

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU
24 SEPTEMBRE 2025

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

OBJET

**Cession d'un terrain
sis 3 place du Château à
Aigremont**

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 25 septembre 2025
par voie d'affichages
~~notifié le~~
transmis en Préfecture
le 25 septembre 2025
et qu'il est donc exécutoire.

Le 25 septembre 2025

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


Denis BRANQUESSE

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

DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille vingt cinq, le 24 septembre à 20 heures, le
Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-
en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le
17 septembre deux mille vingt cinq, s'est réuni à l'Hôtel de
Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD,
Maire de la commune nouvelle.

Étaient présents :

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur
SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI,
Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC,
Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT,
Madame AGUINET, Madame BOUTIN, Monsieur
MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Madame de
CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON,
Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur
JOUSSE, Madame ANDRE, Madame BRELURUS, Madame
NASRI*, Monsieur de BEAULAINCOURT, Madame
SLEMPKES, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO,
Monsieur NDIAYE, Monsieur SALLE, Madame BOGE,
Monsieur THOMAS, Monsieur MORLET, Monsieur JEAN-
BAPTISTE, Madame RHONE, Madame CASTIGLIEGO,
Monsieur GREVET, Monsieur ROUXEL

*Madame NASRI arrive au dossier 25 D 08

Avaient donné procuration :

Madame MACE à Monsieur SAUDO
Madame NICOLAS à Monsieur PERICARD
Monsieur BASSINE à Monsieur VENUS
Madame MEUNIER à Madame HABERT-DUPUIS
Madame FRABOULET à Monsieur GREVET
Monsieur LE GARSMEUR à Monsieur ROUXEL

Secrétaire de séance :

Monsieur NDIAYE

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20250924-25-D-17-DE
Date de télétransmission : 25/09/2025
Date de réception préfecture : 25/09/2025

N° DE DOSSIER : 25 D 17

OBJET : CESSION D'UN TERRAIN SIS 3 PLACE DU CHATEAU A AIGREMONT

RAPPORTEUR : Madame BOUTIN

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

La Commune de Saint-Germain-en-Laye est propriétaire d'un vaste terrain sur la commune d'Aigremont, sis 3 place du Château, cadastré section AB numéro 333 et d'une surface totale de 27 692 m². Ce site accueillait historiquement les serres municipales, depuis déplacées au lycée agricole de Saint Germain-en-Laye.

Une partie des terrains appartenant à Saint-Germain-en-Laye a déjà fait l'objet en 2016 d'une première cession au profit de la Commune d'Aigremont, qui souhaitait alors étendre sa mairie et créer une salle des fêtes.

Désireuse de continuer à conforter son centre-ville, la Commune d'Aigremont a par la suite mis en œuvre, lors de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme en 2019, une orientation d'aménagement et de programmation dénommée « Cœur de Village », qui porte notamment sur une partie de ce terrain saint-germanoï et dont l'objectif est de développer une nouvelle offre de logements de qualité.

Le montage initialement retenu consistant en un portage foncier par l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France pour un terrain de 5465 m² n'a pas pu être mis en œuvre.

C'est dans ce contexte que la Commune de Saint-Germain-en-Laye, propriétaire de la parcelle AB 333, s'est rapprochée, en accord avec la Commune d'Aigremont, de la société Kaufman&Broad, afin d'envisager une cession directe permettant la réalisation d'un programme immobilier. Ce programme aura comme assiette foncière une nouvelle parcelle d'une superficie de 5384 m², à détacher de la parcelle AB 333. Elle permettra la construction de 1745 m² de surface de plancher et comprendra 20 logements en accession à la propriété.

Le prix convenu entre les parties, et compatible avec l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 30 mai 2025, est de 815 000 euros, hors frais d'acte à la charge de l'acquéreur. La promesse de vente prévoira une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver le projet de division de la parcelle AB 333 afin de créer une nouvelle parcelle de 5384 m²,
- D'autoriser la cession du futur terrain de 5384 m² à la société Kaufman&Broad, au prix de 815 000 euros, hors frais à la charge de l'acquéreur,
- D'autoriser la rédaction d'une promesse de vente comportant une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait administratif,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents se rapportant à cette division foncière et à cette opération de vente.

DELIBERATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

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

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

Vu le Code Civil,

Vu la proposition d'acquisition de la société Kaufman&Broad en date du 1^{er} août 2025,

Vu le projet de division établi par le cabinet Foncier Experts en date du 06/02/2025,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 30 mai 2025,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2022 constatant la désaffectation du site et autorisant son déclassement du domaine public communal,

Considérant que la Commune est propriétaire d'un ensemble immobilier sis 3 place du Château 78240 Aigremont, et cadastré section AB numéro 333, pour une contenance totale de 27 692 m²,

Considérant que le projet de cession du terrain à l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-Seine autorisé par délibération du Conseil Municipal n° 22G08 en date du 15 décembre 2022, ne sera pas mis en œuvre,

Considérant qu'aux termes des négociations intervenues entre la Ville, Kaufman&Broad et la commune d'Aigremont, la réalisation du projet « Cœur de Village » de cette dernière implique que soit détachée de la parcelle AB 333, une emprise de 5384 m² qui sera cédée au prix de 815 000 euros, hors frais à la charge de l'acquéreur,

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

APPROUVE le projet de division de la parcelle AB 333 afin de créer une nouvelle parcelle de 5384 m²,

AUTORISE la cession du futur terrain de 5384 m² à la société Kaufman&Broad, au prix 815 000 euros, hors frais à la charge de l'acquéreur,

AUTORISE la rédaction d'une promesse de vente comportant une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours des tiers,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents se rapportant à cette division foncière et à cette opération de vente,

DIT que la présente délibération annule et remplace la délibération n° 22 G 08 du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2022.

