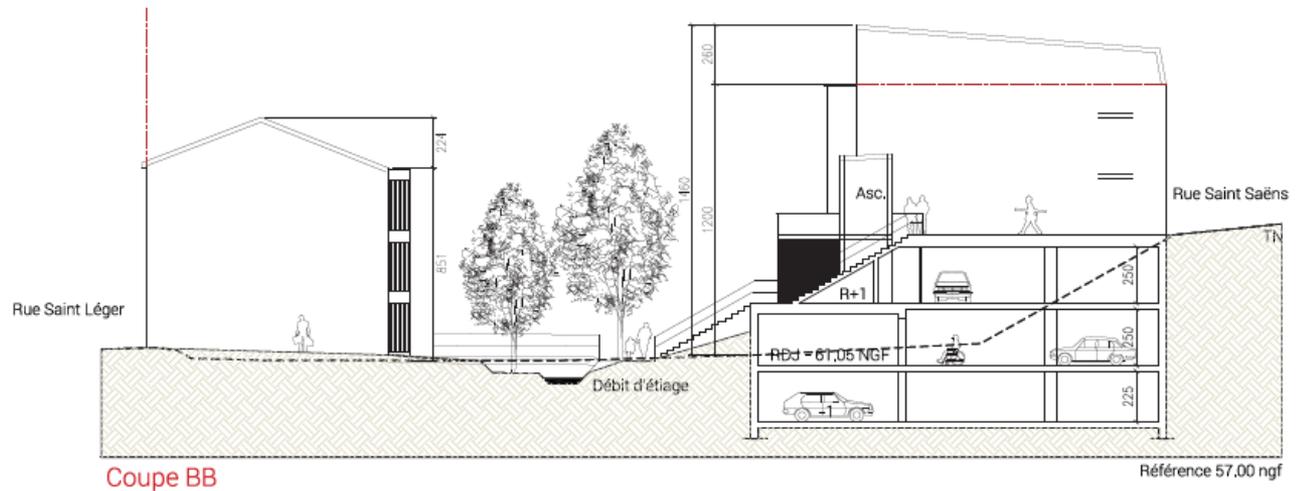
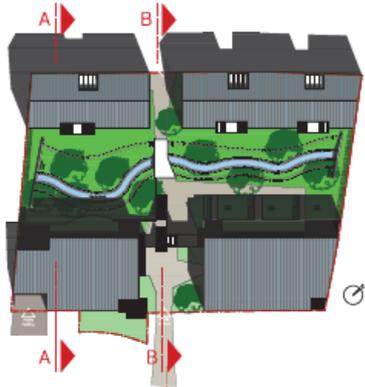
3 - Quadral



3 - Quadral



3 - Quadral



6 - Nexity



Adresse de la société	19 rue de Vienne 75801 Paris 8
Structure juridique et financière	Société anonyme à conseil d'administration en activité depuis 22 ans Spécialisée dans le secteur d'activité de la promotion immobilière de bureaux
CA des 3 dernières années	CA 2016 : 3 073 M € CA 2017 : 3 506 M € CA 2018 : 4 100 M €
Moyens humains	+ 10 000 collaborateurs ➤ Agence Marie Odile Foucras ➤ Plantago (Paysagiste) ➤ Prelem (BET et AMO enviro)

Références significatives	
Parc Princesse / Le Vesinet (78)	❖ 59 Logements ❖ SDP de 2 350 m ²
Villa Bianca / Eaubonne (95)	❖ 99 logements dont 20 LLS et une crèche ❖ SDP de 7 280 m ²
Confidence / Romainville (93)	❖ 91 logements dont 72 LLS ❖ SDP 5 527m ²

6 - Nexity

Critères de jugement	Contenu de l'offre proposée par le candidat	
Offre financière	2 500 000 €	
Enveloppe fondation spécial / Pollution	Fondation spéciale mise en place de pieux et dalle portée : 172 000 € HT Dépollution : 75 000 € HT	
Nombre de logements	45 dont 12 LLS	
m ² SDP	3 000 m ²	
Typologie	T1	1
	T2	16
	T3	14
	T4	9
	T5 et +	5

Critères de jugement	Contenu de l'offre proposée par le candidat
Conditions de vente	➤ Obtention d'un permis de construire valant démolition, devenu définitif pour un minimum de 3 000 m ² de SDP
	➤ Absence de servitudes contractuelles ou publiques autres que celles connues à ce jour
	➤ Obtention de toutes autorisations Loi sur l'Eau
	➤ Terrain libre de toute occupation et/ou location
	➤ Absence de prescriptions archéologiques
	➤ Résiliation du bail emphytéotique au profit de la société Emmaüs
	➤ fondations : un montant maximum de 172 000 € HT pour la mise en place de pieux et dalle portée
➤ pollution : évacuation en décharge des terres classés en C3+ pour un montant maximum de 75 000€ HT	
	➤ Si à la suite des études, les montants étaient inférieurs, la charge foncière serait revalorisée au profit de la commune

