

DÉPARTEMENT  
DES  
YVELINES

ARRONDISSEMENT  
DE  
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

**7 FEVRIER 2024**

Le nombre de Conseillers  
en exercice est de 45

OBJET

**Cession des biens  
logements et caves sis  
16 rue de la Salle**

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 8 février 2024  
par voie d'affichage  
notifié le  
transmis en Préfecture  
le 8 février 2024  
et qu'il est donc exécutoire.

Le 8 février 2024

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

Denis TRINQUESSE

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

DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille vingt quatre, le 7 février à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 31 janvier deux mille vingt quatre, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

**Etaient présents :**

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame BOUTIN, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Madame GOTTI, Madame de CIDRAC\*, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Madame ANDRE, Madame BRELURUS, Monsieur de BEAULAINCOURT\*, Madame SLEMPKES, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Monsieur SALLE, Madame BOGE, Monsieur THOMAS, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame CASTIGLIEGO, Madame FRABOULET, Monsieur GREVET, Monsieur ROUXEL, Monsieur LE GARSMEUR

\* Madame de CIDRAC arrive au dossier 24 A 09

\* Monsieur de BEAULAINCOURT arrive au dossier 24 A 05

**Avait donné procuration :**

Madame AGUINET à Monsieur THOMAS  
Madame de CIDRAC à Monsieur LEVEL  
Monsieur JOUSSE à Monsieur PERICARD  
Madame MEUNIER à Monsieur VENUS  
Madame NASRI à Madame PEYRESAUBES  
Madame RHONE à Madame CASTIGLIEGO

**Secrétaire de séance :**

Monsieur MIGEON

Accusé de réception en préfecture  
078-200086924-20240207-24-A-06-DE  
Date de télétransmission : 08/02/2024  
Date de réception préfecture : 08/02/2024

**N° DE DOSSIER** : 24 A 06

**OBJET** : CESSION DES BIENS LOGEMENTS ET CAVES SIS 16 RUE DE LA SALLE

**RAPPORTEUR** : Madame MACE

---

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

La Commune de Saint-Germain-en-Laye est propriétaire de quatre logements et quatre caves situés 16 rue de la Salle, parcelle cadastrée AI 412, au sein d'une copropriété. Elle avait acquis ces biens le 22 février 1993.

Il s'agit de :

- Un logement duplex de type T2 de 23,23 m<sup>2</sup> (lot de copropriété n°9) en rez-de-chaussée sur cour ;
- Un logement de type T2 de 35,57 m<sup>2</sup> (lot n°2) au premier étage ;
- Un logement de type T2 de 35,11 m<sup>2</sup> (lot n°3) au deuxième étage ;
- Un logement de type T2 de 34,31 m<sup>2</sup> (lot n°4) au troisième et dernier étage ;
- Quatre caves en sous-sol : cave n°1 (lot n°5), cave n°2 (lot n°7), cave n°3 (lot n°8), cave n°4 (lot n°6).

Ces logements étant vides, la Commune a décidé de valoriser ces biens et de les vendre courant 2024 pour éviter la dégradation et la vacance des logements dans un secteur où l'accès au logement est difficile.

Par délibération n°24 A 05 du 7 février 2024, le Conseil Municipal a constaté la désaffectation et approuvé le déclassement des biens susmentionnés.

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

Il est proposé de lancer un appel à candidature d'acquisition desdits biens du 12 février au 24 avril 2024, sans conditions suspensives, et ce, notamment, de la purge des autorisations d'urbanisme. Le cahier des charges précisant les modalités de cession est annexé à la présente délibération. La vente sera conclue au bénéfice de l'offre financière la mieux disante.

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

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :

- D'autoriser la mise en vente des logements et caves du bâtiment sis 16 rue de la Salle ;
- D'approuver le cahier des charges définissant les modalités de cession des biens sis au 16 rue de la Salle, parcelle AI 412.

## DELIBERATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

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

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

Vu le Code Civil,

Vu la délibération n°24 A 05 du 7 février 2024 portant approbation du déclassement des logements et caves sis 16 rue de la Salle,

Vu l'estimation de France Domaine en date du 13 décembre 2023,

Considérant l'organisation de l'appel à candidature du 12 février au 24 avril 2024 visant à informer de la mise en vente des biens situés 16 rue de la Salle comprenant 4 logements, avec 4 caves situés au sein d'une copropriété, soit les lots 2 à 9 de la résidence,

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

À LA MAJORITÉ, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE (procuration à Madame CASTIGLIEGO), Madame CASTIGLIEGO votant contre,

DECIDE la mise en vente des quatre logements et quatre caves du bâtiment sis 16 rue de la Salle ;

DECIDE d'approuver le cahier des charges définissant les modalités de cession des biens sis 16 rue de la Salle, parcelle AI 412,