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.

Commune de Saint-Germain-En-Laye,
Hôtel de ville, 16 rue de Pontoise - BP 10101
78101 Saint-Germain-en-Laye Cedex

A l'attention de Monsieur Denis TRINQUESSE

Courbevoie, le 1 Aout 2025

OBJET : Proposition d'acquisition – Aigremont - Place du Chateau
Section AB numéro 333p

Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous confirmer tout l'intérêt que notre Société Kaufman & Broad Homes, porte à la réalisation d'une opération immobilière sur le terrain vous appartenant à l'adresse suivante : 3 Place du Château 78240 Aigremont, représentant une surface cadastrale totale d'environ 5 845 m².

1. OBJET

Nous vous proposons la signature d'une **promesse unilatérale de vente**, laquelle portera sur une parcelle représentant une surface totale d'environ 5 845 m² et cadastrée :

- Section AB numéro 333p d'une superficie cadastrale d'environ 5 845 m²

Conformément à la délimitation figurant au plan de périmètre ci-joint.
Ce terrain est à ce jour classé au PLU de la Commune d'Aigremont en zone UAp.

2. LE PROGRAMME ENVISAGE

Nous envisageons sur une partie de ce terrain une opération immobilière d'une surface de plancher minimum de 1 951 m² comprenant 20 logements en accession libre à la propriété.

3. PROPOSITION FINANCIERE

Le prix proposé, en vue de la signature d'une promesse de vente est de :

SOIT 815.000 € NET VENDEUR
(HUIT CENT QUINZE MILLE EUROS)

Avec remise d'une indemnité d'immobilisation cautionnée à hauteur de 5% du prix d'acquisition dans le mois suivant le dépôt de la demande de permis de construire

A
J

4. CONDITIONS SUSPENSIVES

En outre, notre proposition est faite en tenant compte de conditions suspensives, qui figureront dans la promesse de vente et notamment les suivantes :

- Purge de tout droit de préemption ou de préférence ;
- Production d'une origine de propriété trentenaire et incommutable ;
- Bien libre de toute occupation et de toute location le jour de la vente ;
- Absence de servitude de droit privé, d'urbanisme ou d'utilité publique ;
- Validation du projet par l'inspection des sites et l'architecte des bâtiments de France ;
- L'obtention d'un permis de construire et de démolir, purgé de tout recours et retrait administratif, pouvant être mis en œuvre immédiatement, assorti d'une taxe d'aménagement au taux communal maximum de 5% et autorisant la réalisation de l'opération envisagée d'une Surface de Plancher (SDP) de 1 951 m² comprenant 20 logements en accession libre à la propriété ;
- Un état environnemental du site constatant l'absence d'amiante, de plomb, de pollution, d'installations classées (ICPE) et de contraintes de sol entraînant la réalisation de fondations autres que superficielles et/ou d'ouvrages de protection contre l'eau ;
- Absence de prescriptions archéologiques (diagnostic et/ou fouilles) ;
- Absence de prescriptions liées à la Loi sur l'eau
- Absence d'étude d'impact
- Obtention d'une garantie financière d'achèvement

5. PLANNING PREVISIONNEL

Nous vous proposons de signer une promesse de vente d'une durée totale de **13 mois**, à compter de la signature de la promesse de vente, selon le planning prévisionnel suivant :

- Septembre 2025 : Accord sur la présente Offre et autorisation du dépôt de permis de construire
- Septembre 2025 : Dépôt du permis de démolir et de construire
- Octobre 2025 : Signature de la promesse unilatérale de vente
- Mars 2026 : Obtention du permis de construire et de démolir
- Juin 2026 : Permis de construire et de démolir définitifs et lancement commercial
- Novembre 2026 : Signature de l'acte authentique d'acquisition

Nous espérons vivement que l'ensemble de cette proposition retiendra tout votre intérêt et vous remercions par avance de l'attention que vous voudrez bien lui porter.

Notre proposition reste valable pour une durée de 60 jours à compter des présentes et si les termes de cette proposition vous agréent, nous vous demandons pour la bonne forme de nous en retourner un exemplaire revêtu de la mention « Bon pour Accord ».

À compter de la signature de la présente offre, elle en devient exclusive et les parties s'engagent à négocier de bonne foi les termes de la future promesse de vente jusqu'au 30 Octobre 2025 inclus. Nous sommes bien entendu à votre entière disposition pour tout complément d'information que vous jugeriez utile.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre meilleure considération.