Démarche environnementale	Performance environnementale	Démarche paysagère
<ul style="list-style-type: none"> Travail partiel sur les coefficients biotope / imperméabilisation / pleine terre 	<ul style="list-style-type: none"> Label Effinergie+ 	<ul style="list-style-type: none"> Division en trois plots Rive en gradins paysager Différents espaces de détente et de rencontre Quai bas en gabion et platelage bois Partenariat avec artistes locaux

Remarques
<ul style="list-style-type: none"> Objectif bâtiments connectés grâce à l'application « Eugénie » Sensibilisation des riverains (réunions / écoles)

45 Caves et 5 celliers

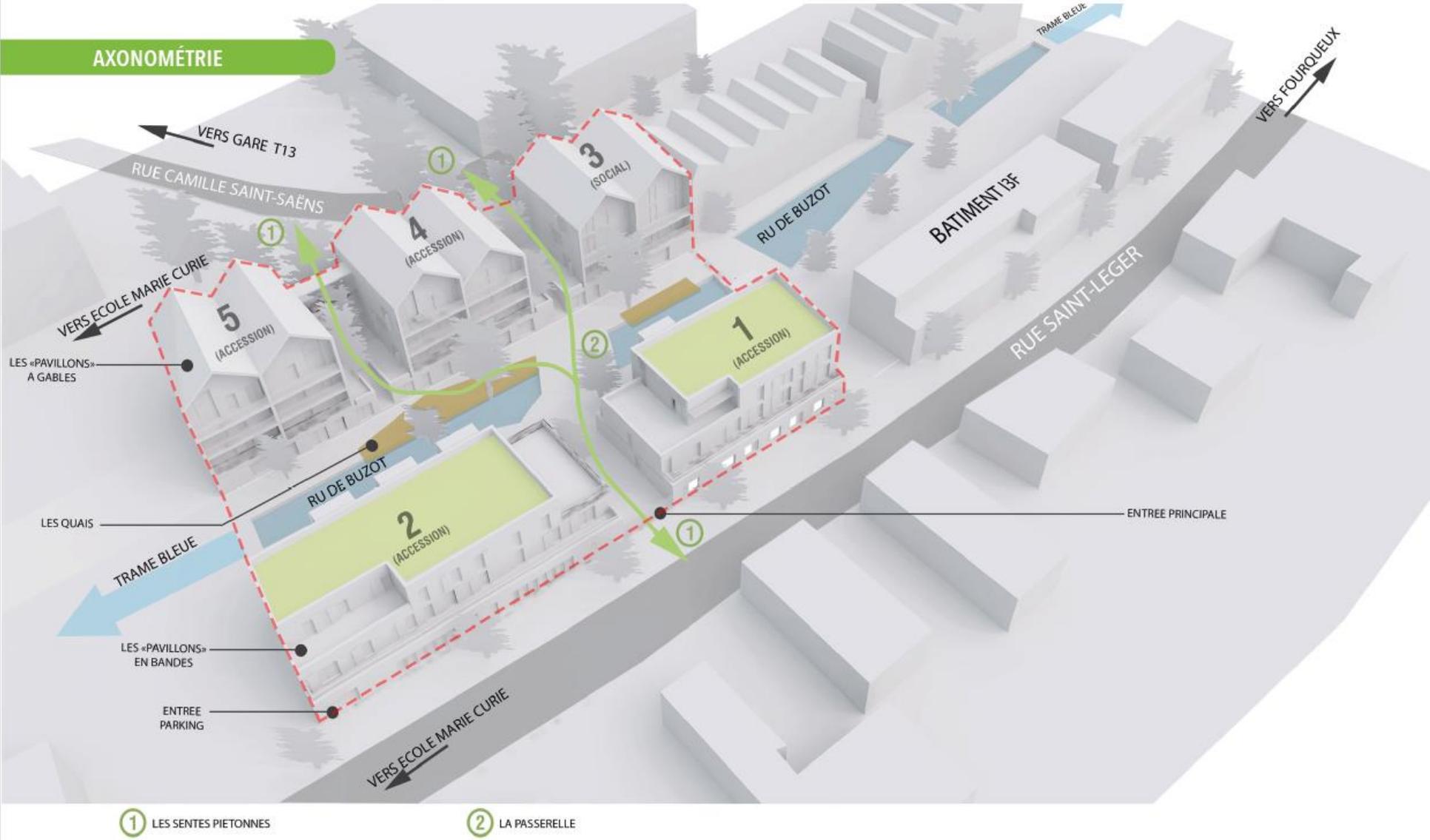
Matériaux
<ul style="list-style-type: none"> Parement : Pierre Enduit blanc Toiture : Zinc patiné blanc Ventelles : Métalliques laquées

