



**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

DATE DE LA CONVOCATION : 19 juin 2026

Le jeudi 25 juin 2026, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sis 14, rue Fortuné-Charlot, en séance publique, à 19h00, sous la Présidence de Monsieur Miloud GOUAL, Maire,

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 35

PRÉSENTS : 29

VOTANTS : 33

Étaient présents :

Miloud GOUAL,	Bastien REDDING,	Marine CARPENTIER,	Franck GUILLEMIN,
Adélaïde HAMITI,	Mohamed BOUROUIS,	Anissa BOUGEANT,	Dalila KHORBI,
Casimir PIERROT,	Marie-Claire LETY,	Marylène DELAPLACE,	Diénabou KOUYATE,
Giraud PAYET,	Stéphane LARTIGUE,	Gérald BOUTEILLÉ,	Isabelle MOSER,
Housman BATHILY,	Nassira BENOUARI,	Cyril JOLY,	Landry PERQUIS,
Mustafa HECIMOVIC,	Samir AMAOUCHE,	Irina CARMINE,	Uriell MARQUEZ,
Jennifer EL OUARDANI,	Jennifer SKIBINE,	Thibault PETIT,	Manuela MELO,
Fabrice MESNAGE			

Excusés ayant donné pouvoir :

Hafid IABASSEN donne procuration à Miloud GOUAL,
Tina RAMAH donne procuration à Diénabou KOUYATE,
Régis PEDANOU donne procuration à Fabrice MESNAGE,
Florence MARQUES donne procuration à Manuela MELO

Absents :

Toufik LAADJAL, Sophie VINCENT

Secrétaire :

Mohamed BOUROUIS

Objet : Acquisition à l'amiable de la propriété sise 5, rue du Panorama, cadastrée AD n° 589,590,591,592,593 en vue de la création d'un parc

La commune de Montigny-lès-Cormeilles est engagée depuis de nombreuses années en faveur du développement durable, de la préservation du patrimoine naturel et de la protection de la biodiversité locale.

Afin de poursuivre ces objectifs, la municipalité souhaite créer un nouveau parc ouvert au public au cœur du quartier du Village, afin d'offrir aux habitants un espace de calme et de fraîcheur.

Accusé de réception en préfecture
093-210504248-20260625-DEL26_080-DE
Date de télétransmission : 26/06/2026
Date de réception préfecture : 26/06/2026

Ce projet sera réalisé sur la propriété située au 5, rue du Panorama et cadastrée section AD n° 590 à 593, d'une superficie cadastrale de 2 319 m², et composée d'une maison individuelle, d'une dépendance et d'un garage, qui est entourée par un grand jardin d'agrément. En outre, cette emprise est grevée d'un emplacement réservé n° 30 au Plan Local d'Urbanisme pour l'élargissement de la voirie de la rue du Panorama et de la rue de la Halte.

Malgré le potentiel constructible très important du terrain, et plutôt que la réalisation d'un projet immobilier de construction de plusieurs dizaines de logements, la Ville a souhaité négocier à l'amiable avec le propriétaire son acquisition.

Cette acquisition permettra de préserver un espace vert, îlot de fraîcheur et d'améliorer le cadre de vie des habitants en étudiant la possibilité d'aménagement d'un espace de stationnement. La préservation de la bâtisse s'inscrit également dans le projet avec l'objectif de protéger le patrimoine architectural du Village.

Aussi, considérant l'évaluation des Domaines évaluant le bien au prix de 1 268 500 €, assorti d'une marge de négociation de 10 %, un accord a été trouvé avec la S.A.R.L « FPN INVEST », propriétaire du bien, pour une acquisition au prix de 1 395 350 € HT conforme avec le prix des domaines, et avec un échelonnement de paiement comme suit :

- 195 350 euros sur l'année 2026,
- 600 000 euros sur l'année 2027,
- 600 000 euros sur l'année 2028.

Il est ainsi proposé aux membres du Conseil municipal :

- D'approuver l'acquisition amiable de la propriété sise 5, rue du Panorama à Montigny-lès-Cormeilles, cadastrée section AD n° 589, 590 591 592 593 d'une superficie cadastrale d'environ 2 319 m², appartenant à la S.A.R.L « FPN INVEST », représentée par Monsieur Hervé STREET, sous le numéro SIREN 527 95 23 37, ayant son siège social au 31, rue Constantinople 75 008 Paris, pour un montant de 1 395 350 euros, conformément à l'accord intervenu entre les parties,
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes notariés liés à cette acquisition,
- De prendre acte que le paiement du bien sera réparti comme suit conformément à l'accord :
 - 195 350 euros sur l'année 2026,
 - 600 000 euros sur l'année 2027,
 - 600 000 euros sur l'année 2028.