Fait en trois exemplaires,

Antoine CAILLE

Directeur Adjoint de développement Yvelines
M +33 6 48 45 25 02
acaille@ketb.com


KAUFMAN & BROAD HOMES
17, quai du Président Paul Doumer
CS 90001
92672 COURBEVOIE CEDEX
Tél. : 01 41 43 43 43
R.C.S. Nanterre B 379 445 679

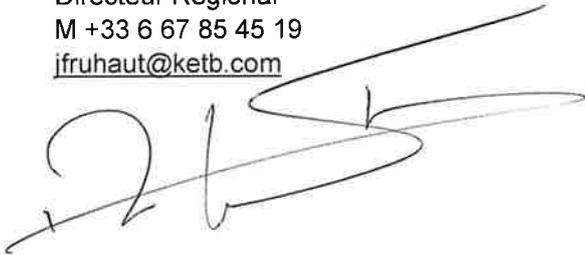
Monsieur Denis TRINQUESSE,

Bon pour Accord

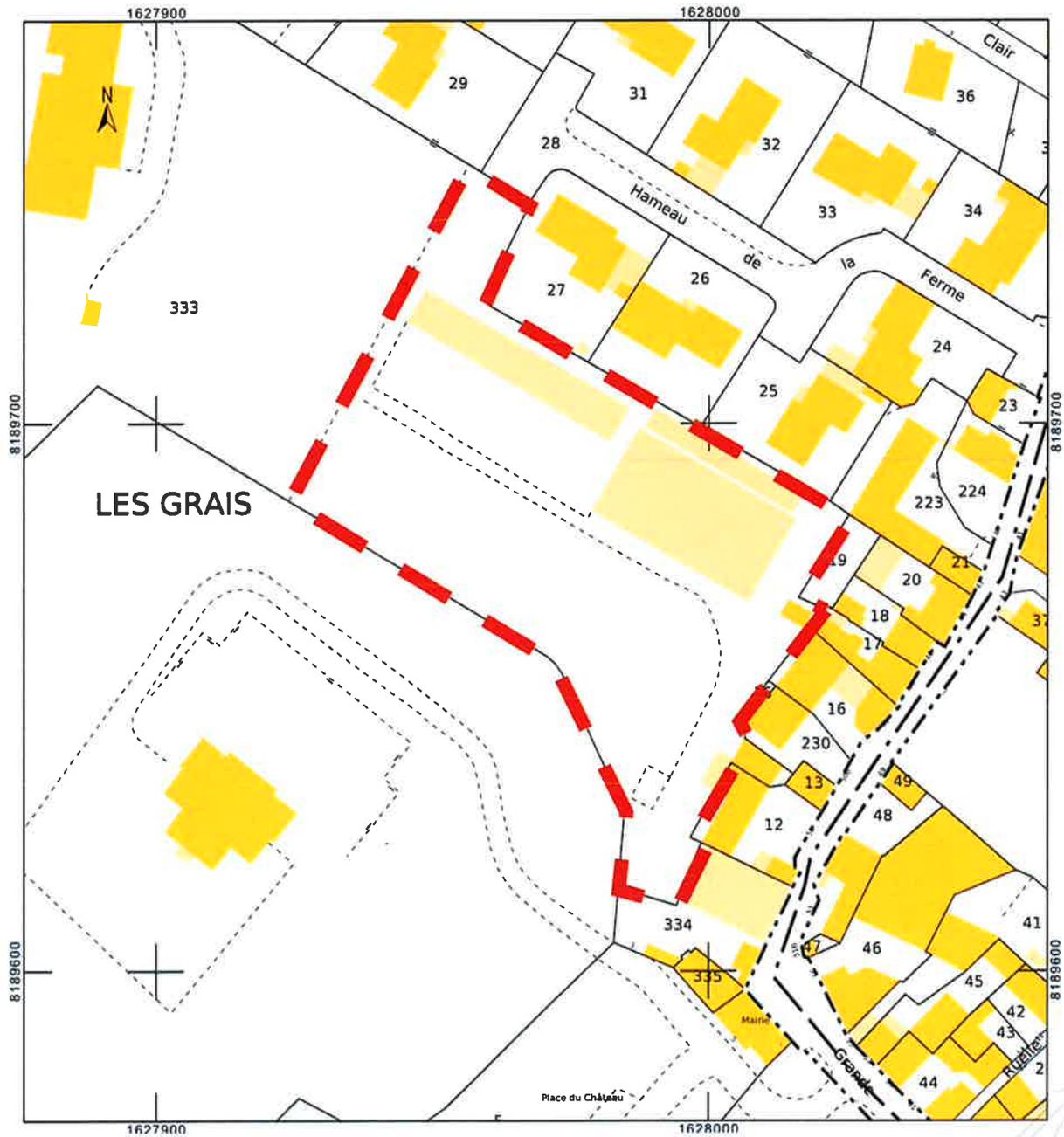
A
le

Jean-François RUHAUT

Directeur Régional
M +33 6 67 85 45 19
jfruhaut@ketb.com



Annexe : Plan de Cadastre



JAC

Direction Générale des Finances Publiques

Le 30/05/2025

Direction Nationale d'Interventions Domaniales

Brigade régionale d'évaluations IDF Ouest

3, avenue du Chemin de Presles

94417 SAINT-MAURICE CEDEX

Téléphone chef de brigade : 01 45 11 64 47/ 06 09 46 91 34

Courriel : emilie.bellec@dgfip.finances.gouv.fr

Courriel. Secrétariat : dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Edwige CHIMI

Courriel : edwige.chimi@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.19.36.19.44

Réf DS:21885219

Réf OSE : 2025-78007-37880

Le Directeur de la DNID

à

Hôtel de Ville de Saint-Germain-en-Laye

A l'attention de monsieur COTTIER Philippe
Chargé des affaires foncières

16 rue de Pontoise

78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

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

Nature du bien :

Emprise de terrain à bâtir

Adresse du bien :

3 Place du Château 78240 AIGREMONT

Valeur :

825 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : COTTIER Philippe

philippe.cottier@saintgermainenlaye.fr 01 30 87 23 47

2 - DATES

de consultation :	13/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/05/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

La ville d'Aigremont a engagé une dynamique de valorisation du cœur de bourg avec l'aménagement simultané de plusieurs opérations dans le cadre de l'OAP « cœur de village ». Le programme foncier prévoit la construction de 20 logements, de typologies T2, T3, T4 et des maisons individuelles pour accueillir de nouveaux habitants dans le bourg. Par ailleurs, l'opération

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

foncière devra renforcer la lisière de la forêt par la mise en place d'une bande inconstructible et paysagée de 15 mètres permettant de relier le château de la ville d'Aigremont au bourg.