6 - Nexity



PLU	Doute sur coefficient biotope / imperméabilisation / pleine terre
Ru	Seconde version : meilleur traitement du ru
Architecte Conseil	Bonne exploitation des berges du ru / Architecture « littoral » qui peut s'intégrer plus ou moins efficacement

6 - Nexity



PERSPECTIVE RUE SAINT-LÉGER



PERSPECTIVE CŒUR D'ÎLOT

Première version



Seconde version



8 - Les Nouveaux Constructeurs



Adresse de la société	50, route de la Reine 92100 Boulogne Billancourt
Structure juridique et financière	Société anonyme à directoire en activité depuis 46 ans Spécialisé dans la promotion immobilière de logements et d'entreprise
CA des 3 dernières années	CA 2016 : 661 M € CA 2017 : 803 M € CA 2018 : 841 M €
Moyens humains	+ Sébastien Sosson (Paysagiste) + SOHO ATLAS (Architecte) + Kerexpert (BET fluide) + Urbacité (BET VRD)

Références significatives	
SO GREEN / Saint Germain en Laye (78)	❖ 120 logements ❖ SDP de 6 750 m ²
Caserne Pion / Versailles (78)	❖ 36 logements collectifs ❖ SDP de 2 600 m ²
Domaine des Vergers / Clamart (92)	❖ 29 maisons individuelles et 85 logements collectifs ❖ SDP de 8 750 m ²

8 - Les Nouveaux Constructeurs

Critères de jugement	Contenu de l'offre proposée par le candidat	
Offre financière	2 901 465 €	
Enveloppe fondation spécial / Pollution	Démolition / Désamiantage : 40 000 € HT Dépollution : 400 000 € HT Sujétion géotechnique : 195 000 € HT	
Nombre de logements	41 dont 10 LLS	
m ² SDP	3 000 m ²	
Typologie	T1	0
	T2	9
	T3	16
	T4	14
	T5 et +	2

Critères de jugement	Contenu de l'offre proposée par le candidat
➤ Conditions de vente	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Amélioration de l'offre financière globale si programmation sociale en typologie de petits logements (augmentation de la SDP en accession libre) ➤ Offre faite sans condition de financement, de commercialisation et d'obtention d'une garantie financière d'achèvement ➤ sondages complémentaires, avant la signature de la promesse afin de confirmer l'absence de condition suspensive de sol, d'archéologie, d'amiante et de pollution ➤ faculté de substitution au profit d'une société contrôlée à 100% ou majoritairement par les Nouveaux Constructeurs

8 - Les Nouveaux Constructeurs

Démarche environnementale	Performance environnementale	Démarche paysagère
<ul style="list-style-type: none">• Application « My résidence" : créer une communauté avec ses voisins et gérer son énergie (3 ans gratuit puis 5€/mois)• Pas de détails sur le travail sur les coefficients biotope / imperméabilisation / pleine terre	<ul style="list-style-type: none">• NF habitat HQE	<ul style="list-style-type: none">• Pas de liaison avec la rue Camille St-Saëns• Beaucoup d'espaces privatifs• Peu de lieux propices à la rencontre et à l'échange

Remarques

- Hall convivial avec bibliothèque partagée
- Boîtes à colis

Caves et celliers

Matériaux

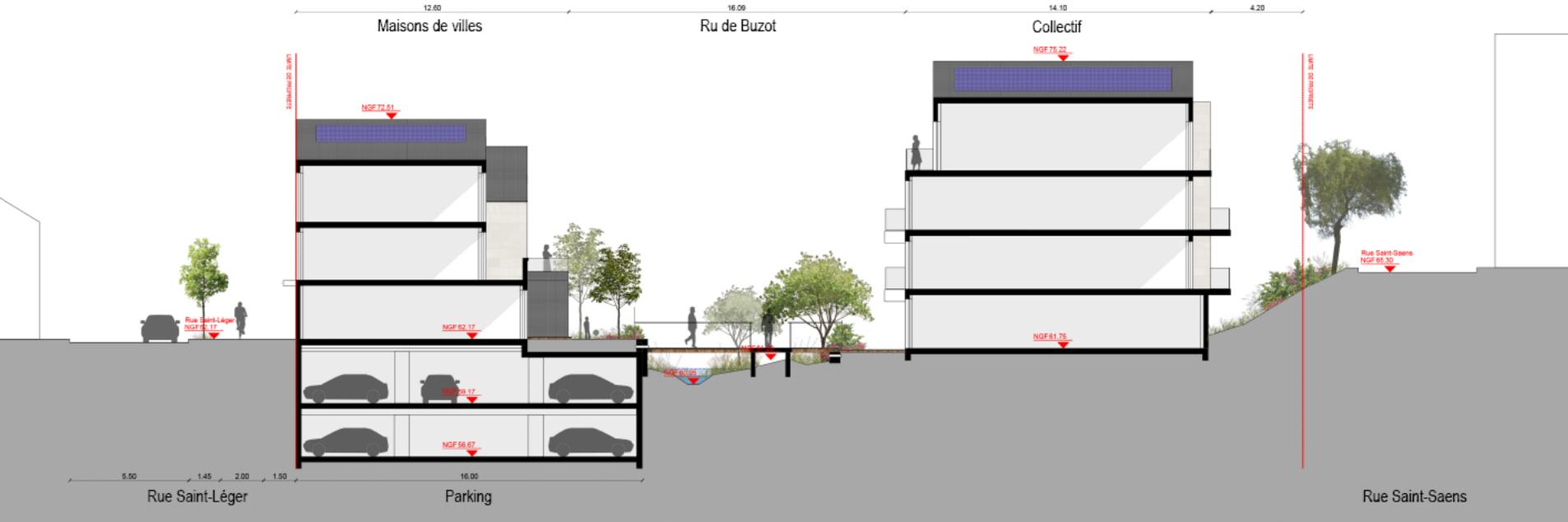
- Façade : Pierre claire
- Pierre foncée en socle à RDC
- Toiture : Zinc
- Béton matricé pour les extensions