Le Conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2241-1,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L.1111-1,

Vu l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisition et de prises en location immobilière poursuivies par les collectivités publiques,

Accusé de réception en préfecture 095-219504248-20260625-DEL26_080-DE Date de télétransmission : 26/06/2026 Date de réception préfecture : 26/06/2026
--

Vu le Plan local d'urbanisme de la ville de Montigny-lès-Cormeilles approuvé le 27 juin 2006, modifié le 23 septembre 2008, révisé le 3 février 2011, modifié le 27 septembre 2012, le 1^{er} décembre 2016, le 30 novembre 2017, révisé le 24 juin 2021 et modifié le 29 septembre 2022,

Vu l'avis domaniale en date 5 juin 2026, évaluant un prix d'acquisition de la propriété sis 5, rue du Panorama, au prix de 1 268 500 euros, assorti d'une marge d'appréciation de 10%,

Vu l'avis de la Commission des finances du 23 juin 2026,

Entendu l'exposé du rapporteur,

Considérant que la propriété sise 5, rue du Panorama, cadastrée AD n° 589 à 593 s'étend sur une superficie cadastrale d'environ 2 319 m²,

Considérant qu'elle est composée d'une maison individuelle d'environ 150 m² habitable, d'un garage et d'une dépendance en partie grevée par un emplacement réservé pour l'élargissement de la voirie à l'angle de la rue du Panorama et de la rue de la Halte,

Considérant le projet municipal inscrit dans le contrat communal consistant en la création d'un grand parc dans le quartier du Village, ainsi qu'en la création de places de stationnement,

Considérant que l'acquisition de cette propriété bâtie entourée d'un grand terrain d'agrément, permettra de préserver un espace vert qui sera ouvert au public afin d'améliorer le cadre de vie des habitants, de lutter contre les îlots de chaleur et de protéger le patrimoine naturel et architectural de la Commune,

Considérant que des négociations à l'amiable ont abouti à un accord pour un prix de cession de 1 395 350 euros, conforme avec l'avis des domaines, avec l'échelonnement du paiement suivant :

- 195 350 euros sur l'année 2026,
- 600 000 euros sur l'année 2027,
- 600 000 euros sur l'année 2028,

Considérant que cette acquisition permettra à la Commune de mettre en œuvre une opération d'intérêt public local en s'assurant que le bien ne deviendra pas une propriété privée qui aurait pu être construite,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : D'approuver l'acquisition amiable de la propriété sise 5, rue du Panorama à Montigny-lès-Cormeilles, cadastrée section AD n° 589, 590, 591, 592, 593 d'une superficie cadastrale d'environ 2 319 m², appartenant à la S.A.R.L « FPN INVEST », représentée par Monsieur Hervé STREET, sous le n° SIREN 527 952 327 , ayant son siège social au 31, rue de Constantinople 75 008 PARIS, pour un montant de 1 395 350 euros conformément à l'accord intervenu entre les parties.

Accusé de réception en préfecture
095-219504248-20260625-DEL26_080-DE
Date de l'expédition en préfecture : 26/06/2026
Date de réception préfecture : 26/06/2026

Article 2 : De préciser que le paiement du bien sera reparti comme suit conformément à l'accord des parties :

- 195 350 euros sur l'année 2026,
- 600 000 euros sur l'année 2027,
- 600 000 euros sur l'année 2028.

Article 3 : D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les actes notariés liés à cette acquisition.

Article 4 : De préciser que les frais liés à cette acquisition seront pris en charge par la commune.

Article 5 : De dire que les crédits sont prévus au budget.

Article 6 : De donner tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour mettre en œuvre la présente délibération.

Le Conseil ADOPTE, à l'unanimité cette délibération

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité (publication, affichage ou notification), auprès du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4, boulevard de l'Hautil -95 000 CERGY) ou par voie dématérialisée, sur le site www.telerecours.fr.

Pour le Maire,
La Conseillère municipale
déléguée,



Jennifer SKIBINE

Mis en ligne sur le site internet de la ville le : 26 juin 2026

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
Direction départementale des Finances Publiques du Val d'Oise
 Pôle des fonctions transverses et des contrats de service
 Division des missions domaniales
 5 Avenue Bernard Hirsch - CS 20104
 95010 Cergy-Pontoise
 Courriel : ddip95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le 5 juin 2026

La directrice départementale
des Finances publiques du Val d'Oise

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Alisson GAMBIER et Michel GUIAS
 Courriel : alisson.gambier@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 01 34 41 10 82 ou 06 12 24 90 37

Monsieur le Maire de MONTIGNY LES CORMEILLES
 Hôtel de Ville
 14 rue Fortuné Charlot
 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES

Référence DS : 30267323
 Référence OSE : 2026-95424-20837

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien : Maison + terrain d'agrément et dépendances

Adresse du bien : 5 rue du Panorama 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES

Valeur : **1 268 500 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
 95370-954248-20260625-DEL26_080-DE
 Date de télétransmission : 26/06/2026
 Date de réception préfecture : 26/06/2026

1 - CONSULTANT

Commune de MONTIGNY LES CORMEILLES

Affaire suivie par : Mme Claire TEKPLI – Responsable du service urbanisme et foncier