C'est dans ce contexte que la Ville de Saint-Germain-en-Laye, propriétaire de la parcelle AB 333, s'est rapprochée, en accord avec la ville d'Aigremont, de la société KAUFMAN&BROAD, afin d'envisager une cession permettant la réalisation d'un programme immobilier. Ce programme aura comme assiette foncière une nouvelle parcelle d'une superficie de 5 384 m², à détacher de la parcelle AB 333. Il permettra la construction de 1 745 m² de surface de plancher comprenant 20 logements en accession à la propriété.

Le programme prévoit les aménagements suivants conformément aux dispositions du PLU en vigueur et de l'OAP :

- 20 logements environ en accession libre à la propriété de types T2, T3, T4 avec places de stationnement (1 place par logement jusqu'au T2 et 2 places par logement à partir du T3).
- Les bâtiments auront une hauteur de 7 m à l'égout et 10 m au faîtage, et répondront aux objectifs de la démarche bâtiment durable francilien niveau bronze et atteindront le niveau de performance énergétique E3C1 et le label biosourcé niveau 2.
- aménagement d'un cours planté de 1 350 m²
- aménagement d'une liaison douce d'une largeur de 3 m.

Prix proposé par la société KAUFMAN & BROAD : 815 000 €



Le bien a fait l'objet d'une évaluation le 5/12/2022 n° OSE 2022-78007-87668, ratio retenu 815 000 € pour une surface de terrain de 4 265 m² et une SDP de 1 500 m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien à évaluer est situé dans la commune d'Aigremont .

La commune Aigremont est situé à 3 km à l'ouest de Saint-Germain-en-Laye et 25 km environ à l'ouest de Paris. La commune se trouve au sud de la forêt de Saint-Germain-en-Laye et au nord de la forêt de Marly.

Les communes limitrophes sont Poissy au nord, Feucherolles au sud et Chambourcy, Saint Germain en Laye à l'ouest.

La commune d'Aigremont est accessible par un réseau de bus assurant la liaison avec la ville de Germain en Laye pour rejoindre le RER A ou par une route départementale (D30) rejoignant l' autoroute A14, et la RN13.



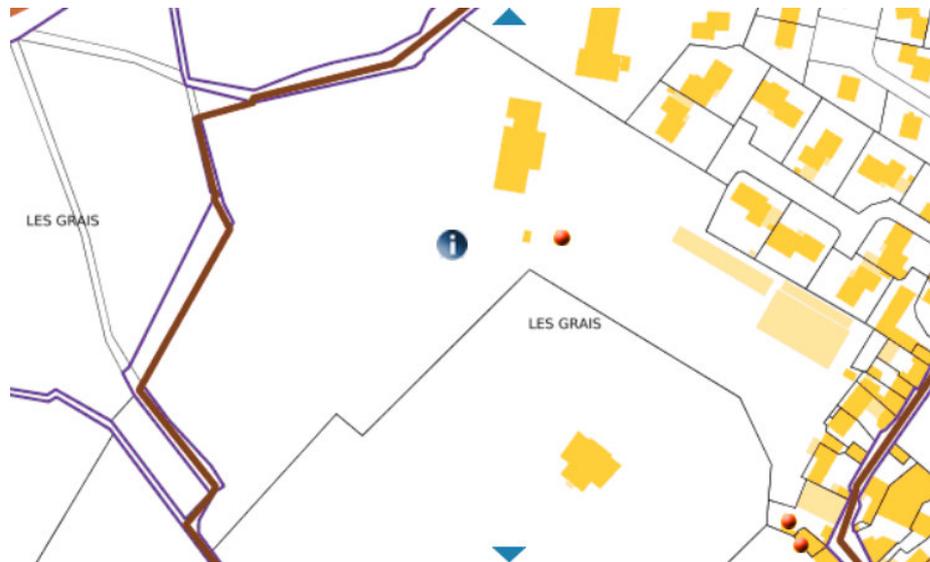
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien à évaluer est situé au cœur du centre historique de la commune.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
AIGREMONT	AB 333	3 PLACE DU CHATEAU	2ha76a92ca	Sol terrain agrément



Emprise de TAB d'une surface de 5 384 m².

4.4. Descriptif

La parcelle de terrain d'une contenance de 27 692 m² est située au cœur du centre bourg à proximité du château.

Des serres désaffectées construites en dur (verrières maçonnées) sont implantées sur le terrain faisant l'objet de l'opération foncière. Le terrain est accessible uniquement par un passage étroit (portail de 6 mètres).

4.5. Surfaces du bâti

1 000 m² environ de serres

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

HÔTEL DE VILLE 16 RUE DE PONTOISE 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle AB 333 est couverte par le PLU de la ville d'Aigremont approuvé le 13/06/2019 et modifié le 24/09/2021.

La parcelle AB 333 est située en zone UA p. La zone UA correspond au centre historique du village. Cette zone accueille une mixité de fonctions (commerces, logements, équipements...) dans des constructions au gabarit de centre ancien traditionnel. La zone Uap correspond au secteur de projet des Serres, couvert par une OAP .



