## REPUBLIQUE FRANCAISE DEPARTEMENT DU VAL D'OISE COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORET

#### **CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du mardi 26 juin 2018

## Rapport n° 18-04-21

PARCELLES CADASTRÉES BL 255, BL 263, BL 930, BL 933, BL 495 ET BL 511 POUR UNE SURFACE TOTALE DE 7 720 M² LIEU-DIT "LES COTONNES" À SAINT-LEU-LA-FORÊT (95320) : CESSION AMIABLE

La commune a acquis auprès du département un ensemble de parcelles, d'une superficie totale de 7 720 m², d'un ancien projet de voirie départemental abandonné, situées en zones AU2 et N dans le PLU approuvé le 28 mars 2017 et destiné dans l'OAP « axe traversant est-ouest boulevard André Brémont » (RD 502) en créant une façade urbaine mixte le long de la RD 502 et en aménageant une voie verte (axe cyclable et piétonnier) qui reliera la rue Michelet au boulevard André Brémont afin de commencer le réseau de trames vertes et paysagères.

La municipalité souhaite développer sur cet espace un projet de résidence intergénérationnelle sociale bénéficiant de services et d'espaces communs ainsi que des logements en accession.

Il vous est proposé d'accepter la proposition de la société Vinci Immobilier Résidentiel au prix de 3 300 000 euros HT pour une opération comprenant une résidence intergénérationnelle sociale (surface de plancher d'environ 5 700 m²) et des logements en accession (surface de plancher environ 4 800 m²).

La commission Travaux et urbanisme (Urbanisme), réunie le 18 juin 2018, a émis un avis favorable sur ce dossier.

Je vous propose d'adopter la délibération jointe.

Le Maire

# REPUBLIQUE FRANCAISE DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

#### COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORET

#### **CONSEIL MUNICIPAL**

#### Séance du mardi 26 juin 2018

#### Délibération nº 18-04-21

# PARCELLES CADASTRÉES BL 255, BL 263, BL 930, BL 933, BL 495 ET BL 511 POUR UNE SURFACE TOTALE DE 7 720 M² LIEU-DIT "LES COTONNES" À SAINT-LEU-LA-FORÊT (95320) : CESSION AMIABLE

Le conseil municipal

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la proposition de la société Vinci Immobilier Résidentiel en date du 18 juin 2018,

Vu l'estimation des domaines en date du 24 mai 2018, ci-annexée,

Considérant que la proposition présentée par la société Vinci Immobilier Résidentiel respecte l'OAP « axe est-ouest boulevard Brémont » et présente un intérêt en matière d'aménagement,

Vu l'avis favorable de la commission Travaux et urbanisme (Urbanisme) réunie le 18 juin 2018,

Vu le rapport présenté, ci-annexé,

Après en avoir délibéré

Décide

Article 1:

de procéder à la vente des parcelles cadastrées BL 255, BL 263, BL 930, BL 933, BL 495 et BL 511 d'une surface totale de 7 720 m² sises lieu-dit « les Cotonnes » à Saint-Leu-la-Forêt (95320), moyennant le prix de 3 300 000 euros HT (plus TVA en vigueur) dont 2 000 000 euros HT seront versés en novembre 2018 et le solde à la régularisation de l'acte authentique, sous conditions suspensives de purge du droit de préemption urbain, de l'origine de propriété, de l'absence d'inscriptions et de servitudes, de modification du PLU purgée de tout recours et retrait, d'obtention du permis de construire purgé de tout recours et retrait, d'absence de dossier Loi sur l'eau, d'absence de prescription archéologique, de déclassement et de désaffectation des parcelles et d'obtention de l'avis des domaines.

Article 2:

de consentir cette vente au bénéfice de la société Vinci Immobilier Résidentiel, sise 59, rue Yves Kermen – CS 20106 – 92650 Boulogne-Billancourt cedex représentée par Monsieur Rémi Vial-Collet, Directeur Territorial IDF EST.

