

DÉPARTEMENT  
DES  
YVELINES

ARRONDISSEMENT  
DE  
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

3 AVRIL 2024

Le nombre de Conseillers  
en exercice est de 45

OBJET

**Cession du logement  
– lot 502 – sis 1 rue Franz  
Schubert**

En vertu de l'article L.2131-1  
du C.G.C.T.  
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye  
atteste que le présent document  
a été publié le 4 avril 2024  
par voie d'affichages  
notifié le  
transmis en Préfecture  
le 4 avril 2024  
et qu'il est donc exécutoire.

Le 4 avril 2024

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

Denis RINQUESSE

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE

LA COMMUNE NOUVELLE

DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille vingt quatre, le 3 avril à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 27 mars deux mille vingt quatre, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

**Etaient présents :**

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

\* Monsieur JOUSSE arrive au dossier 24 B 01b

**Avait donné procuration :**

Monsieur LEVEL à Madame GUYARD  
Monsieur BASSINE à Madame MACE  
Monsieur JOUSSE à Monsieur PERICARD  
Madame NASRI à Madame PEYRESAUBES  
Madame CASTIGLIEGO à Madame RHONE

**Secrétaire de séance :**

Madame PEYRESAUBES

Accusé de réception en préfecture  
078-200086924-20240403-24-B-13b-DE  
Date de télétransmission : 04/04/2024  
Date de réception préfecture : 04/04/2024

**N° DE DOSSIER** : 24 B 13b

**OBJET** : CESSION DU LOGEMENT - LOT 502 - SIS 1 RUE FRANZ SCHUBERT

**RAPPORTEUR** : Madame PEYRESAUBES

---

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

La Commune de Saint-Germain-en-Laye est propriétaire d'un appartement situé 1 rue Franz Schubert à Saint-Germain-en-Laye, parcelle cadastrée AT 1365, depuis le 5 août 1982.

Il s'agit d'un appartement de type T4 de 106,57 m<sup>2</sup>, composé de deux chambres, d'une salle de bain, d'un sanitaire, d'un salon et d'une salle à manger au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation au sein des copropriétés Arpège principal et secondaire F, au sein du quartier du Bel Air, à proximité des Rotondes, de la station de tramway Bel Air et des commerces rue de l'Aurore.

La Commune a décidé de valoriser ce bien et de vendre ce logement pour éviter sa dégradation et sa vacance dans un secteur où l'accès au logement est difficile.

Par délibération n°24 B 13a du 3 avril 2024, le Conseil Municipal a autorisé la désaffectation différée et approuvé le déclassement anticipé du logement.

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 dudit bien du 8 avril au 8 juillet 2024, sans conditions suspensives, et ce, notamment, de la purge des autorisations d'urbanisme. Le cahier des charges précisant les modalités de cession est annexé à la présente délibération. La vente sera conclue au bénéfice de l'offre financière la mieux disante.

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

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :

- D'autoriser la mise en vente du logement – lot 502 – des copropriétés Arpège Principal et Secondaire F sis 1 rue Franz Schubert à Saint-Germain-en-Laye ;
- D'approuver le cahier des charges définissant les modalités de cession du logement sis 1 rue Franz Schubert, parcelle AT 1365, tel qu'annexé à la présente délibération.

## DELIBERATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

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

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

Vu le Code Civil,

Vu la délibération n°24 B 13a du 3 avril 2024 portant approbation du déclassement anticipé du logement – lot 502 des copropriétés Arpège Principal et Secondaire F sis 1 rue Franz Schubert à Saint-Germain-en-Laye,

Vu l'estimation de France Domaine en date du 30 janvier 2024,

Considérant l'organisation de l'appel à candidature du 8 avril au 8 juillet 2024 visant à informer de la mise en vente du logement sis 1 rue Franz Schubert à Saint-Germain-en-Laye,

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

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

DECIDE la mise en vente du logement communal – lot 502 – de la copropriété Arpège Principal et Secondaire F sis 1 rue Franz Schubert à Saint-Germain-en-Laye ;

APPROUVE le cahier des charges définissant les modalités de cession du bien sis 1 rue Franz Schubert, parcelle AT 1365, tel qu'annexé à la présente délibération.