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

La méthode d'évaluation utilisée est celle du compte à rebours promoteur, consistant à effectuer un bilan prévisionnel du projet de construction et in fine obtenir le montant qu'il serait possible d'envisager pour acquérir le foncier.

8 -COMPTE À REBOURS

8.1.Recettes du CAR : études de marché

L'étude de marché a été réalisée à partir de ventes en l'état futur d'achèvement de maisons individuelles et d'appartements de types T2, T3, T4 situées dans un rayon de 5km de l'adresse du bien.

8.1.1.Sources et critères de recherche - Termes de comparaison

VEFA de maisons individuelles issues des programmes de construction suivants:

- CARRIERES SOUS POISSY :
 - Lieudit chemin de Beauregard AM//686, 687, 696 et 699, 31 appartements 44 places de stationnement en sous-sol dans un bâtiment collectif R+3, 9 maisons individuelles d'habitation et 6 emplacements de stationnement en extérieur sur une SDP de 3 195 m².
 - Lieudit « les basses tripières » AS//1170 et AS//1197, 15 maisons individuelles à usage de logements en accession libre sur une SDP de 1 295 m²
 - Lieudit 454 Chemin de Pissefontaine et 9002 Chemin de Pissefontaine AL//573 et AL//608 47 appartements 72 places de stationnement en sous-sol dans 2 bâtiments collectifs R+3 et R+2 et 20 maisons individuelles sur une SDP de 5 032 m².
- ORGEVAL :
 - construction d'un ensemble immobilier de 3 maisons individuelles accolées développant une surface de plancher totale de 296,8 m² avec 8 emplacements de stationnement.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface utile totale	Prix total	Prix HT	Prix/HT/m ² (surf. Utile)
123//AM/686//501	CARRIERES SOUS POISSY	824 CHE DE BEAUREGARD	16/01/2020	2021	5	108	390 500	325 417	3013,12
123//AS/1206//	CARRIERES SOUS POISSY	87 RUE DE L'EGALITE	12/05/2020	2020	4	81	323 500	269 583	3328,19
123//AS/1208//	CARRIERES SOUS POISSY	105 RUE DE L'EGALITE	20/05/2020	2020	4	79	320 000	266 667	3375,53
123//AS/1210//	CARRIERES SOUS POISSY	121 RUE DE L'EGALITE	19/05/2020	2020	4	81	323 500	269 583	3328,19
466//AE/298//3,4,7	ORGEVAL	475 RUE DE LA GARE	24/04/2020	2021	4	101	391 000	325 833	3226,07
466//AE/298//5	ORGEVAL	475 RUE DE LA GARE	11/05/2020	2021	3	83	330 000	275 000	3313,25
466//AE/298//2,6,1	ORGEVAL	475 RUE DE LA GARE	27/08/2020	2021	4	100	383 000	319 167	3191,67
123//AL/573/62,71,137	CARRIERES SOUS POISSY	SAINTE BLAISE SUD	17/02/2023	2023	5	91	403 000	335 833	3690
123//AL/573/69,70,135	CARRIERES SOUS POISSY	SAINTE BLAISE SUD	11/04/2023	2023	4	83	369 000	307 500	3705
123//AL/573/63,64,138	CARRIERES SOUS POISSY	SAINTE BLAISE SUD	19/05/2023	2023	5	115	467 500	389 583	3388

Les VEFA portent sur des biens en accession libre de propriété avec une TVA à 20 %.

La valeur médiane HT s'élève à 3 356 €/m² pour des maisons individuelles d'une surface utile comprise entre 79 m² et 115 m². Les ventes les plus récentes ressortent en fourchette haute entre 3 690 €/m² et 3 705 €/m².

VEFA d'appartements issues des programmes de construction suivants :

Les VEFA portent sur des biens en accession libre de propriété avec une TVA à 20 %. Les places de stationnements sont vendues avec un prix global dans les actes de vente des biens immobiliers.

Appartements type T2 :

- CARRIERES SOUS POISSY : Lieudit le village sud cadastré AH 258 un ensemble Immobilier dénommé "ESPRIT SEINE, 4 bâtiments dénommés A, B, C et D, élevés sur rez-de-chaussée de deux étages (95 logements), espaces verts communs extérieurs et 12 places de stationnement.
- CHAMBOURCY :- Lieudit 79N et 81N 13route de Mantes cadastré AB/208 et 209, un ensemble immobilier de 43 appartements avec une SDP de 2 760 m²
- POISSY : rue de la Faisanderie, SDP logements 129 730 m², ZAC Rouget de Lisle.
- SAINT GERMAIN EN LAYE : Lieudit rue Henri Dunant cadastré AB 324 un ensemble immobilier composé de 6 bâtiments comprenant 144 logements