8 - Les Nouveaux Constructeurs



PLU	Pas d'alignement limite séparative bati B / Doute ouverture entre A et B
Ru	Rampe du parking passe sous le ru Parking trop près du ru = infiltration
Architecte Conseil	Architecture très « dégagiste » en volumes / assimilable à un style industrielle avec ses hangars à double versants systématisés

8 - Les Nouveaux Constructeurs



8 - Les Nouveaux Constructeurs



8 - Les Nouveaux Constructeurs



10 - AeGEFIM Promotion



Adresse de la société	77-81 boulevard de la République 92250 La Garenne Colombes
Structure juridique et financière	Société par actions simplifiée à associé unique active depuis 15 ans. Spécialisée dans le secteur d'activité de la promotion immobilière d'autres bâtiments
CA des 3 dernières années	CA 2016 : 8,8 M € CA 2017 : 19,1 M € CA 2018 : 34 M €
Moyens humains	+ 52 salariés ➤ Atelier JFA (Architectes) ➤ Artemise (Paysagistes) ➤ GERA'nium (BET enviro)

Références significatives	
Les Sablons / Andresy Foch (78)	❖ 35 logements ❖ 28 000m ² de SDP
Les Terrasses d'Ophélie / Noisy le Sec (93)	❖ 48 logements en accession.
Les Allées Cavalières / Viroflay (78)	❖ 34 logements

Critères de jugement	Contenu de l'offre proposée par le candidat	
Offre financière	3 940 000 € 3 300 000 €	
Enveloppe fondation spécial / Pollution	Surcoût de dépollution : 80 000€ HT Fondations spéciales : 80 000€ HT	
Nombre de logements	44 dont 12 LLS	
m ² SDP	2 541 m ²	
Typologie	T1	1
	T2	8
	T3	24
	T4	8
	T5 et +	3

Critères de jugement	Contenu de l'offre proposée par le candidat
Conditions de vente	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Condition suspensive droit commun : (Absence d'hypothèque, de servitudes (en dehors du ru et passage piéton), d'archéologie, loi sur l'eau etc.
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'obtention d'un permis de démolir et construire pour une surface de plancher d'environ 3000 m², purgé de tout recours des tiers et administratif
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Enveloppe pollution des sols : 80 000 € HT ➤ Enveloppe fondations spéciales : 80 000 € HT

Démarche environnementale	Performance environnementale	Démarche paysagère
<ul style="list-style-type: none">• Hôtel à insectes• Nichoir• Majorité de plantes indigènes	<ul style="list-style-type: none">• NF Habitat HQE	<ul style="list-style-type: none">• Création d'un espace ouvert appropriable par les habitants

