



**LA FERTÉ ALAIS
ESSONNE**

DATE DE CONVOCATION

08 décembre 2023

DATE D’AFFICHAGE

09 décembre 2023

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 27
Présents : 15
Votants : 20

OBJET :

**Avenant délibération du
09.11.2020**

**Mise en vente de la parcelle
cadastrée AB 786 + places
de parking AB 492**

Pour : 19
Contre : 0
Abstention : 1

Transmise en sous-préfecture
le

Publiée le

Notifiée le

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
COMMUNE DE LA FERTÉ ALAIS**

L’an deux mille vingt-trois, le 14 décembre à 20h30, le Conseil Municipal légalement convoqué s’est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Mme Mariannick MORVAN, Maire.

Étaient présents :

Mesdames et Messieurs Morvan Mariannick, Sheps Ariel, Herlin Claire, Franel Hervé, Pelage Alexa, Raynal Stéphane, Humbert Guy Charles, Martins Viana Stéphanie, Grillot Marie Solange, Souedet Alain, Davoine Christine, Galeazzi Jacqueline, Azevedo José, Bazin Annick, Phalippoux Léa

Étaient absents excusés :

Mme Bocquillon Fleurine
M Perthuis Laurent
M Cayzac Julien
Mme Pirka Maria
Mme Araminthe Caroline

Donne pouvoir à :

Mme Martins Viana Stéphanie
M Raynal Stéphane
Mme Herlin Claire
M Sheps Ariel
Mme Morvan Mariannick

Étaient absents :

Mesdames et Messieurs Pastorello Sylvain, Muzzin Agostino, Metaut Charlène, Chenu Laure, Lesage Ghislaine, Choupay stéphanie, Lesage Gilles

DELIBERATION

AVENANT DELIBERATION DU 9 NOVEMBRE 2020

**MISE EN VENTE DE LA PARCELLE CADASTREE AB 786 –
DITE « ANCIENNE CASERNE » + PLACES DE PARKING
CADASTREES AB 492**

VU l'article L 2122-21 du Code Général des Collectivités Territoriales modifié par la LOI 2016-1087 du 8 août 2016 – article 157.

VU l'estimation des domaines en date du 12 mai 2015

VU la délibération n°2020-2-20 du 28 janvier 2020, autorisant le Maire à mettre en vente le bien cadastré AB 786 avec 10 places de parking situées sur la parcelle cadastrée AB 492, et à signer toute offre d'achat au prix de 177 000 € jusqu'à + ou – 20%.

VU la promesse de vente signée le 27 novembre 2020 entre la commune de La Ferté Alais et M DEBS Gilles pour un montant de 178 000€ (cent soixante-dix-huit mille euros)

VU le retard pris par l'acquéreur pour signer l'acte authentique de vente

VU le coût des travaux à réaliser pour imperméabiliser l'ensemble de la surface où sont situées les places de parking dont la ville est propriétaire

VU le devis annexé de l'entreprise retenue pour réaliser ces travaux à hauteur de 87 798.90 € TTC

VU la dernière estimation des domaines en date du 03 novembre 2023 (document annexé) pour un montant de 200 000€ HT

CONSIDERANT que les travaux, dont la logistique et la coordination avec la copropriété, seront réalisés après la vente et pris en charge par l'acquéreur, M DEBS, le coût des travaux sera déduit du montant estimé par les Domaines,

CONSIDERANT que le prix de la vente de la parcelle AB 786 et des 10 places de parking à ciel ouvert cadastrées AB482 s'élève désormais à 112 201.10€ (200 000€ – 87 798.90€)

CONSIDERANT l'avis de la Commission « Finances » du 11 décembre 2023

CONSIDERANT l'acceptation de la réévaluation de l'offre d'achat par l'acquéreur et la prise en charge des travaux par courriel du 04 décembre 2023

**LE CONSEIL MUNICIPAL APRES AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE**

19 voix Pour
1 abstention Madame Phalippoux Léa.

APPROUVE la vente de la parcelle AB 786 et de 10 places de parking à ciel ouvert situées sur la parcelle AB 492 pour la somme de 112 201.10€ déduction faite du coût des travaux à réaliser par l'acquéreur selon les modalités précisées ci-dessus.

Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits, et ont les membres présents, signé au registre. Pour copie conforme.

Le Maire,
Mariannick MORVAN



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques de l'Essonne
Pôle d'évaluation domaniale de l'Essonne
27 rue des Mazières
91011 EVRY-COURCOURONNES Cedex
Courriel : ddfip91.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 03/11/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Essonne

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Viviane GOURBAT
Courriel : viviane.gourbat@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01.69.83.13.69
Réf DS: 12326101
Réf OSE : 2023-91232-32171

Mme le Maire de la FERTE- ALAIS

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Terrain avec constructions à démolir cadastré AB 786 pour 335m²
et 10 places de stationnement indissociable : lot de copropriété consistant en un lot de volume correspondant au sol de la parcelle AB 492 aménagé en un parking aérien à l'exclusion du tréfonds.