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

POUR EXTRAIT CONFORME,  
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



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

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



## **VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**

### **Vente de biens immobiliers**

**4 logements avec 4 caves  
Au sein d'une copropriété  
situé 16 rue de la Salle  
à Saint-Germain-en-Laye**

### **Cahier des charges**

La Commune de Saint-Germain-en-Laye souhaitant mettre en vente par soumission cachetée, quatre logements avec ses quatre caves au 16 rue de la Salle, un appel à candidature se déroulera du **12 février 2024 au 24 avril 2024 à 16h00**

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

**JEUDI 24/04/2024 avant 16 h 00**

# SOMMAIRE

## Table des matières

|  |   |
|--|---|
| 1. PRESENTATION DU CONTEXTE .....                            | 3 |
| 1.1 Présentation de la commune de Saint-Germain-en-Laye..... | 3 |
| 1.2 Présentation du site .....                               | 3 |
| 2. OBJET DE LA CONSULTATION .....                            | 5 |
| 3. DESCRIPTION DES BIENS.....                                | 5 |
| 4. LE PRIX DE VENTE .....                                    | 6 |
| 5. FRAIS .....   | 6 |
| 6. CONDITIONS DE CESSION .....                               | 6 |
| 1. Critère de jugement des offres .....                      | 6 |
| 7. COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE .....               | 7 |
| 8. REMISE DES OFFRES .....                                   | 8 |
| 8.1 Dépôt des candidatures .....                             | 8 |
| 8.2 Calendrier de l'opération.....                           | 8 |
| 9. ANNEXES .....   | 8 |
| Renseignements complémentaires : .....                       | 8 |

# 1. PRESENTATION DU CONTEXTE

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

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

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

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

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

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

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



## 1.2 Présentation du site

La Commune de Saint-Germain-en-Laye est propriétaire de quatre logements et quatre caves au sein d'une copropriété située 16 rue de la Salle (parcelle cadastrée AI 412), située en centre-ville, à proximité des commerces, du château et de l'église, à quelques pas du RER et du T13 à pied.

Des parkings publics se trouvent à proximité sous la place Charles de Gaulle, à proximité du château.



Suite au Conseil Municipal du 7 février 2024, la Commune de Saint-Germain-en-Laye souhaite vendre ces biens communaux par soumission cachetée avec appel à candidature :

- un logement duplex de type T2 de 23,23 m<sup>2</sup> (lot de copropriété n°9) en rez-de-chaussée sur cour ;
- un logement de type T2 de 35,57 m<sup>2</sup> (lot n°2) au premier étage ;
- un logement de type T2 de 35,11 m<sup>2</sup> (lot n°3) au deuxième étage ;
- un logement de type T2 de 34,31 m<sup>2</sup> (lot n°4) au troisième et dernier étage ;
- quatre caves en sous-sol : cave n°1 (lot n°5), cave n°2 (lot n°7), cave n°3 (lot n°8), cave n°4 (lot n°6).

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

## 2. OBJET DE LA CONSULTATION

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

Le présent document constitue le cahier des charges de vente des biens immobiliers situés 16 rue de la Salle à Saint-Germain-en-Laye.

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

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

## 3. DESCRIPTION DES BIENS

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



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

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

## **PHOTOS A INSERER**

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

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

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

La mise à prix est fixée *a minima* à **746 000 € HT** (sept cent quarante-six mille euros hors taxes).

### Conditions de la vente :

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

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

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

La cession interviendra au plus tard le 30 septembre 2024.

## **5. FRAIS**

Les frais notariés sont supportés par l'acquéreur.

## **6. CONDITIONS DE CESSION**

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

Une visite du bien est organisée le 26 février 2024 à 14h (cette date vous sera confirmée ultérieurement). Cette visite est obligatoire, une attestation de présence sera délivrée.

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

Une seconde visite peut être organisée sur demande.

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

⇒ **Offre économiquement la plus avantageuse.**

La Ville de Saint-Germain-en-Laye se réserve une entière liberté d'appréciation à tout égard. L'acceptation d'une offre ne rendra pas la vente parfaite. Le transfert de propriété est subordonné à :

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

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

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

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

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

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

## 7. COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

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

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

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

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

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

Il devra proposer un ensemble commenté de schémas, croquis et/ou plans d'ensemble ou vues 3D (format A3 couleur) pour visualiser le projet en cas de modification extérieure. La note précisera le calendrier prévisionnel du projet et le phasage des opérations.