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	PrixHT/m ² (surf. utile)	Nature mutation	Groupe
123//AH/258//76, 181	CARRIERES SOUS POISSY	LE VILLAGE SUD	05/01/2021	2022	2	44	174 167	3958,34	Vente en l'état futur d'achèvement	Appartement
123//AH/258//80, 177	CARRIERES SOUS POISSY	LE VILLAGE SUD	10/03/2021	2022	2	40	174 167	4354,2	Vente en l'état futur d'achèvement	Appartement
123//AH/258//92, 173	CARRIERES SOUS POISSY	LE VILLAGE SUD	15/03/2021	2022	2	45	192 500	4277,78	Vente en l'état futur d'achèvement	Appartement
133//AB/208/2/2350, 2007, 2294	CHAMBOURCY	81 RTE DE MANTES (RN13)	15/07/2021	2021	2	40	201 667	5041,67	Vente en l'état futur d'achèvement	Appartement
551//AB/324//2, 193	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	RUE HENRI DUNANT	07/04/2021	2021	2	41	199 005	4853,78	Vente en l'état futur d'achèvement	Appartement
551//AB/324//90, 217	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	RUE HENRI DUNANT	08/04/2021	2021	2	44	216 538	4921,31	Vente en l'état futur d'achèvement	Appartement
551//AB/324//214, 128	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	RUE HENRI DUNANT	08/04/2021	2021	2	50	202 325	4046,5	Vente en l'état futur d'achèvement	Appartement
498//AX/258/1/107	POISSY	1 RUE DE LA FAISANDERIE	31/01/2023	2024	2	44	200 000	4545	Vente en l'état futur d'achèvement	Appartement
498//AX/258/1/112	POISSY	1 RUE DE LA FAISANDERIE	21/04/2023	2024	2	41	197 500	4817	Vente en l'état futur d'achèvement	Appartement

La valeur médiane HT s'élève à 4 545 €/m² pour des appartements de type T2 d'une surface d'habitable comprise entre 40 et 50 m².

Appartements de type T3 :

- CARRIERES SOUS POISSY : Lieudit le village sud cadastré AH 258 un ensemble Immobilier dénommé "ESPRIT SEINE, 4 bâtiments dénommés A, B, C et D, élevés sur rez-de-chaussée de deux étages (95 logements), espaces verts communs extérieurs et 12 places de stationnement.
- CHAMBOURCY : Lieudit 79N et 81N 13route de Mantes cadastré AB/208 et 209, un ensemble immobilier de 43 appartements avec une SDP de 2760 m²
- SAINT GERMAIN EN LAYE : Lieudit rue Henri Dunant cadastré AB 324 un ensemble immobilier composé de 6 bâtiments comprenant 144 logements
- POISSY : rue de la Faisanderie, SDP logements 129 730 m², ZAC Rouget de Lisle.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix HT total	Prix HT/m ² (surf. utile)
123//AH/258//6 123//AH/258//145	CARRIERES SOUS POISSY	LE VILLAGE SUD	24/03/2021	2022	3	59	216 667	3672
123//AH/258//183 123//AH/258//83	CARRIERES SOUS POISSY	LE VILLAGE SUD	20/05/2021	2022	3	60	217 500	3625
123//AH/258//75 123//AH/258//189	CARRIERES SOUS POISSY	LE VILLAGE SUD	11/06/2021	2022	3	60	218 333	3639
133//AB/208/2/2334, 2246, 2245, 2109	CHAMBOURCY	79 RTE DE MANTES (RN13)	16/04/2021	2021	3	58	236 667	4080
133//AB/208/2/2325, 2013, 2318, 2330	CHAMBOURCY	79 RTE DE MANTES (RN13)	16/04/2021	2021	3	58	245 834	4239
133//AB/208/2/2233, 2234, 2112	CHAMBOURCY	79 RTE DE MANTES (RN13)	21/04/2021	2021	3	57	247 500	4342
551//AB/324//31 551//AB/324//158	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	RUE HENRI DUNANT	18/03/2021	2021	3	59	233 025	3950
498//AX/258/1/181 498//AX/258/1/113	POISSY	1 RUE DE LA FAISANDERIE	01/07/2022	2024	3	59	249 167	4223,17
498//AX/258/1/170 498//AX/258/1/98	POISSY	1 RUE DE LA FAISANDERIE	09/03/2023	2024	3	59	226 667	3841,81
498//AX/258/1/148 498//AX/258/1/93	POISSY	1 RUE DE LA FAISANDERIE	05/09/2023	2024	3	58	233 333	4023

La valeur médiane HT s'élève à 3 987 €/m² pour des appartements de type T3 d'une surface d'habitable comprise entre 57 et 60 m².

Appartements de type T4 :

- CARRIERES SOUS POISSY : Lieudit le village sud cadastré AH 258 un ensemble Immobilier dénommé "ESPRIT SEINE, 4 bâtiments dénommés A, B, C et D, élevés sur rez-de-chaussée de deux étages (95 logements), espaces verts communs extérieurs et 12 places de stationnement.
- CHAMBOURCY : Lieudit 79N et 81N 13route de Mantes cadastré AB/208 et 209, un ensemble immobilier de 43 appartements avec une SDP de 2760 m²

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix HT	Prix HT/m ² (surf. utile)
133//AB/208/2/2269, 2229, 2237, 2123	CHAMBOURCY	79 N 13 RTE DE MANTES	13/03/2020	2021	4	79	392 000	326 666	4135,01
133//AB/208/2/2227, 2118, 2339, 2218	CHAMBOURCY	79 N 13 RTE DE MANTES	28/05/2020	2021	4	79	396 000	330 000	4177,22
133//AB/208/2/2296, 2266, 2019, 2297	CHAMBOURCY	79 N 13 RTE DE MANTES	30/07/2020	2021	4	78	365 000	304 166	3899,56
133//AB/208/2/2335, 2110, 2243, 2244	CHAMBOURCY	79 N 13 RTE DE MANTES	26/08/2020	2021	4	79	383 000	319 166	4040,08
133//AB/208/2/2348, 2113, 2220, 2219	CHAMBOURCY	79 N 13 RTE DE MANTES	20/10/2020	2021	4	79	399 000	332 500	4208,86
123//AH/258//136, 49	CARRIERES SOUS POISSY	LE VILLAGE SUD	17/03/2021	17/03/2021	4	77	283000	235833	3062,77

La valeur médiane HT s'élève à 4088 €/m² pour des appartements de type T4 d'une surface d'habitable de 77 à 79m².