Adresse du bien : 1 Place du Château
Rue de l'hôtel de ville (lot en copropriété)
91590 La Ferté-Alais

Valeur : **200 000 € HT Hors droits** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE LA FERTE ALAIS

affaire suivie par : Mme Laure MAZUR

2 - DATES

de consultation :	26/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	24/10/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	

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 Commune souhaite céder concomitamment et de manière indissociable à un même promoteur une parcelle de terrain cadastrée AB 786 et 10 places de stationnement en extérieur, correspondant à un lot de copropriété dépendant d'un ensemble immobilier cadastré AB 491-AB 492 afin de construire des logements en vue de densifier le centre-ville.

Le projet n'a pas été précisé dans la demande d'évaluation mais la notice descriptive du permis de construire pour la réalisation de 10 logements en accession et 18 parkings a ensuite été transmis par le consultant le 13/07/2023.

Aucun prix négocié n'est mentionné et il n'a pas été communiqué de bilan promoteur.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La Ferté-Alais est située à quarante-deux kilomètres au sud de Paris dans le département de l'Essonne. La commune se trouve sur l'axe de la RD 191 : Mennecey – La Ferté Alais – Etampes et est desservie par la ligne D du RER : Paris – La Ferté Alais – Malesherbes.

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

Les deux biens sont situés en centre-ville, à proximité de la mairie et proche de la gare RER D « La Ferté Alais ».

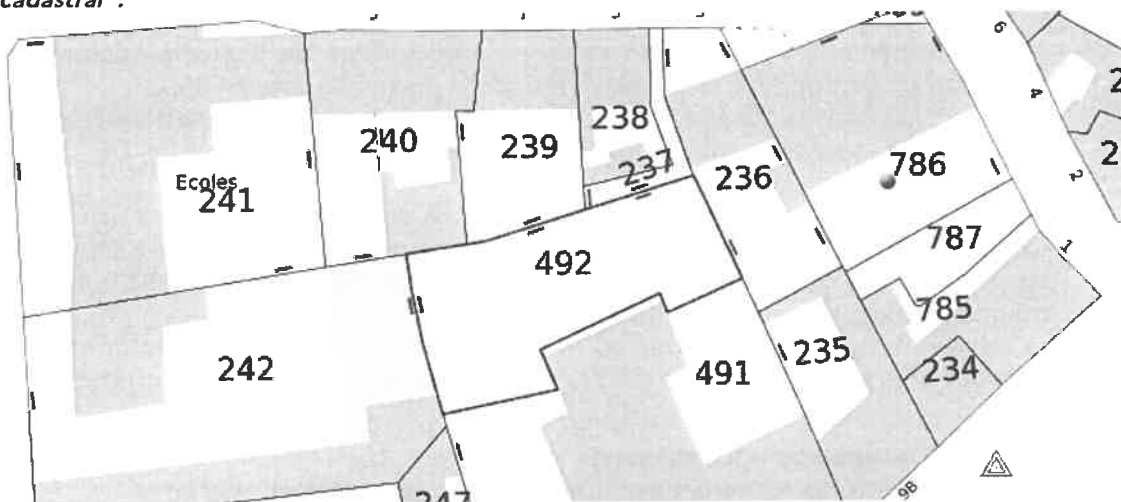
La parcelle AB 492 est à l'arrière du bâtiment d'habitation dépendant de la même copropriété. Voiries rue de l'hôtel de ville et Place du Château ; réseaux présents aux droits de la parcelle AB 786.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
La FERTE ALAIS	AB 786	1 rue du château	335 m ²	Parcelle bâtie parking aérien
	AB 492	7 rue de l'hôtel de ville	Lot de copropriété en volume	

Plan cadastral :



Vue aérienne :



4.4. Descriptif

- **Les biens objet de la demande d'évaluation**

Il s'agit de deux biens de nature différente non contigus ne formant pas une unité foncière mais qui seront néanmoins cédés concomitamment au même acquéreur et de façon indissociable pour permettre la réalisation d'un projet de construction de 10 logements.

Bien 1 - parcelle bâtie cadastrée AB 786 d'une contenance de 335 m² issue de la division de la parcelle AB 784 (574 m²), PV du cadastre n° 232609 W en date du 24/06/2020. Le terrain de forme régulière est situé en centre-ville L'opération de construction sera réalisée après démolition de l'existant (*garages*).

Bien 2 - Lot de copropriété consistant en un parking aérien non couvert :

Dix emplacements de stationnement situés sur une aire bitumée accessible depuis la rue par un porche doivent être cédés concomitamment au même acquéreur.

Il ne s'agit pas de dix lots de copropriété mais d'un seul lot selon l'état descriptif de division transmis par le consultant suite à une demande de renseignements complémentaire.

Cet EDD de l'immeuble sis 7 rue de l'hôtel de ville n'est pas daté et la référence de publication n'y figure pas ; il est relatif à un bien d'une superficie de 968m² issu de la réunion des parcelles cadastrées AB 248-250 divisé en 3 lots :

- Lot 1 : propriété de la parcelle de 613 m²

- **Lot 2** : parcelle de terrain de 355m² à l'exclusion du tréfonds depuis la cote 61,60 par rapport au niveau général de la France et sans limitation en hauteur.

- lot 3 : la pleine propriété d'un volume d'une surface de 355m² à l'aplomb du lot n°2 sans limitation de profondeur et limité en élévation jusqu'à la cote 61,60.

la protection de l'étanchéité et le revêtement proprement dit appartiendront au lot 2.