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

POUR EXTRAIT CONFORME,  
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD

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

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

Direction Générale des Finances Publiques

Le 30/01/2024

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@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:ddfip78.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Yvelines

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Serge FLAUD

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

Téléphone : 01 30 84 58 58

Commune de Saint-Germain-en-Laye

Réf DS : 1528405

Réf OSE : 2023-78551-93721

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



*Nature du bien :*

Un appartement de type T4 de 106 m<sup>2</sup> (données Visudgfp)

*Adresse du bien :*

1 rue Franz Schubert – 78100 SAINT-GRMAIN-EN-LAYE

*Valeur :*

371 000 €, 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 – [nathalie.mariette@saintgermainenlaye.fr](mailto:nathalie.mariette@saintgermainenlaye.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	05/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	26/01/2024
du dossier complet :	26/01/2024

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

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Saint-Germain-en-Laye souhaite céder un appartement de type T4 de 106 m<sup>2</sup> (données visudgfp) situé en rez-de-chaussée d'un immeuble R+13. L'appartement accueille actuellement la Crèche Bavette (12 berceaux). Le logement sera remis en état avant la libération par le locataire.

La commune souhaite obtenir une estimation de la valeur vénale du bien.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

#### 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 le quartier bel Air. Il est à proximité des commerces

#### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	AT 846	1 rue Franz Schubert	1611	Un immeuble R+13
TOTAL			1611	

#### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un appartement de type T4 composé de 2 chambres, d'une salle de bain, d'un wc, d'un salon et d'une salle à manger.

#### 4.5. Surfaces du bâti

106 m<sup>2</sup> (données visudgfip)

## 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 UC du PLU en vigueur :** qui correspond aux opérations d'habitat collectif des années 1960-1970 et leurs équipements d'accompagnements implantés sur de grandes emprises foncières largement végétalisées. Elle correspond également à des opérations d'habitat et d'équipements implantées au cœur de grandes propriétés closes de murs présentes en périphérie du centre historique. Il s'agit pour l'essentiel d'un tissu existant qui n'a pas vocation à muter ou qui devra muter vers ce type de caractéristiques.

Elle comprend trois secteurs :

– Secteur UCa qui correspond au quartier d'habitat collectif Ronde-Saint-Léger, à l'ouest des voies ferrées ;

- Secteur UCb qui correspond au tissu de grandes opérations situé en bordure de forêt au nord et en limite du SPR au sud ;
- Secteur UCm qui correspond aux secteurs à dominante militaire : le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges, et le quartier Goupil.

[...] Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) est définie au sein du secteur

## 6.2. Date de référence et règles applicables

21/03/2019

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

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

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Une recherche de vente de logements de type T4 sur la commune de Saint-Germain-en-Laye a été effectuée.

→ Recherche Patrim de vente de logements entre 80 et 120 m<sup>2</sup> de type T1, sur 3 ans dans un périmètre de 300 m autour du bien à évaluer :

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	3 540,52	3 636,63	3 250,35	3 734,57
2022	janvier-décembre	3 481,72	3 481,72	3 278,24	3 685,19
2023	janvier-décembre	3 395,59	3 395,59	3 395,59	3 395,59
Synthèse		3 496,76	3 516,11	3 250,35	3 734,57

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

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Zone PLU	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
1	7804P02 2021P30855	551//AT/ 838//294	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	4 RUE ARTHUR HONEGGER	09/11/2021	Uca	1974	4	81	302 500	3734,57
2	7804P02 2021P33553	551//AT/ 834//55	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	4 RUE ARTHUR HONEGGER	07/12/2021	Uca	1974	4	85	276 280	3250,35
3	7804P02 2022P30279	551//AT/ 834//47	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	4 RUE ARTHUR HONEGGER	05/08/2022	Uca	1974	4	85	278 650	3278,24
4	7804P02 2023P35528	551//AT/ 846//503	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	1 RUE FRANZ SCHUBERT	08/12/2023	Uca		4	85	288 625	3395,59
5	7804P02 2022P16871	551//AT/ 838//351	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	1 RUE GEORGES BIZET	19/05/2022	Uca	1974	4	81	298 500	3685,19
6	7804P02 2021P25052	551//AT/ 846//17	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	1 RUE JEAN PHILIPPE RAMEAU	04/10/2021	Uca	1977	4	86	312 750	3636,63

Pour les T4, le service retient la valeur moyenne de 3 496,76 €/m<sup>2</sup>, arrondie à 3 500 €/m<sup>2</sup>.

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

Le service retient la valeur moyenne de l'étude pour les logements de type T4 ramenée à 3 500 €/m<sup>2</sup>.

La valorisation de l'appartement T4 est de 371 000 € :

Soit  $106 \text{ m}^2 \times 3\,500 \text{ €/m}^2 = 371\,000 \text{ €}$ .

## 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 **371 000 €**.

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 334 000 € (arrondi)].