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

## **8. REMISE DES OFFRES**

### **8.1 Dépôt des candidatures**

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

Sur l'enveloppe, devra être mentionné :

**Consultation  
CESSION LOGEMENTS 16 RUE DE LA SALLE  
NE PAS OUVRIR**

Elle sera déposée ou envoyée à :

**VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE  
DAJ / MGP  
Centre Administratif  
86-88 rue Léon Désoyer  
78 100 SAINT GERMAIN EN LAYE**

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

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

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

### **8.2 Calendrier de l'opération**

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| - Rendu des offres le :                   | 24/04/2024 avant 16 h 00 |
| - Choix du lauréat en Conseil Municipal : | 27/06/2024               |
| - Signature de l'acte authentique :       | Juillet 2024             |

## **9. ANNEXES**

- 1) Extrait cadastral
- 2) Plans et photos des biens
- 3) Diagnostics des logements

### **Renseignements complémentaires :**

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la consultation, les candidats devront faire parvenir au plus tard le 24 avril 2024 à 16h, une demande écrite à l'adresse suivante : [direction.juridique@saintgermainenlaye.fr](mailto:direction.juridique@saintgermainenlaye.fr)

Direction Générale des Finances Publiques

Le 13/12/2023

Direction départementale des Finances publiques des Yvelines

Pôle d'évaluation domaniale de Versailles

16 avenue de Saint-Cloud

78011 Versailles cedex

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Serge FLAUD

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

Téléphone : 01 30 84 58 58

Réf DS : 14537110

Réf OSE : 2023-78551-81434

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Yvelines

à

Commune de Saint-Germain-en-Laye

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



*Nature du bien :*

Un immeuble de rapport (R+3) composé de 4 logements pour une surface habitable totale de 128,22 m<sup>2</sup>

*Adresse du bien :*

16 rue de la Salle – 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

*Valeur :*

746 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

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

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

## 2 - DATES

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

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

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Le 30 novembre 1998, la Commune de Saint-Germain-en-Laye a signé un bail à réhabilitation avec la Foncière d'Habitat et Humanisme pour la rénovation de 4 logements situés dans un immeuble situé 16 rue de la Salle (qui comprend également un commerce en rez-de-chaussée non objet de la demande). Le bail est arrivé à échéance le 30 octobre 2023 et la commune a récupéré la pleine propriété du bien.

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

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

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

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

Le bien est situé dans l'hypercentre de Saint-Germain-en-Laye, à 2 pas du Château de Saint-Germain-en-Laye. L'immeuble est à proximité immédiate de l'ensemble des commodités qu'offre la ville (commerce, transports équipements publics etc...)

### 4.3. Références cadastrales

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

| Commune               | Parcelle | Adresse/Lieudit    | Superficie | Nature réelle   |
|-----------------------|----------|--------------------|------------|-----------------|
| SAINT-GERMAIN-EN-LAYE | AI 412   | 16 rue de la Salle | 94         | Un immeuble R+3 |
| TOTAL                 |          |                    | 94         |                 |

### 4.4. Descriptif

Il s'agit de 4 logements de type T2 :

Rdc : logement duplex de type T2 de 23,23 m<sup>2</sup> / lot numéro 9 avec cave n°3 en sous sol / lot numéro 8.

1<sup>er</sup> étage : Un logement de type T2 de 35,57 m<sup>2</sup> / lot numéro 2 avec cave n°1 en sous sol / lot numéro 5.

2<sup>e</sup> étage : Un logement de type T2 de 35,11 m<sup>2</sup> / lot numéro 3 avec cave n°4 en sous sol / lot numéro 6.

3<sup>e</sup> étage : Un logement de type T2 de 34,31 m<sup>2</sup> / lot numéro 4 avec cave n°2 en sous sol / lot numéro 7

Les appartements sont dans un état correct mais ne disposent pas de place de parking.

### 4.5. Surfaces du bâti

Un ensemble immobilier de 128,62 m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint-Germain-en-Laye

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

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

Elle comprend deux secteurs :

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

### 6.2. Date de référence et règles applicables

21/02/2019

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Les logements réhabilités sont les suivants : 4 logements de type T2 de 23,23 m<sup>2</sup> à 35,57 m<sup>2</sup>. Au vu des informations fournies, et en additionnant les différentes superficies, cela représente :

Pour les logements T2 entre de 23,23 m<sup>2</sup> à 35,57 m<sup>2</sup> : Total : 128,62 m<sup>2</sup>

Soit une surface habitable totale à évaluer de 128,62 m<sup>2</sup>.

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

Les logements collectifs sont très nombreux dans le secteur. Aussi, le service a recherché des logements de type T2 ayant une surface habitable comprise entre 20 et 40 m<sup>2</sup> dans un périmètre restreint.