Servitudes d'appui au profit du lot 2 à l'encontre du lot 3

L'acte d'acquisition du bien par la commune en date du 02/11/2005 a néanmoins été retrouvé par l'évaluateur ; cet acte fait référence au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division de lots de volume établi suivant acte notarié du 15/03/1980 publié le 16 mars 1980 volume 5466 n°20.

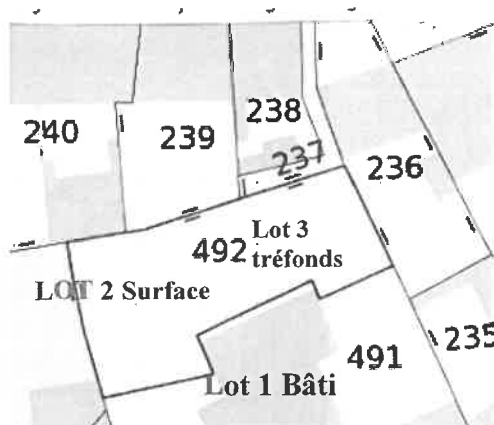
La désignation du bien vendu est la suivante : « dans un ensemble immobilier cadastré AB 492 pour 355m², des fractions divisées et indivises objet de la vente, ci après dénommées « **LE BIEN** » :

LOT NUMERO DE VOLUME UN (1) :

La superficie en sol de la parcelle AB-N° 492 d'une surface de : 355 M2 à l'exclusion de tout tréfonds depuis la cote 61,60 par rapport au niveau général de la France et sans limitation de hauteur.

Ce lot comporte le droit d'utiliser la surface pour y réaliser un parc à voitures sur un niveau et les servitudes liées aux accès, aux appuis et aux réseaux internes.

Copropriété :
selon EDD communiqué/



- **Le projet de construction**

Selon le permis de construire délivré le 19/07/2021, le projet consiste en la construction d'un bâtiment de 10 logements en R+2+C sur un niveau de sous-sol. Il est prévu 18 places de stationnement, 8 en sous-sol et 10 en extérieur (correspondant au lot 2 de copropriété sur la parcelle AB 492)

La surface de plancher est 754,70m² soit un ratio de 2,25 pour la seule parcelle AB 786 (335m²).

Typologie des logements

Type logt	RC	1 ^{er}	2 ^{ème}	Nombre
F1		Lot 102	Lot 203	2
F3	Lot 1-2	Lot 101-103-104		5
F4 Duplex			Lot 201-202-204	3
				10



4.5. Surfaces du bâti

Le bâti à démolir (garages) représente une superficie de 204,80m²



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de la Ferté-Alais

Acquisition du lot de volume 1 (sol parcelle AB 492) par acte du 2/11/2005 volume 2005P05453

5.2. Conditions d'occupation

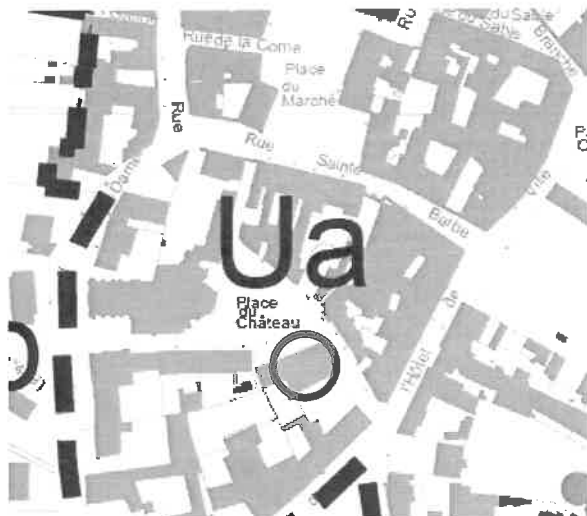
Libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au plan local d'urbanisme approuvé en 2014 et modifié le 11 février 2019, l'ensemble de la parcelle est classé en zone Ua.

Cette zone correspond au noyau ancien de la ville. Ce cœur historique se caractérise par une trame viaire sinueuse, avec des gabarits de voies relativement étroits. Le parcellaire est protéiforme et l'emprise au sol relativement importante. La préservation de ces caractéristiques architecturales et urbaines est un enjeu essentiel pour la préservation de l'identité communale, tout autant que la possibilité d'évolution du bâti, nécessaire au sein d'un secteur central stratégique du point de vue de la desserte et de la mixité fonctionnelle.



La réglementation d'urbanisme prévoit notamment :

ZONE	UA
ALIGNEMENT	à l'alignement actuel ou projeté, ou à la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.
LIMITES SEPARATIVES	<ul style="list-style-type: none"> • la façade ne comporte pas de baies : <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative ; - soit en retrait, avec une distance minimale de 3,5 m. • la façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade à la limite séparative doit être au moins égale 6 m.
EMPRISE au SOL	Pas de règles
HAUTEUR	- 12 mètres au faîtage - 9 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.
AIRES DE STATIONNEMENT	Habitation 1 place par logement pour les logements inférieurs ou égaux à 30m ² 2 places par logement pour tout logement supérieur à 30m ² 1 place par logement pour les logements sociaux
ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	espaces laissés libres : paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige, ou bien de deux arbres de demi-tige, par tranche de 200 m ² de terrain. espaces verts :20 % de la superficie du terrain dont au moins la moitié en pleine terre,

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

Méthode par comparaison.