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 'S. Flaud', is written over a horizontal line.

Serge FLAUD  
Inspecteur des Finances publiques



## VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

### **Vente d'un bien immobilier**

**1 logement  
situé 1 rue Franz Schubert  
à Saint-Germain-en-Laye**

### **Cahier des charges**

La Commune de Saint-Germain-en-Laye souhaitant mettre en vente par soumission cachetée, un logement au 1 rue Franz Schubert (avec possibilité d'acquisition d'une ou deux places de stationnement dans le parking situé 38 bis boulevard Hector Berlioz), un appel à candidature se déroulera du **8 avril 2024 au 8 juillet 2024 à 16h00**

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

**LUNDI 08/07/2024 avant 16 h 00**

# SOMMAIRE

## Table des matières

1. PRESENTATION DU CONTEXTE .....	3
1.1 Présentation de la commune de Saint-Germain-en-Laye.....	3
1.2 Présentation du site .....	3
2. OBJET DE LA CONSULTATION .....	5
3. DESCRIPTION DES BIENS.....	5
4. LE PRIX DE VENTE .....	5
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 .....	7
8.1 Dépôt des candidatures .....	7
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 d'un logement au sein d'une copropriété situé 1 rue Franz Schubert (parcelle cadastrée AT 846), situé au sein du quartier du Bel Air, à proximité des commerces et de la police municipale, à quelques pas du T13 à pied. Des parkings publics se trouvent à proximité sous la place des Rotondes.



Le logement, situé en rez-de-chaussée d'une copropriété :

- principale : ARPEGE PRINCIPAL (chauffage),
- secondaire : ARPEGE SECONDAIRE (bâtiment) ;

Il n'y a pas de cave attenante.

Il est possible d'avoir une ou deux places de stationnement dans le parking du plateau du Bel Air, situé sous la place des Rotondes, en sus.

Suite au Conseil Municipal du 3 avril 2024, la Commune de Saint-Germain-en-Laye souhaite vendre ce bien communal par soumission cachetée avec appel à candidature.

Il s'agit d'un appartement de 106,57 m<sup>2</sup> (« loi Carrez ») comprenant 3 chambres et un double séjour / salle à manger de 35,50 m<sup>2</sup>

## **2. OBJET DE LA CONSULTATION**

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

Le présent document constitue le cahier des charges de vente du bien immobilier situés 1 rue Franz Schubert 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 cet 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 quartier du Bel Air, en zone UCa au plan local d'urbanisme (PLU).

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>

Les plans et les différents diagnostics du logement sont annexés (plomb, électrique, DPE, amiante, surface habitable) au présent cahier des charges. Il est à noter qu'il s'agit d'un logement chauffé au chauffage urbain.

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

La mise à prix est fixée *a minima* à **371 000 €** (trois cent soixante-et-onze mille euros), hors taxes, pour le logement.

La place de stationnement est fixée *a minima* à 12 500 € (douze mille cinq cent euros) hors charges.

Conditions de la vente :

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

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

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

La cession interviendra au plus tard le 30 décembre 2024.

## 5. FRAIS

Les frais notariés sont supportés par l'acquéreur.

## 6. CONDITIONS DE CESSION

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

Une visite du bien est organisée le 10 juin 2024 à 15h (cette date vous sera confirmée ultérieurement). Cette visite est obligatoire, une attestation de présence sera délivrée.

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

Une seconde visite peut être organisée sur demande.

### 1. Critère de jugement des offres

⇒ **Offre économiquement la plus avantageuse.**

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

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

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

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

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

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

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

## **7. COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE**

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

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

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

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

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

## **8. REMISE DES OFFRES**

### **8.1 Dépôt des candidatures**

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

Sur l'enveloppe, devra être mentionné :

**Consultation  
CESSION LOGEMENT ARPEGE  
NE PAS OUVRIR**

Elle sera déposée ou envoyée à :

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

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

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

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

## 8.2 Calendrier de l'opération

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- |                                           |                          |
|-------------------------------------------|--------------------------|
| - Rendu des offres le :                   | 08/07/2024 avant 16 h 00 |
| - Choix du lauréat en Conseil Municipal : | 26/09/2024               |
| - Signature de l'acte authentique :       | Décembre 2024            |

## 9. ANNEXES

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

### Renseignements complémentaires :

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la consultation, les candidats devront faire parvenir au plus tard le 17 avril 2024 à 16h, une demande écrite à l'adresse suivante : [urbanisme@saintgermainenlaye.fr](mailto:urbanisme@saintgermainenlaye.fr)