Remarques

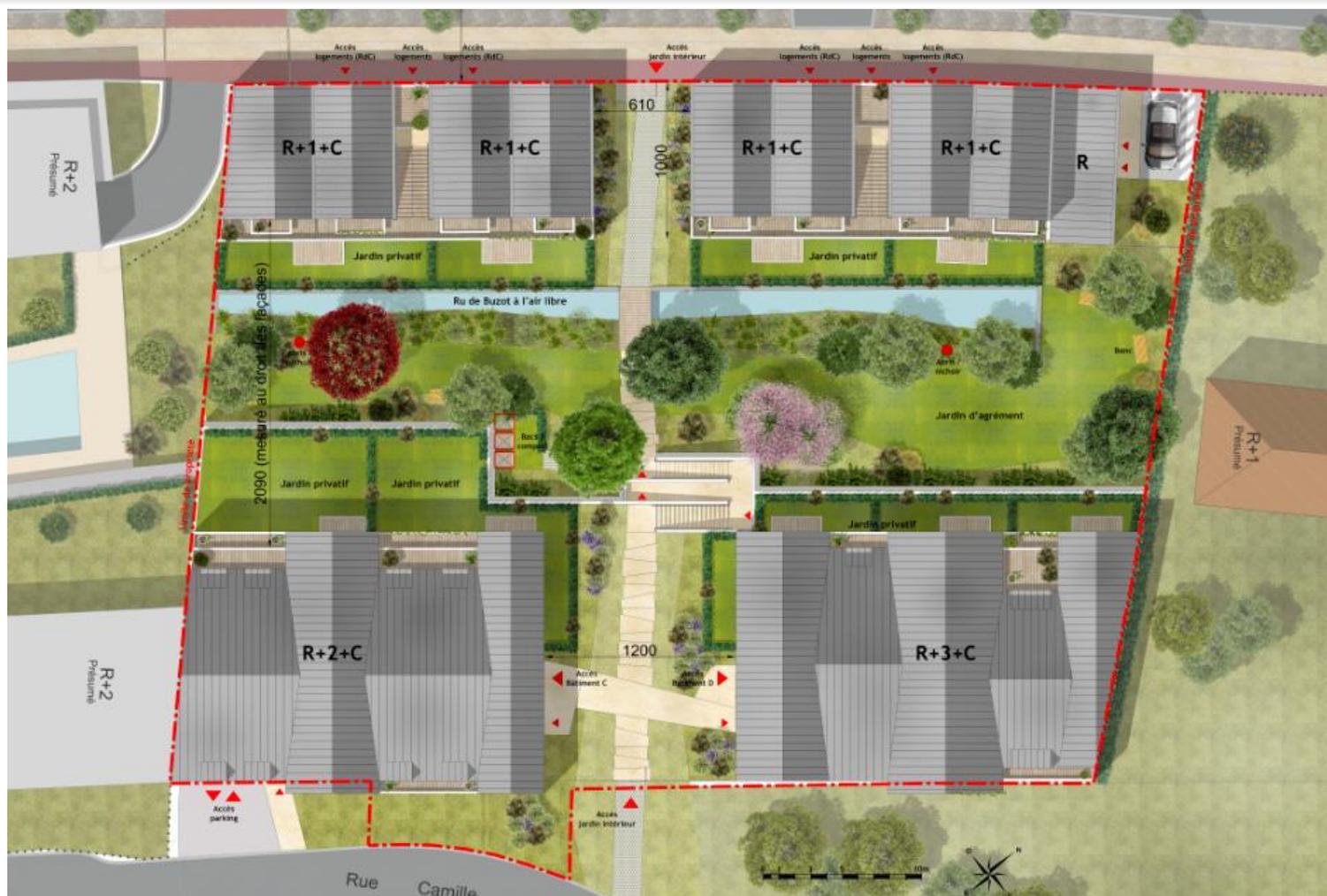
- Solution domotique pour aider la maîtrise de l'énergie à domicile « home book système »
- Mur de soutènement en gabion (et non en pierre comme sur la perspective)
- Garde-corps en verre

44 celliers

Matériaux

- Enduit minéral ton clair
- Parement et soubassement : Brique rouge / bois
- Toiture : Zinc