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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

8.1.1.1 Terrain à bâtir

Critères de recherche : Non bâti/TAB 300 à 500m²

Périmètre géographique : La Ferté-Alais 1000 m autour du bien à évaluer

Période de recherche : De 08/2020 a 08/2023

Il ressort de ces critères de recherche, les mutations sélectionnées suivantes

1- terrains à bâtir de petites superficies à la Ferté Alais:

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ²	zone	
1	9104P01 2023P12210	AC/602	12 RUE MARCEL DELANNOY	02/05/2023	428	156 000 €	364,49 €	UG	
2	9104P01 2023P23254	B/745	4 B VLA DU SARMENT	10/08/2023	348	90 000 €	258,62 €	Upv	
3	9104P01 2022P19370	AC/780	AU DSU DE LA GARE	21/06/2022	387	123 612 €	319,41 €	UG	
4	9104P01 2022P21164	AC/744	AU DSU DE LA GARE	07/07/2022	353	118 762 €	336,44 €	UG	
5	9104P01 2022P22411	AC/769-754	AU DSU DE LA GARE	19/07/2022	310	106 231 €	342,68 €	UG	
6	9104P01 2022P22414	AC/763	AU DSU DE LA GARE	19/07/2022	365	121 503 €	332,88 €	UG	
7	9104P01 2022P22409	AC/778	AU DSU DE LA GARE	19/07/2022	314	106 312 €	338,57 €	UG	
8	9104P01 2022P27641	AC/743	AU DSU DE LA GARE	05/09/2022	309	110 378 €	357,21 €	UG	
9	9104P01 2022P27632	AC/745-746	AU DSU DE LA GARE	05/09/2022	402	127 740 €	317,76 €	UG	
10	9104P01 2023P07867	AC/777	AU DSU DE LA GARE	14/03/2023	310	110 392 €	356,10 €	UG	
11	9104P01 2023P09047	232//AC/737	AU DSU DE LA GARE	28/03/2023	361	120 583 €	334,02 €	UG	
12	9104P01 2023P23424	AC/752-781	AU DSU DE LA GARE	30/08/2023	411	121 588 €	295,83 €	UG	
							Moyenne	329,50 €	
							Médiane	335,23 €	

Il s'agit de TAB destinés à de la construction individuelle.

Les références 3 à 12 font partie du lotissement dénommé FERTE HEREN et onze mutations concernent des biens situés en zone UG.

La zone Ug correspond au secteur de la gare. La présence de cette desserte en fait un secteur au fort potentiel de développement. Les mutations urbaines y sont donc favorisées.

La référence 2 est située en zone UP. La zone Up correspond à un secteur à dominante d'habitat pavillonnaire. Elle comprend trois secteurs spécifiques :

- Upc : correspondant au lotissement du le Clos des Manoirs
- Upv : correspondant au lotissement des Vieilles Vignes
- Upt : correspondant au lotissement du Tertre

Il n'a pas été trouvé de terrain de superficie équivalente situés en zone UA ; la réglementation d'urbanisme de cette zone est plus favorable notamment au regard de l'emprise au sol.

Comparatif zone UA -UG

PLU	UA	UG
Alignement voirie	à l'alignement actuel ou projeté, ou à la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.	-Soit à l'alignement actuel ou projeté, ou en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer ; - Soit en recul par rapport à l'alignement actuel ou projeté, ou à la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, avec un minimum de 5 m .
Limites séparatives	la façade n'a pas de baies : - soit en limite séparative ; - soit en retrait, avec une distance minimale de 3,5 m. la façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade à la limite séparative doit être au moins égale 6m.	-soit sur les deux limites séparatives ; - soit sur une des limites séparatives ; - Soit en retrait des deux limites séparatives En cas de retrait 6 m ou 3,5 m si la façade est aveugle ou comporte des jours.
Emprise au sol	Pas de règles	60 % de l'unité foncière majorée de 10%. si constructions répondant à des normes de performance énergétique ou création de logement social
Hauteur	- 12 mètres au faîtage - 9 m à l'acrotère	-12 m au faîtage -9 m à l'acrotère
Stationnement Habitation	- 1 place par logement pour les logements inférieurs ou égaux à 30m ² - 2 places par logement pour tout logement supérieur à 30m ² - 1 place par logement pour les logements sociaux	1 place minimum par logement
Espaces libres et plantations	espaces laissés libres : paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige, ou bien de deux arbres de demi-tige, par tranche de 200 m ² de terrain. espaces verts :20 % de la superficie du terrain dont au moins la moitié en pleine terre,	espaces laissés libres :paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige, ou bien de deux arbres de demi-tige,par tranche de 150 m ² de terrain. espaces verts 40 % de l'unité foncière hors stationnement en espace vert dont au moins la moitié en pleine terre

2- terrains à bâtir supérieur à 500m² destiné à du logement collectif:

Il n'a pas été trouvé sur la période de terrain à bâtir à la Ferté Alais destinés à de la construction de logements collectifs vendus en accession à la propriété. Toutefois, il peut être relevé la mutation suivante en partie destinée à la construction de logements sociaux:

Ref. enregistrement	Date mutation	Adresse	Ref. Cadastres	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ²	zone
2021P02826	28/05/21	Au dessus de la Gare	AC 752 à 758	10368	800 000 €	77,16 €	UG
		dont	AC 761	1314	122 700 €	93,38 €	

Précisions données dans l'acte :

Acquisition 28/05/2021 de diverses parcelles (au total 10368m²) sur lesquelles se trouve une maison d'habitation destinée à être démolie au prix de 800 000€, une ventilation du prix a été effectuée entre les parcelles destinées à la revente en lot de TAB (677300 €) et celle affectée à l' engagement de construire soit AB 761 1314 m² : 122 700€. Le bien est destiné à la construction de 14 logements sociaux.