Article 3:

de préciser que la vente fera l'objet d'une promesse de vente unilatérale avec conditions suspensives d'une durée de 12 mois.

Article 4:

d'autoriser en conséquence le Maire ou son premier adjoint à signer tous les actes relatifs à la transaction susvisée.

# Article 5 : d'inscrire les recettes résultant de cette vente au budget Ville.

Le maire certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Val d'Oise le qu'elle a été notifiée aux intéressés le et publiée le

Le Maire

Le Maire

Sandra BILLET

Sandra BILLET

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES | Le plan visualisé sur cet extrait est géré Département : par le centre des impôts foncier suivant : VAL DOISE BANT ERMONT Vallee de Montmoren cy EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL 421 rue Jean Richepin 95125 Commune : 95125 ERMONT Cedex ST LEU LA FORET tél. 01.30.72.82.50 -fax ptgc.950.ermont@dgflp.f inances.gouv.fr Section: BL Feuille: 000 BL 01 Cet extrait de plan vous est délivré par : Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 19/06/2018 cadastre.gouv.fr (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics 



#### DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU VAL D'OISE

POLE GESTION PUBLIQUE

5, Avenue Bernard Hirsch

CS 20104

95010 CERGY Cedex

MÉL.: ddfip95@dgfip.finances.gouv.fr

**DIVISION MISSIONS DOMANIALES** 

Nos références : 2018-563V0216 Affaire suivie par : Pierre Normandin

 A Cergy, le 24 mai 2018

Madame le Maire de Saint-Leu-la-Forêt Hôtel de Ville 52, rue du Général Leclerc 95320 Saint-Leu-la-Forêt

Objet : Demande d'estimation de la valeur vénale d'un bien immobilier.

Madame le Maire,

Par lettre du 13 février 2018, reçue le 19 février 2018, vous avez souhaité disposer de l'actualisation de la valeur vénale d'une emprise d'une unité foncière non bâtie, sise à l'intersection de la rue Cognacq Jay et du boulevard André Brémont, qui, actuellement classée en zone AU2 du PLU, devrait passer prochainement en zone UCa du futur PLU, autorisant 8 832 m² de surface de plancher (SDP) dans le cadre d'un autre projet promoteur prévoyant 4 868 m² de SDP pour une résidence intergénérationnelle, 1 654 m² de SDP pour 28 logements locatifs intermédiaires et enfin 2 310 m² de SDP pour 39 logements à vendre en accession libre à la propriété.

Les compléments d'information apportés par messages électroniques les 19 mars, 24 avril et 9 mai 2018 me permettent de vous adresser, ci-joint, l'avis du service du domaine.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Pour la directrice départementale des finances publiques,

Le directeur du pôle gestion publique,

Laurent MARQUIER





#### DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

A Cergy, le 24 mai 2018

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU VAL D'OISE

POLE GESTION PUBLIQUE

5, Avenue Bernard Hirsch

CS 20104

95010 CERGY PONTOISE Cedex MÉL. : ddfip95@dgfip.finances.gouv.fr

Vos Réf : N° DUA/GH/VL/18-0045 Affaire suivie par : M. Vincent Lacombe

#### **AVIS DU DOMAINE**

Sollicité par madame le Maire de Saint-Leu-la-Forêt

#### 1 - Service consultant:

Direction de l'urbanisme et de l'aménagement.

#### 2 - Date de la demande d'avis :

Lettre du 13/02/2018, reçue le 19/02/2018. Précisions complémentaires par courriers électroniques des 19/03/2018, 24/04/2018 et 09/05/2018.