10 - AeGEFIM Promotion

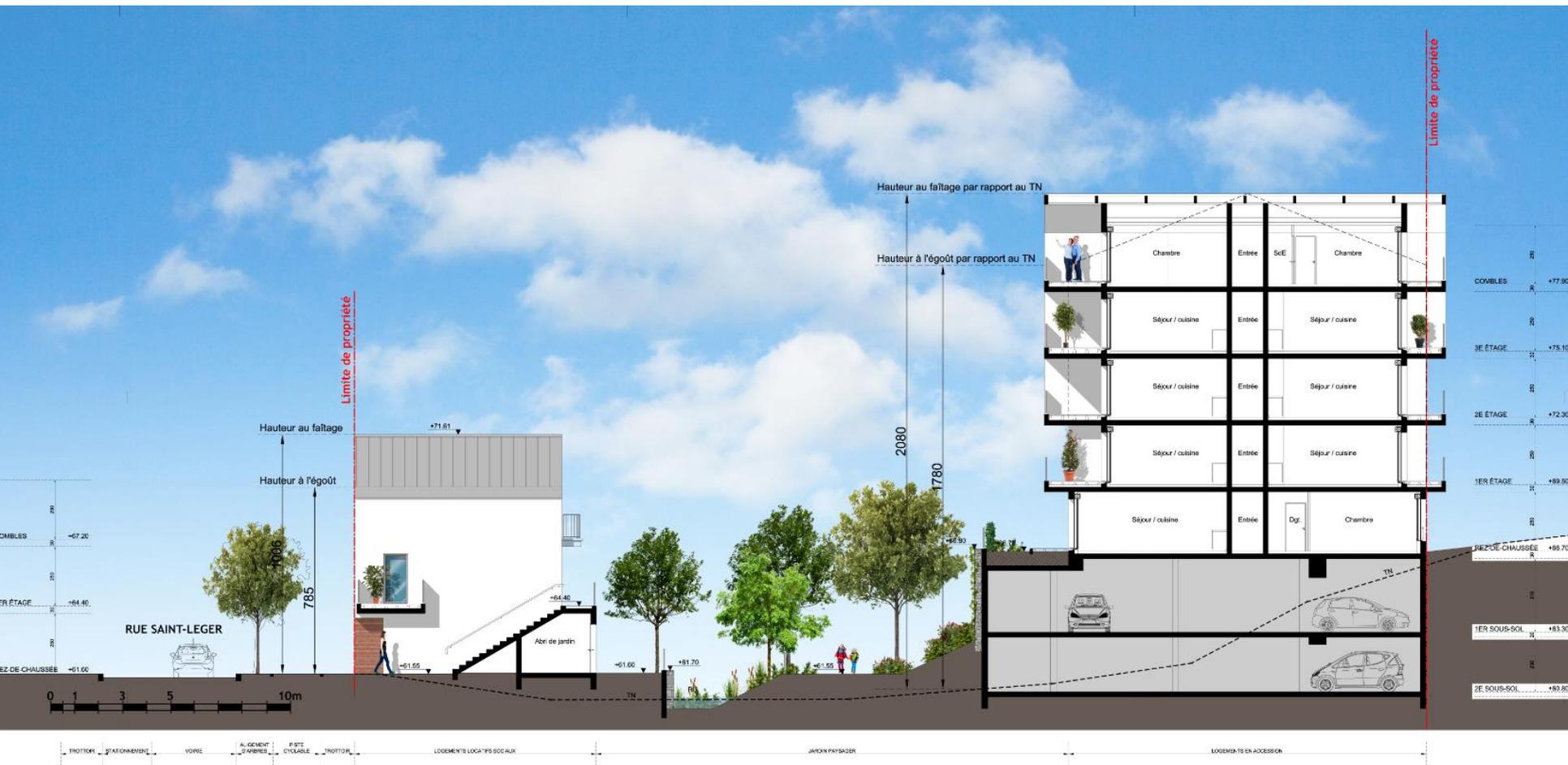


PLU	Problème hauteur / Pas d'alignement limite séparative bâti B
Ru	Trop minéral et linéaire / Parking trop près du ru = infiltration
Architecte Conseil	Architecture « shed » / Trop formaliste et « peu digeste » sur le long terme. Barrière visuelle créée par le mur en gabion arrière



Proposition 2 : 3 300 000 €

- SDP de 2 541 m² / Respect des hauteurs du PLU



Proposition 1 : 3 940 000 €

- SDP de 3030 m² / Variante non conforme au PLU

10 - AeGEFIM Promotion





11 - Atland

ATLAND

Adresse de la société	40 avenue George V 75008 Paris
Structure juridique et financière	Société par actions simplifiées à associé unique en activité depuis 27 ans. Spécialisée dans le secteur d'activité de la promotion immobilière de logements
CA des 3 dernières années	CA 2016 : 83 M € CA 2017 : 133 M € CA 2018 : 177 M €
Moyens humains	+133 collaborateurs <ul style="list-style-type: none"> ➤ Dominique HERTENBERGER (Architecte) ➤ TERA0 (BET efficacité énergétique et enviro) ➤ François Herisset (Paysagiste)

Références significatives	
Rue de Versailles / Chevreuse (78)	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 33 logements dont 12 LLS et 3 maison ❖ Opération au cœur du Parc Naturel Régional
Pictural - rue des Ecoles / Chatou (78)	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 70 logements dont 20 LLS et un commerce ❖ Opération de standing en centre ville intégrant un RDC commercial
Esprits Longchamp - rue des Moulineaux / Suresnes (92)	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 27 logements collectifs en accession, programme haut de gamme offrant de généreux espaces extérieurs

Critères de jugement	Contenu de l'offre proposée par le candidat	
Offre financière	3 800 000 € 3 510 000 €	
Enveloppe fondation spécial / Pollution	Dépollution : 50 000 € Géotechnique : 290 000 €	
Nombre de logements	45 dont 12 LLS	
m ² SDP	2 992 m ²	
Typologie	T1	0
	T2	16
	T3	16
	T4	9
	T5 et +	4

Critères de jugement	Contenu de l'offre proposée par le candidat
Conditions de vente	➤ Offre financière hors rabatement de nappe (max 500 000 €)