Le programme immobilier consiste en la construction d'un bâtiment R+1+Combles comprenant 14 logements, 1 escalier fermé à l'abri des fumées, 1 sas et 2 bassins de rétention et 14 places de stationnement extérieur dont 1 place PMR. Le tout représentant une surface habitable (SHAB) globale de 917,78 m².

Le parcellaire d'une contenance totale de 10368m² est destiné pour une très faible partie à la construction de logements collectifs, par conséquent, il ne correspond pas au bien à évaluer et ne peut être retenu comme terme de comparaison. De plus, il s'agit de logements sociaux.

Il n'a par ailleurs pas été trouvé de références comparables dans les environs.

Il sera en conséquence envisagé une évaluation par la surface de plancher à construire en comparaison avec des programmes de même nature situés dans un secteur géographique proche en centre Essonne.

8.1.1.2 Charge foncière SDP Programme de logements :

Le projet de construction, comme précédemment mentionné consiste en la construction d'un bâtiment de 10 logements en R+2+C sur un niveau de sous-sol. Il est prévu 18 places de stationnement, 8 en sous-sol et 10 en extérieur sur le lot de copropriété constitué par le sol de la parcelle AB 492(volume 1) ; les cessions des deux biens sont par conséquent indissociables pour permettre la réalisation du programme.

La SDP du programme de construction soit 754,70 m² pour 10 logements collectifs en accession, est à réaliser en totalité sur la parcelle cadastrée AB 786 d'une contenance de 335m² soit un ratio de 2,25. Cependant, le projet n'est réalisable qu'en comprenant le sol de la parcelle AD 492 d'une contenance de 355m² à usage de parking, soit un projet sur 690m² et un ratio s'établissant à 1,09 en considérant la totalité du parcellaire.

Critères de sélection des termes de comparaison :

Il a été recherché des ventes de terrains destinés à de la construction d'immeubles collectifs en accession ou mixte (social et accession) dans un périmètre centre-sud Essonne sur la période 2020-août 2023.

Il en ressort les mutations sélectionnées suivantes :

Les prix sont mentionnés HT

TC	ref acte	date	COMMUNE	Adresse	ref cad	m ² Terrain	m ² sdp	prix	prix m ² / Terrain	prix m ² / Sdp	Densité	OBSERVATIONS
1	9104P05 2020P01393	04/03/20	MAUCHAMPS	la Guerinière	ZB 50 à 68	9807	2663	1 140 000 €	116,24 €	428,09 €	0,27	construction de 14 maisons individuelles et de 2 bâtiments d'habitations collectives (24 logements) en accession libre.
2	9104P01 2020P08080	30/09/20	Fontenay le Vicomte	1 Rue de l'Orme	AD199 à 292	14757	3095	824 663 €	55,88 €	266,45 €	0,21	construction de 44 logements mixtes -15 logements en copropriété 14 Logements sociaux - 15 maisons
3	9104P01 2021P00726	21/12/20	BONDOUFLE	CHEM de la Ferté	B 604	1833	1907	631 217 €	344,36 €	331,00 €	1,04	ZAC Les Portes de Bondoufle Le grand Parc 31 logements collectifs, 36 stationnements
4	9104P03 2020P02162	29/07/20	BRUYERES le Chatel	Croix de l'orme	Lot 5-14-16 ZAC	8479	5151	2 008 890 €	236,93 €	390,00 €	0,61	2 bâtiments de 49 logements collectifs SDP 2626m ² +21 (14 maisons ind et un immeuble de 7 logements Intern) SDP 1583 m ² + 12 (5 maisons ind et immeuble de 7 logements Intern 942m ² SDP
5	9104P01 2021P16029	10/12/21	BRUYERES le Chatel	Croix de l'orme	B2600-2601-2596-2593 -2521-2612-2616-2622- 2627-26322610-2614 -2619-2624-2629	7606	5506	2 210 461 €	290,62 €	401,46 €	0,72	38 logements collectifs, 13 maisons et 20 LLI, 130 pkgs
6	9104P01 202222762 2022P22733	05/07/22 05/07/22	LARDY	35 rte nationale	A 3345	1104		150 000 €			1,21	79 hebergements personnes âgées-40 logements en accession- 31 logements sociaux- commerces-128 stationnements en sous-sol et 18 places en extérieur (résidence personnes âgées)
					A 3426	7543		3 200 000 €				
						8647	10420	3 350 000 €	387,42 €	321,50 €		
7	2022P23485	22/07/22	BOISSY le Cutté	55 rue de la Libération	B 342	2661	1395	275 000 €	103,34 €	197,13 €	0,52	Terrain avec bâti à démolir . Construction 21 logements 11 2P -10 3P SHAB1284m ²
8	2023P00271	20/12/22	ARPAJON	LES GOUELLES	AB 824	4646	1650	400 000 €	86 €	242 €	0,36	Lot A 18 ZAC des Belles Vues pour la construction de 20 maisons de ville En accession sociale.
									Moyenne	322 €		
									Médiane	326 €		