Récapitulatif des valeurs médianes HT/m²

Typologies des logements	Prix HT/m ²
Maisons individuelles	3 600 €*
Appartements type T2	4 545 €
Appartement type T3	3 987 €
Appartement type T4	4 088 €

* Concernant les maisons individuelles, dans la mesure où l'étude de marché comporte des termes de comparaison cédés à une date assez récente, le service propose de retenir une valeur supérieure à la médiane soit 3 600 €/m².

8.1.2 Autres sources

D'après l'application HOMIWO, le prix médian de programmes neufs, s'élève à 4 357 €/m² HT pour des appartements.

8.1.3 Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

- Compte tenu de l'étude de marché dont la tendance fait ressortir une valeur moyenne de 4 055 €/m², le service propose de retenir une valeur vénale de 4 100 €/m² pour le calcul des recettes dans le cadre de la méthode du compte à rebours promoteur.
- Les coûts de destruction des serres et la dépollution du terrain ont été estimés dans le cadre d'un devis réalisé par l'EPF à 110 000 €. Ce montant, arrondi à 120 000 €, sera pris en compte dans le calcul de la valeur vénale du terrain à bâtir.
- Des coûts de voirie, réseau divers (VRD) ont été retenus en raison de la surface importante du terrain et de l'aménagement du cours planté. Ces coûts de VRD ont été estimés à 30 € HT/m² soit 30 * 5 384 = 161 520 € arrondis à 162 000€.
- Les frais de commercialisation peuvent être estimés à 2 % car il s'agit de logement en accession libre situés dans un environnement attractif.
- Les autres frais et honoraires ont été estimés à partir de ratios situés dans la moyenne.
- La marge et les aléas sont estimés à 8 % du CA TTC

I. Description du projet de construction

Généralités sur le foncier existant	
Surface du terrain en m ²	5 384
Surface du bâti (SHOB) à démolir	1 000
Coût de démolition (moyen) au m ² SHOB en € HT	100 €
VRD	162 000 €

Ratio SdP . SHAB	Logement	Activité	Bureau
SdP / SU ou SHAB	92,00%	95,00%	95,00%

TAUX DE TVA	Normal	Réduit LS
	20,00%	5,50%

par types			
Activités (SdP)	0	Stationnements en Nbre	
Bureaux (SdP)	0	garages (Nbre)	0
Logements libres (SdP)	1 745	Stationnements couverts (Nbre)	0
Logements sociaux (SdP)	0	Stationnements extérieurs (Nbre)	0
	0		0
	0		0

II. Compte à rebours promoteur

Recettes	SU ou SHAB ou Nbre	Prix de vente au m ² HT	Prix de vente TTC	TVA (pour mémoire)	HT en €	
Activités (SU)	-	0 €	0	0	0	
Bureaux (SU)	-	0 €	0	0	0	
Logement libre (SHAB)	1 610	4 100 €	7 921 200	1 320 200	6 601 000	
Logement social (SHAB)	-	0 €	0	0	0	
Garages en box individuel (Nbre)	-	0 €	0	0	0	
Stationnements en sous-sol (Nbre)	-	0 €	0	0	0	
Stationnements en Surface (Nbre)	-	0 €	0	0	0	
total recettes			7 921 200	1 320 200 €	6 601 000 €	
Dépenses	SdP ou Nbre	coût au m ² SU ou SHAB ou unitaire HT	TTC en €	TVA (pour mémoire)	HT en €	
coût de préparation du terrain (A)						
Démolition (SHOB)			120 000 €	20 000 €	100 000	
VRD			194 400 €	32 400 €	162 000	
Total A			314 400 €	52 400 €	262 000 €	
coût de construction (B)						
Activités (Sdp)	0	0 €	0	0	0	
Bureaux (Sdp)	0	0 €	0	0	0	
Logement libre (Sdp)	1 745	2 000 €	4 188 000	698 000	3 490 000	
Logement social (Sdp)	0	0 €	0	0	0	
Garages en box individuel (Nombre)	0	0 €	0	0	0	
Stationnements en sous-sol (Nombre)	0	0 €	0	0	0	
Stationnements en Surface (Nombre)	0	0 €	0	0	0	
Total B			4 188 000 €	698 000 €	3 490 000 €	2 000 € / m ² SDP
Honoraires, taxes et frais annexes						
		Retenu				2 168 € / m ² SU + Sh
Honoraires techniques		10%	420 000	70 000	350 000 €	
Frais de gestion et divers		9%	864 000	144 000	720 000 €	
Frais de commercialisation		2%	192 000	32 000	160 000 €	
Frais financiers		2%	192 000	32 000	160 000 €	
Total C			1 668 000 €	278 000 €	1 390 000 €	
total dépenses (A+B+C)			6 170 400 €	1 028 400 €	5 142 000 €	
Pour information, TVA résiduelle (= TVA collectée - TVA déductible). Si négatif = crédit de TVA				291 800		
Marge et aléas		8%			633 696 €	
					825 304 €	13% des recettes

	Terrain nu	En l'état
Valeur maximale du foncier	925 304 €	825 304 €
Soit €/m ² terrain	172 €	153 €
ratio charge foncière/prix de vente ht	14,02%	12,50%
charge foncière au m ² SdP	530 €	473 €

La valeur vénale globale du terrain à bâtir s'établit à 825 304 € arrondie à 825 000€

La valeur négociée entre les parties à 815 000 € est comprise dans la marge d'appréciation de 10 %.