Démarche environnementale	Performance environnementale	Démarche paysagère
<ul style="list-style-type: none"> • Toiture végétalisée • Pas de travail sur les coefficients biotope / imperméabilisation / pleine terre 	<ul style="list-style-type: none"> • Certification PRESTATERRE BEE+ 	<ul style="list-style-type: none"> • Plantation d'une ripisylve (effet tampon) • Berge asymétrique (effet de dualité) • Aménagement simple, efficace et facile à entretenir, permet une libre appropriation de l'espace

Remarques

- Claustra, bardage : Bois de robinier

Caves : 30

Matériaux

- Parement : Brique ton clair
- Enduit texturé ton foncé
- Menuiserie : Aluminium
- Serrurerie : Acier laqué

11 - Atland



PLU	Bâtiment D trop haut / Solutions problématiques car perte de surfaces
Ru	Bien
Architecte Conseil	Aucune sensation / Mauvaise intégration des garde-corps









12 - Capelli



Adresse de la société	53, rue du Faubourg ST-Honoré 75008 Paris
Structure juridique et financière	Société anonyme à conseil d'administration active depuis 43 ans Spécialisée dans la promotion immobilière de logements
CA des 3 dernières années	CA 2016 : 92 M € CA 2017 : 126 M € CA 2018 : 162 M €
Moyens humains	+ 153 collaborateurs ➤ A26 BLM (Architectes) ➤ Terabilis (Paysagistes) ➤ ECAU (BET VRD)

Références significatives	
IN EXTENSO / Villier sur Marne (94)	❖ 71 logements ❖ SDP de 4 201 m ²
NOVATIO / Melun (77) :	❖ 38 logements ❖ SDP de 2 079 m ²
Le Clos des Vergers / Nanteuil-les-Meaux (77)	❖ 183 logements dont 77 LLS ❖ SDP de 12 572 m ²

Critères de jugement	Contenu de l'offre proposée par le candidat	
Offre financière	3 010 000 €	
Enveloppe fondation spécial / Pollution	Fondation spéciales : 170 000 € HT Démolition : 70 000 € HT Dépollution : 190 000 € HT Budget désamiantage : 10 000 € HT	
Nombre de logements	40 dont 10 LLS	
m ² SDP	3 084 m ²	
Typologie	T1	0
	T2	9
	T3	17
	T4	9
	T5 et +	5

Critères de jugement	Contenu de l'offre proposée par le candidat
Conditions de vente	Aucune condition

Démarche environnementale	Performance environnementale	Démarche paysagère
<ul style="list-style-type: none"> Toitures végétalisées Travail sur les coefficients biotope / imperméabilisation / pleine terre 	<ul style="list-style-type: none"> NF Habitat HQE Label Effinergie+ Label E+ C- Label Biodiversity 	<ul style="list-style-type: none"> Jardins partagé et Jardins privatif Beaucoup de Jardins privés

Remarques

- Seul à proposer le label Biodiversity
- Jeu de pannes de bois pour les locaux communs
- Jeux de hauteurs et de volumes ainsi que la diversité des matériaux utilisé donne un certain rythme à la façade

Caves et celliers

Matériaux

- Briques à joints creux ton claire
- Couvertures métalliques
- Gardes corps en verre
- Serrureries et menuiseries : ton foncé

12 - Capelli



PLU	Conforme ou corrigé
Ru	Trop près du bâti
Architecte Conseil	Architecture « shed » / Rappelle les « cités ouvrières »







Synthèse

Opérateur	Projet architectural	Démarche environnementale et paysagère quant au ru de Buzot	Offre financière au regard des conditions de vente	Programmation et typologie du bâti
1 – Quartus	Orange	Vert	Orange	Orange
3 – Quadral	Orange	Vert	Orange	Orange
6 – Nexity	Orange	Vert	Vert	Orange
8 - Les Nouveaux Constructeurs	Orange	Orange	Orange	Vert
10 - Aegefim Promotion	Vert	Orange	Orange	Orange
11 - Atland	Vert	Vert	Orange	Vert
12- Capelli	Vert	Orange	Vert	Vert

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DES YVELINES
Pôle Gestion publique
Service : Service Evaluation Domaniale
Adresse : 16 avenue de Saint Cloud 78018 Versailles cedex

Versailles, le **13 SEP. 2019**

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Serge FLAUD
Téléphone : 01 30 84 58 58
Courriel : ddfip78.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDO : 2019-551V0961

Le Directeur Départemental des Finances Publiques

à

Mairie de Saint-Germain-en-Laye
Service de l'Urbanisme
Centre Administratif
86, rue Léon Désoyer
78101 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE Cedex

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : CESSIION D'UN TERRAIN DE 2 735 m² DESTINÉ À LA CONSTRUCTION DE 40 LOGEMENTS DONT 10 LOGEMENTS SOCIAUX REPARTIS ENTRE 7 MAISONS INDIVIDUELLES ET 3 APPARTEMENTS DE TYPE T3.