Désignation dans les actes notariés :

TC 1 : Un terrain sur lequel sont édifiés des hangars à usage commercial

Un permis de construire valant permis de démolir a été délivré le 4 avril 2018 sous le numéro PC 91378 1710003 suivi d'un arrêté de transfert de permis de construire délivré le 2 octobre 2019. Ledit permis de construire assorti de prescriptions autorise la construction de 14 maisons individuelles et de deux bâtiments d'habitations collectives (24 logements) pour une surface de plancher totale créée de 2663 m². L'immeuble se trouve pour partie en zone A.

Le BIEN est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit

TC 2 : le BIEN est actuellement à usage industriel d'entrepôts, bureaux et restaurants d'entreprise.

L'**ACQUEREUR** entend construire un groupe d'habitation en vertu d'un Permis de construire délivré le 22 juin 2020, sous le numéro PC 912441910005, ayant pour objet la démolition totale de l'ensemble des bâtiments édifiés sur l'emprise sus-désignée (provenant de la division de la parcelle AD1), ainsi que :

-la construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation comprenant 44 logements collectifs et maisons individuelles, pour une surface de plancher créée de 3095 m².

TC 3 : lot E3 Est de la tranche D de la ZAC «LES PORTES DE BONDOUFLE LE GRAND PARC ». Le Bien est actuellement un terrain.

TC 4 : TAB situés en zone UGc constituant les lots 5-14 et 16 de la ZAC de la Croix de l'Orme

TC 5 : TAB situés en zone UGc constituant les lots 6-11-13 de la ZAC de la Croix de l'Orme

TC 6 Lardy deux ventes pour la réalisation du programme :

- A 3345 : le bien est actuellement à usage de bassin d'orage sans utilité générale. L'acquéreur déclare qu'il entend l'utiliser à l'édification d'un immeuble après démolition

- A 3346 : ensemble immobilier composé de cinq bâtiments dénommés de A à E, à usage industriel commercial, de services et d'habitation

Le VENDEUR déclare que le BIEN est à usage locatif commercial et d'activités de service.

L'ACQUEREUR déclare qu'il entend l'utiliser à l'édification d'un immeuble après démolition.

Programme de construction : un ensemble immobilier comprenant une résidence services seniors de 79 hébergements, 40 logements en accession, 29 logements sociaux et des commerces pour une surface de plancher de 10.420,00 m².

TC 7 : une parcelle de terrain supportant une construction destinée à être démolie.

TC 8 : Un terrain à bâtir, vendu en l'état, nu et borné, et qui sera viabilisé dans les conditions et délais fixés par le CCCT et ses annexes ci-après visés, formant le lot "A18" dépendant de la phase 1 de la Zone d'Aménagement Concertée "LES BELLES VUES"

8.1.1.3 lot correspondant à des parkings en extérieur

Critères de recherche : Dépendance garage/parking

Périmètre géographique : La Ferté Alais 1000 m autour du bien à évaluer

Période de recherche : De 01/2019 a 08/2023

Il ressort de ces critères de recherche, les mutations sélectionnées suivantes :

TC	Ref. enregistrement	Date mutation	Adresse	Ref. Cadastrales	Année construct.	Prix total	Nbre	Prix unitaire	Observations
1	9104P04 2019P00772	28/01/19	2 RUE EUGENE MILLET	232//AB/521//17	2012	6 000 €	1	6 000 €	Lot 17 place en extérieur libre
2	9104P04 2019P01647	15/03/2019	6 T RUE DES FILLETES	232//AB/617//10	1987	5 500 €	1	5 500 €	Lot 10 place en extérieur libre
3	9104P04 2019P02171	25/04/2019	17 BD DE PRESLES	232//AB/663//42	1996	10 000 €	1	10 000 €	Lot 42 Box en sous-sol libre
4	9104P04 2020P04971	26/10/2020	8 AV DU GEN LECLERC	232//AB/412//121 232//AB/412//126 232//AB/412//127 232//AB/412//134	1959	30 000 €	4	7 500 €	Lot 121 un garage loué Lot 126 un garage libre Lot 127 un garage loué Lot 134 un garage loué
5	9104P04 2021P00621	06/02/2021	8 AV DU GEN LECLERC	232//AB/412//124	1959	14 500 €	1	14 500 €	Lot 124 un garage libre
6	9104P01 2022P34590	20/10/2022	7 RUE DE L HOTEL DE VILLE	232//AB/491//56	1981	8 000 €	1	8 000 €	Lot 56 un parking sous-sol
7	9104P01 2022P29616	30/09/2022	6 RUE NOTRE DAME	232//AB/723//28 232//AB/723//30 232//AB/723//31 232//AB/723//14 232//AB/723//15	1997	57 000 €	5	9 000 € 9 000 € 9 000 € 15 000 € 15 000 €	Lot 28 Place en extérieur Lot 30 Place en extérieur Lot 31 Place en extérieur Lot 14 au sous-sol Lot 15 au sous-sol
8	9104P01 2023P11322	20/04/2023	17 BD DE PRESLES	232//AB/663//32	1996	12 800 €	1	12 800 €	Lot 32 parking sous-sol libre

Une référence dans la même copropriété (TC 6) en 2022 au prix de 8000€ pour un parking en sous-sol.