10 - 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 **825 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur à 742 500€ minimale d'acquisition sans justification particulière à 907 500€ maximale d'acquisition sans justification particulière.

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.

12 - 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.

13 - 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 termites et des risques liés au saturnisme, de plomb.

14 - 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 et par délégation,



Emilie BELLEC

Inspectrice Principale des Finances Publiques

Commune de Aigremont

3 Place du Château

KAUFMAN & BROAD

Section AB d'une partie de la n°333 et 334

Plan Topographique et foncier

Echelle : 1/200^{ème}



Plan de situation sans échelle



Société de Géomètres-Experts - maitres d'oeuvre VRD Dossier : 240282

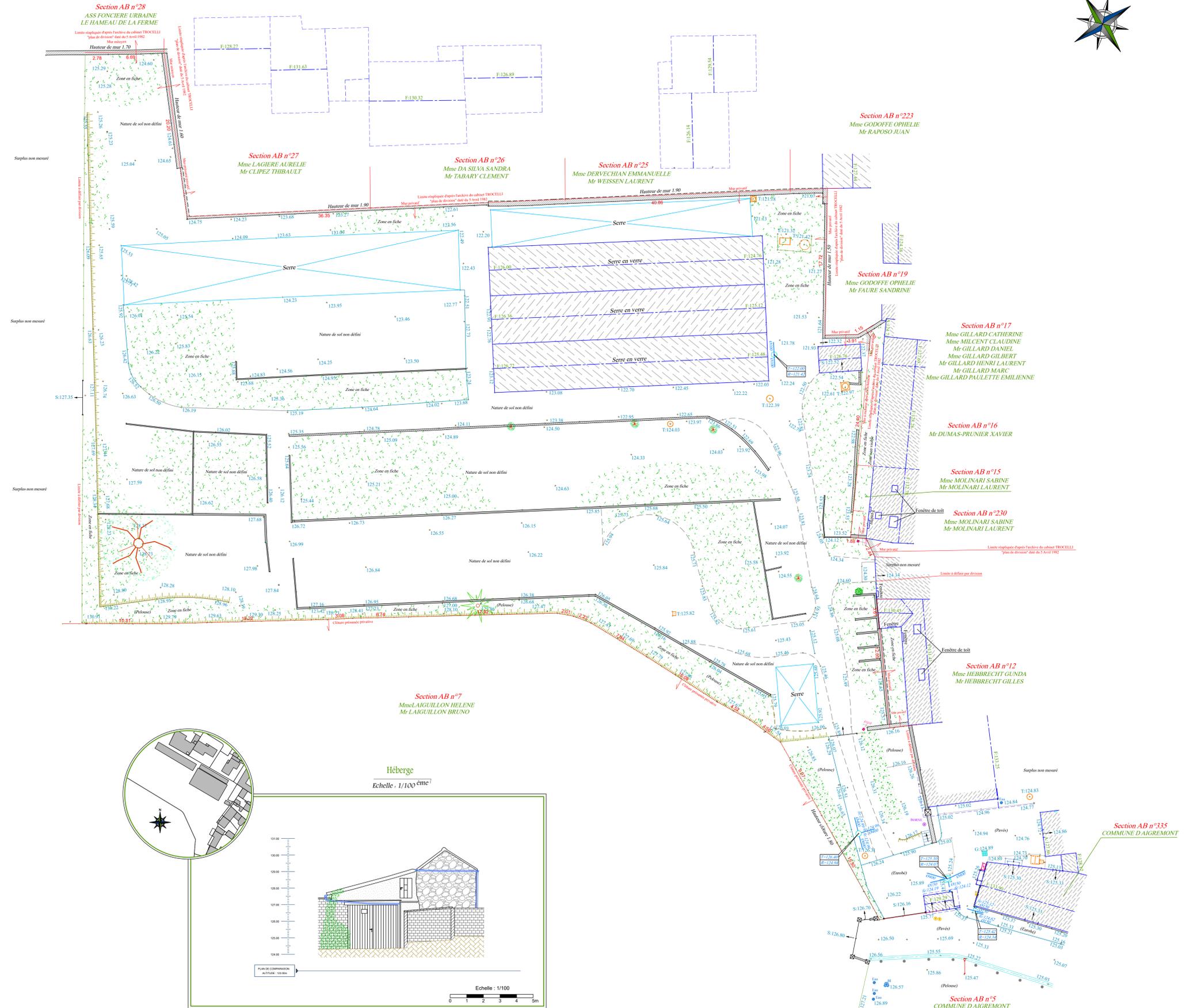
NOTA : Plan établi suivant l'état des lieux et les conditions de visibilité à la date du levé. Les limites parcelaires ne sont pas définies juridiquement.

Le système planimétrique "X,Y" est rattaché au système RGF93-CC49 par méthode GPS temps réel. La précision du rattachement est de +/- 3 cm.

Légende table with symbols for borders, limits, and other features.

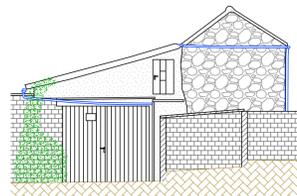
Plan topographique et foncier

Echelle : 1/200^{ème}



Héberge

Echelle : 1/100^{ème}



Echelle : 1/100