→ Recherche Patrim de vente de logements entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de type T2, sur 3 ans dans un périmètre de 100 m autour du bien à évaluer :

| Année    | Période          | Prix au m <sup>2</sup> (€) * |          |          |          |
|----------|------------------|------------------------------|----------|----------|----------|
|          |                  | Moyen                        | Médian   | Minimum  | Maximum  |
| 2021     | janvier-décembre | 7 173,17                     | 7 173,17 | 7 173,17 | 7 173,17 |
| 2022     | janvier-décembre | 7 356,44                     | 7 356,44 | 6 075,00 | 8 637,88 |
| 2023     | janvier-novembre | 5 750,00                     | 5 750,00 | 5 750,00 | 5 750,00 |
| Synthèse |                  | 6 909,01                     | 6 624,09 | 5 750,00 | 8 637,88 |

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

| N° | Ref. enregistrement   | Ref. Cadastres  | Commune               | Adresse                | Date mutation | Année construct. | Nbre pièces | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile) |
|----|-----------------------|-----------------|-----------------------|------------------------|---------------|------------------|-------------|--------------------|------------|-----------------------------------|
| 1  | 7804P02<br>2022P20148 | 551//AI/351//11 | SAINT-GERMAIN-EN-LAYE | 3 B RUE DE LA PAROISSE | 20/06/2022    | 1800             | 2           | 40                 | 243 000    | 6075,00                           |
| 2  | 7804P03<br>2021P02388 | 551//AI/409//3  | SAINT-GERMAIN-EN-LAYE | 8 RUE DE LA SALLE      | 18/03/2021    | 1910             | 2           | 41                 | 294 100    | 7173,17                           |
| 3  | 7804P02<br>2022P05400 | 551//AI/409//8  | SAINT-GERMAIN-EN-LAYE | 8 RUE DE LA SALLE      | 11/02/2022    | 1910             | 2           | 33                 | 285 050    | 8637,88                           |
| 4  | 7804P02<br>2023P32797 | 551//AI/968//10 | SAINT-GERMAIN-EN-LAYE | 14 RUE DE LA SALLE     | 13/10/2023    | 1860             | 2           | 38                 | 218 500    | 5750,00                           |

Pour les T2, le service retient la valeur médiane de 6 624,09 €/m<sup>2</sup> arrondie à 6 600 €/m<sup>2</sup>.

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

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

→ Recherche Patrim de vente d'immeuble de rapport entre 100 et 300 m<sup>2</sup>, sur 3 ans dans un périmètre de 500 m autour du bien à évaluer:

#### Synthèse des prix de la sélection

| Année    | Période          | Prix au m <sup>2</sup> (€) * |          |          |          |
|----------|------------------|------------------------------|----------|----------|----------|
|          |                  | Moyen                        | Médian   | Minimum  | Maximum  |
| 2021     | janvier-décembre | 5 826,09                     | 5 826,09 | 5 826,09 | 5 826,09 |
| 2022     | janvier-décembre | 6 736,62                     | 7 242,99 | 5 185,19 | 7 781,69 |
| 2023     | janvier-novembre | 4 591,44                     | 4 591,44 | 4 591,44 | 4 591,44 |
| Synthèse |                  | 6 125,48                     | 5 826,09 | 4 591,44 | 7 781,69 |

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

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

Pour les immeubles de rapport, le service retient la valeur médiane de 5 826,09 €/m<sup>2</sup> arrondie à 5 800 €/m<sup>2</sup>.

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

### 8.2.1. Par comparaison à la découpe :

Le service retient la valeur médiane de l'étude pour les logements de type T2. En effet, ces logements sont dépourvus de place de parking. Or les ventes correspondent à des ventes avec une place de parking.

La valorisation de l'ensemble immobilier est de :

– Pour les logements de type T2 entre 20 et 40 m<sup>2</sup> : 128,62 m<sup>2</sup> x 6 600 €/m<sup>2</sup> = 848 892 €

Total : 848 892 €

Il s'agit d'une valeur pour une vente à l'unité. Pour une vente en bloc, il est d'usage d'appliquer un abattement de l'ordre de 10 à 20 %. Au vu du nombre de logements (4), le service retiendra un abattement de 10 %

Soit une valeur de : 848 892 € x (1 – 10 %) = 764 002,80 € arrondie à **764 000 €** terrain intégré.

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

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

La valorisation de l'ensemble immobilier est de :

– Pour les immeubles de rapport entre 100 et 300 m<sup>2</sup> : 128,62 m<sup>2</sup> x 5 800 €/m<sup>2</sup> = 745 996 € arrondie à 746 000 €.

Le service retient la valeur vénale se rapportant à l'étude sur les immeubles de rapport, soit 746 000 €.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **746 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 671 000 € (arrondie).

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

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

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

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

## 11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

Pour le Directeur départemental des Finances  
publiques

et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Serge FLAUD', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

Serge FLAUD

Inspecteur des Finances publiques

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*