Seules trois mutations concernent des emplacements de stationnement en extérieur, les références TC 1 et 2 en 2019 et plus récemment 3 lots cédés avec deux parkings en sous-sol (TC 7) au prix unitaire chacun de 9000 €.

La moyenne et la médiane des prix des seules mutations d'emplacement de stationnement en extérieur s'élèvent à :

TC	Ref. enregistrement	Date mutation	Adresse	Ref. Cadastres	Année construct.	Prix unitaire	Observations
1	9104P04 2019P00772	28/01/19	2 RUE EUGENE MILLET	232//AB/521//17	2012	6 000 €	Lot 17 place en extérieur libre
2	9104P04 2019P01647	15/03/2019	6 T RUE DES FILLETES	232//AB/617//10	1987	5 500 €	Lot 10 place en extérieur libre
3	9104P01 2022P29616	30/09/2022	6 RUE NOTRE DAME	232//AB/723//28	1997	9 000 €	Lot 28 Place en extérieur libre
				232//AB/723//30		9 000 €	Lot 30 Place en extérieur libre
				232//AB/723//31		9 000 €	Lot 31 Place en extérieur libre
5 TC					moyenne	7 700 €	
					médiane	9 000 €	
3 TC					moyenne	6 833 €	
					médiane	6 000 €	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

1- Evaluation en TAB + 10 places de stationnement :

Les moyenne et médiane des prix de TAB de petite superficie (300 à 400m² environ) ressortent à 330-335€/m². Toutefois, la parcelle AB 786 est située en zonage plus favorable que les termes de comparaison.

Aussi, il est proposé de retenir le prix médian et d'appliquer une surcote de 20 % pour tenir compte de l'emplacement en cœur de ville et des règles d'urbanisme moins contraignantes, soit 335 €/m² x 1,20 = 402€/m² x 335 m² = 134 670 €.

Il y a cependant lieu d'imputer les coûts de démolition des constructions existantes.

Les coûts de démolition des bâtiments existants (pas d'étage) pourraient être évalués à 90 €/m² (fourchette haute) soit : 205 m² x 90 €/m² = 18 450 €

Ainsi, la valeur minimum du terrain s'établirait à 116 220 €

Cependant, cette valeur ne comprend pas les dix parkings nécessaires au projet de construction.

Parkings :

Le sol de la parcelle cadastrée AB 492 (volume 1) est inconstructible et ne peut donc être évalué en tant que terrain à bâtir. La vente de 10 places de stationnement indissociable de celle de la parcelle cadastrée AB 786 permettra toutefois à l'acquéreur de disposer du nombre de parking requis pour réaliser le projet de construction.

La fourchette de prix des emplacements de stationnement sur la commune s'étend de 5500-6000€ en 2019 à 9000€ en 2022, soit une hausse de 50 %.

La moyenne et la médiane ont été calculées à partir de cinq mutations intervenues à plus de trois ans d'intervalle ; trois lots compris dans le même acte notarié .

La moyenne s'élève à 7 700 € pour l'ensemble des cinq lots cédés et à 6 833 € en prenant pour base les trois mutations . La vente la plus récente comprend 3 lots de parking extérieur à 9 000 € unitaire, cependant une cession dans la même copropriété d'un parking en sous-sol a pu être relevée à 8 000 €.

Afin de tenir compte de ces éléments et d'une cession de dix parkings, une valeur de 6 500 € par emplacement soit pour l'ensemble 65 000€ pourrait être retenue.

Cependant, la cession ne s'inscrit pas dans le cadre d'une simple mutation d'emplacements de stationnement, elle constitue un élément inhérent de la réalisation d'un programme de construction sur la parcelle AB 786 ; par conséquent les ventes de lots de parkings ne sont pas des termes de comparaison intrinsèquement similaires permettant de déterminer la valeur des emplacements de stationnement de façon fiable et pertinente.

Dés lors et en l'absence de données fiables permettant d'effectuer un compte à rebours promoteur, il y a lieu d'utiliser la méthode par comparaison de charges foncière.

2- Evaluation de l'ensemble des biens par la charge foncière (SDP) :

La moyenne et la médiane sont autour de 320 € /m² SDP.

La fourchette de prix s'étend de 197,13 à 401,46€/m²

La superficie en m² SDP des programmes de construction est nettement supérieure, seulement trois termes de comparaison sont en dessous de 2000m² (TC 3-7-8) cependant le ratio de densité constaté est moindre de 0,21 à 1,21 (TC 6 à Lardy) ; quatre mutations concernent des TAB avec bâti à démolir (TC 1-2-6-7) ; en outre certaines références comprennent la réalisation de logements sociaux.

Le bien est situé en cœur de ville, il est exclusivement destiné à du logement en accession et comprend du bâti à démolir .

La réalisation du programme de construction, implique cependant l'acquisition concomitante de dix parkings extérieurs en lot de copropriété. Une évaluation en m² SDP suppose de prendre en compte l'intégralité du programme de construction, parking compris.

Par conséquent, la cession des parkings sera considérée comme intégrée à la valeur déterminée ci-dessous.