Références : N° DUA/GH/VL/18-0045 Affaire suivie par : M.Vincent Lacombe

3 - Propriétaire : Commune de Saint-Leu-la-Forêt

**4 – Objet :** L'unité foncière non bâtie, constituée des parcelles BL 255-263-495-511p-930-933p, est située en zone AU2 du PLU actuel. Cependant, la commune souhaite, dans le cadre d'une révision ou modification du PLU à venir, intégrer ces parcelles dans le règlement de la zone UCa du futur PLU. La ville envisage de céder ce terrain à un promoteur afin de réaliser la construction : d'une résidence intergénérationnelle, d'une surface de plancher (SDP) de 4 868 m², de logements locatifs intermédiaires (LLI) de 1 654 m² SDP et de logements en accession de 2 310 m² SDP.

#### 5 – Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Référence cadastrale de la parcelle	Superficie de la parcelle	Emprise correspondant au socle foncier à céder	Adresse	Zonage actuel au PLU	Zonage « projeté » au futur PLU	Propriétaire	Description Sommaire
BL 255	1 198 m²	5 131 m²	A l'intersection de la rue Cognacq Jay et du Bd André Brémont à Saint-Leu-la- Forêt (95320)	Zone AU2 (Zone à urbaniser)	Zone UCa (Zone d'habitat collectif et d'équipements publics)	Ville de Saint-Leu-la- Forêt	Unité foncière carrossable, au sol plat, gravillonné (dont l'entrée se situe au 55 rue Cognacq Jay), encore récemment utilisée par l'entreprise de travaux publics L'ESSOR, pour garer ses véhicules, ses engins de chantier, entreposer son matériel et stocker certains matériaux de construction.
BL 263	376 m²						
BL 495	507 m²						
BL 511	1 793 m²						
BL 930	442 m²						
BL 933	3 404 m²						
TOTAL	7 720 m²						



6 - Situation locative : Bien estimé en valeur libre de toute occupation.

#### 7 - Réglementation d'urbanisme :

- ➢ Zone AU2 au PLU: Zone à urbaniser. Le secteur AU2 concerne une partie de l'emprise de l'ex 5<sup>ème</sup> avenue. Cette zone est destinée à accueillir une urbanisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent. L'ouverture de la zone à l'urbanisation et la définition des règles d'urbanisme dans la zone sont subordonnées à une modification ou à une révision du PLU.
- Zone UCa au PLU: Regroupe l'ensemble des secteurs et quartiers se caractérisant par la présence d'ensembles d'habitat collectif et/ou d'équipements publics. Le secteur UCa concerne les ensembles dominants d'habitat de plus grande hauteur, et d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle concerne actuellement les ensembles des Diablots au Sud, ainsi que les ensembles de petits collectifs situés sente des Neaux, sente du Pré et rue d'Ermont.

# 8 - Détermination de la valeur vénale :

Dans le cadre du zonage AU2 au PLU actuellement en vigueur, la valeur vénale de l'emprise à céder, nue et libre d'occupation est estimée :

### 5 131 m<sup>2</sup> x 35 € / m<sup>2</sup> linéaire = 179 585 €

Dans le cadre du zonage UCa au futur PLU (suite à révision ou modification), autorisant une constructibilité de 4 868 m² SDP pour la réalisation d'une opération d'habitat intergénérationnel, une constructibilité de 1 654 m² SDP pour une opération de 28 logements locatifs intermédiaires, et une constructibilité de 2 310 m² SDP pour une opération de 39 logements en accession libre à la propriété, la valeur vénale de cette même emprise foncière nue et libre d'occupation est estimée :

4 868 m² SDP x 280 € / m² SDP = 1 363 040 € 1 654 m² SDP x 320 € / m² SDP = 529 280 € 2 310 m² SDP x 450 € / m² SDP = 1 039 500 € **TOTAL** : **2 931 820** €

# 9 - Condition et durée de validité de l'avis :

L'évaluation contenue dans le présent avis n'intègre pas les coûts éventuels de mise en conformité avec les législations sur l'amiante, le plomb, les insectes xylophages ou les terrains pollués.

Cette évaluation correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, voire les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des finances publiques.

Le directeur du pôle gestion publique,

Laurent MARQUIER