ADRESSE DU BIEN : 51, 53, 55 ET 57 RUE SAINT-LÉGER, 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

VALEUR VÉNALE : Le prix négocié à hauteur de 3 010 000 €, pour la construction d'un programme immobilier de 3 084 m² SDP, est acceptable, dans le contexte particulier décrit au **paragraphe 9.**

1 – SERVICE CONSULTANT

AFFAIRE SUIVIE PAR :

MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

M. Philippe COTTIER –
philippe.cottier@saintgermainenlaye.fr

2 – Date de consultation

Date de réception

Date de visite

Date de constitution du dossier « en état »

: 07/08/2019

: 12/08/2019

: Sans visite

: 05/09/2019 (dernier courrier reçu)

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

cession d'un terrain en vue de la réalisation d'une opération comprenant 40 logements collectifs en accession libre (allant du T2 au T5) et 10 logements sociaux composés de 7 maisons et 3 logements collectifs (allant du T3 au T5) cédés à EMMAUS Habitat.

Prix de cession négocié : 3 010 000 € HT.

Il est demandé au service de se prononcer sur le prix de ce bien.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales :

- Parcelle AT 1297 d'une contenance de 499 m².
- Parcelle AT 1171 d'une contenance de 138 m².
- Parcelle AT 1377 d'une contenance de 427 m².
- Parcelle AT 1376 d'une contenance de 423 m².
- Parcelle AT 1172 d'une contenance de 57 m².
- Parcelle AT 1173 d'une contenance de 204 m².
- Parcelle AT 1374 d'une contenance de 987 m².

Soit une contenance totale de 2 735 m²

Localisation : 51, 53, 55 et 57 rue Saint-Léger – 78 100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Description du bien : Il s'agit d'un ensemble de 7 parcelles composant un terrain de forme rectangulaire en plein centre-ville de Saint -Germain-en-Laye.

Projet immobilier :

L'opération comprendrait 40 logements collectifs (dont 7 maisons individuelles) dans deux bâtiments en R+2+Attique et R+3+Attique. Le projet est composé de 30 logements collectifs destinés à l'accession libre et de 10 logements collectifs sociaux composés de 7 maisons individuelles et de 3 appartements de type T3. Les parcelles constituant le terrain sur lequel reposera le projet s'étendent sur 2 735 m².

La surface de plancher prévue au projet est de 3 084 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
- Situation d'occupation : libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLU en vigueur : Zone UB correspond au tissu urbain mixte relativement hétérogène situé à proximité des gares du Transilien et des stations à venir du Tram 13 express. Ce tissu est propice au renouvellement urbain ou à des mutations sur des secteurs stratégiques d'aménagement ou de réflexion. La zone UB comprend également deux Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'OAP n° 4 correspondant à la mise en valeur du rû de Buzot et à la couture nord-sud de part et d'autre de la RN 13 au niveau de la place Aschaffenburg / sous-Préfecture.

Caractéristiques des terrains : Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 9,5 mètres de la limite extérieure des sentes ou des chemins ruraux ;

Emprise au sol : 60 %.

Hauteur des constructions : Tout point de la construction doit être à moins de 10 mètres de sa projection verticale sur le sol naturel.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation repose sur la méthode par comparaison de prix de charges foncières appliqué sur la commune et la méthode du compte à rebours promoteur.

Il ressort de l'étude réalisée par le pôle d'évaluation domaniale que le prix négocié à hauteur de 3 010 000 € HT est acceptable **dans ce contexte particulier de négociation des prix de sortie sociaux à 2 184 €HT/m².**

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle du bien et prend acte du montage de cette opération, à savoir :

– la résiliation anticipée du bail emphytéotique entre la ville et la SA HLM EMMAUS concernant les parcelles susvisées et supportant actuellement deux pavillons, les deux parties ayant convenu d'une indemnité de résiliation au profit du preneur à l'euro, alors que cette dernière a été valorisée à 356 000 € (CF. avis domanial n° 2019-551V1001).

– En contrepartie, EMMAUS sera le bailleur des logements sociaux édifiés dans le cadre de l'opération. La SA HLM EMMAUS bénéficiera alors d'un prix de sortie de logements sociaux à 2 184 € HT/m², au lieu du prix moyen constaté sur la commune de l'ordre de 3 000 € HT/m², en raison d'une dation des deux logements de la SA HLM EMMAUS existant sur le terrain cédé.

Dans le cadre d'un prix de sortie des logements sociaux au prix marché, la commune aurait pu céder les parcelles susvisées jusqu'à un prix de 3 400 000 €, valeur haute du marché.

Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

Romain STIFFEL
Administrateur des Finances publiques
Directeur adjoint du pôle gestion publique
Direction départementale
des Finances publiques des Yvelines