Il sera privilégié les termes de comparaison situés dans le secteur géographique le plus proche, soit les références 2-6 et 7 pour lesquelles des constructions existantes sont également à démolir. Il est souligné que les programmes de construction correspondant aux références 2 et 6 comprennent en outre des logements sociaux.

TC	prix m ² /SDP
TC 2	266,45 €
TC 6	321,50 €
TC 7	197,13 €
Moyenne	261,69 €
Médiane	266,45 €

Il sera retenu la médiane arrondie à 265 €/m² et ne sera pas déduit de coûts de démolition dans la mesure où ceux-ci sont intégrés dans les références retenues.

Soit 754,70 m² x 265 € = 199 995,5€ arrondi à 200 000 €

Ainsi la méthode d'évaluation par la charge foncière en retenant des termes de comparaison similaires apparaît plus pertinente qu'une évaluation par éléments séparés dans la mesure où la cession est obligatoirement globale et indissociable pour réaliser le programme de construction.

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 : **200 000€**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 180 000 €.

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 présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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,

L'inspectrice des Finances publiques



Viviane GOURBAT



ASSAINISSEMENT

TERRASSEMENT - VOIRIE

Cachan le 26 octobre 2023

Ville de LA FERTE ALAIS

Services Techniques
5 rue des fillettes

91590 LA FERTE ALAIS

DEVIS MD 23 - 103

Chantier : Reprise de l'étanchéité et de l'enrobé sur un parking aérien rue de l'hôtel de ville

Affaire : AF 13

N°	Désignation	U	QUANT.	P.U.	TOTAL.
1	Balisage, signalisation et installation de chantier	FT	1,00	1875,00	1875,00
2	Réalisation d'un carnet de coupes de principes et remise de DOE	FT	1,00	3138,00	3138,00
3	Démolition d'une jardinière en béton comprenant : - Chargement et évacuation aux DP des terres à l'intérieur de la jardinière - Démolition de la jardinière béton chargement et évacuation aux DP	FT	1,00	776,00	776,00
3	Découpe d'enrobé à la scie de sol	ML	14,00	7,40	103,60
4	Démolition manuelle d'enrobé chargement et évacuation aux DP	M2	425,00	18,75	7968,75
5	Réalisation d'une tranchée pour traitement de la retombé d'étanchéité en bas de la rampe	ML	3,30	175,00	577,50
6	Sciage et démolition des enduits ciment sur relevé d'étanchéité contre mur	ML	20,00	55,00	1100,00
7	Dépose de l'étanchéité et des départs EP chargement et évacuation aux DP	Ens	1,00	1885,00	1885,00
8	Préparation et réagrèage du support béton au mortier type SIKA 432R	Ens	1,00	9900,00	9900,00
9	Préparation et réagrèage du sur les murs périphériques au mortier SIKA 432R	ML	48,00	38,50	1848,00
10	Préparation du support par ponçage sur les enduits sous jardinières béton	ML	38,00	104,50	3971,00
11	Fourniture et pose d'un complexe d'étanchéité bitumineux monocouche soudé "spécial pour enrobé" y compris vernis d'imprégnation	M2	390,00	27,50	10725,00
12	fourniture et pose d'évacuation EP y compris raccord sur descente existante	U	2,00	210,00	420,00
13	Fourniture et pose de cadre et grille EP	U	2,00	165,00	330,00
14	Traitement en périphérie du parking coté des murs par la réalisation d'une remontée bitume ou résine avec protection par solin	ML	48,00	93,50	4488,00
15	Traitement en périphérie des dessous de jardinières béton par la réalisation d'une résine de couleur sur toute la largeur de l'acrotère avec raccordement sur l'étanchéité du parking	ML	38,00	203,50	7733,00
16	Traitement des retombé d'étanchéité	Ens	1,00	495,00	495,00
17	Remblaiement de tranchée y compris couche de fondation	ML	3,30	75,00	247,50
18	Protection des rives en résine sous jardinière béton lors de la phase enrobé	ML	38,00	7,55	286,90
19	Fourniture et mise en œuvre d'enrobé BB 0/6 noir à la main y compris déflaschage et approche de l'enrobé à la brouette de la rue au parking	M2	425,00	34,70	14747,50

Accusé de réception en préfecture

091-219102324-20231214-070_2023-DE

Reçu Mairie de CACHAN sol des emplacements de parking

Ens

1,00

550,00

550,00

TOTAL HT 73 165,75 €

TVA 20 0% 14 633,15 €

TOTAL TTC 87 798,90 €

PS Travaux réalisés dans les règles de l'art, néanmoins compte tenu des ouvrages existants autour du parking (jardinières béton, mur non jointoyé ect ...), ces travaux ne peuvent pas bénéficier d'une garantie autre qu'une "bonne et loyale exécution".

TRAVAUX PUBLICS

Société par actions simplifiée (S.A.S.) - au capital de 40000 EUROS

Siège Social & bureaux : 248 rue Gabriel Peri 94230 CACHAN

RCS CRETEIL : B439 748 914 - SIRET : 439 748 914 00033 CODE APE : 4211Z - N°TVA intracommunautaire : FR 00439 748 914

Tel : 01.49.86.08.27 - Fax : 01.49.86.08.31 - Email : contact@atv-tp.fr