Téléphone : 01 30 26 30 80

Adresse courriel : claire.tekpli@ville-montigny95.fr

2 - DATES

de consultation : 27 mars 2026

de visite : 21 avril 2026

Délai négocié : 5 juin 2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition amiable

3.2. Nature de la saisine

La saisine du domaine par la commune est obligatoire en vertu des dispositions prévues dans le Code général des collectivités territoriales (CGCT) et eu égard aux seuils figurant dans l'arrêté du 5 décembre 2016 (JORF n° 0288 du 11 décembre 2016) relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilière poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes, la consultation du domaine aux fins d'évaluation est requise pour les biens relatifs à des projets d'acquisition supérieurs à 180 000 euros hors droits et taxes, de prise à bail d'un loyer annuel supérieur à 24 000 euros charges comprises (articles L. 1311-9 et L. 1311-10 du CGCT), et de cession (articles L. 2241-1, L. 3213-2, L. 4221-4 et L. 5211-37 du CGCT) des collectivités territoriales et de leurs établissements publics.

3.3. Projet et prix envisagé

La commune a l'opportunité d'acquérir à l'amiable une propriété (emplacement réservé) en vue d'élargir la voirie et de créer un espace public végétalisé à destination des habitants du quartier.

Les parties ont convenu d'un prix de 1 400 000 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Montigny-lès-Cormeilles est une commune périurbaine située à 25 km au nord-ouest de Paris, à 10 km au sud-est de Pontoise. Elle appartient à l'unité urbaine de Paris, une agglomération inter-départementale regroupant 407 communes, dont elle est une commune de la banlieue. Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Paris, dont elle est une commune du pôle principal. Cette aire regroupe 1 929 communes

Au 1^{er} janvier 2024, Montigny-lès-Cormeilles est catégorisée grand centre urbain selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022.

Accusé de réception en préfecture
095-219504248-20260625-DEL26_080-DE
Date de télétransmission : 26/06/2026
Date de réception préfecture : 26/06/2026

En 2021, le nombre total de logements dans la commune était de 8 102, alors qu'il était de 7 401 en 2016 et de 6 843 en 2011.

Parmi ces logements, 95,6 % étaient des résidences principales, 0,7 % des résidences secondaires et 3,7 % des logements vacants. Ces logements étaient pour 43,7 % d'entre eux des maisons individuelles et pour 56 % des appartements.

Les voies routières les plus importantes en trafic qui traversent la commune sont l'autoroute A15 (2x3 voies), la départementale 14 qui traverse une importante zone commerciale et la départementale 392.

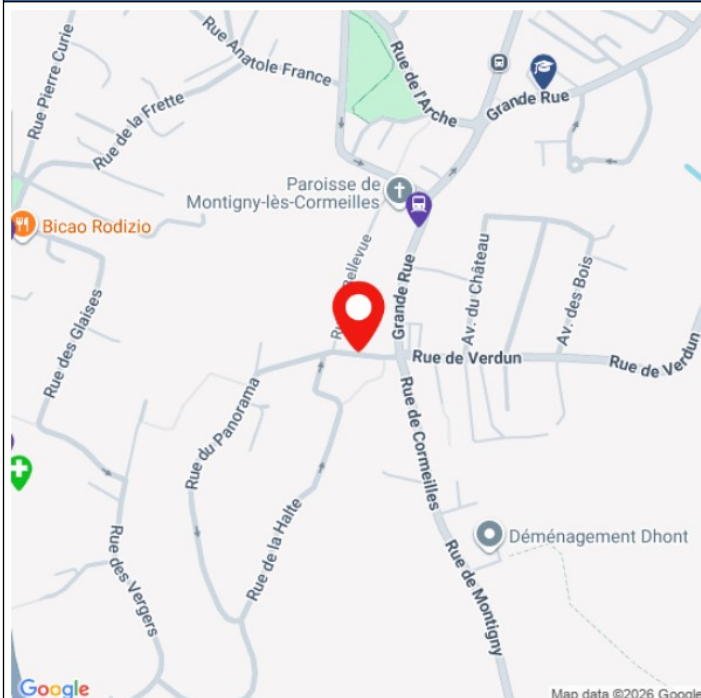
Deux gares SNCF desservent la ville : la gare de Montigny - Beauchamp (Transilien H et RER C) au nord et celle de La Frette - Montigny (Ligne J du Transilien) au sud.



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

Le bien se situe dans un quartier huppé et calme de la commune.

Points d'intérêts



Transports

 Bus	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Église 8 Grande Rue 95370 Montigny-lès-Cormeilles	Bus 30-05	171 m	3 min	A pied
La Tuile 194 Boulevard de Pontoise 95370 Montigny-lès-Cormeilles	Bus 30-38	451 m	8 min	A pied
Les Cordes 153 Boulevard de Pontoise 95530 La Frette-sur-Seine	Bus 30-38, Bus 95-20	454 m	8 min	A pied
Pontoise - Gare de la Frette Montigny 112 Boulevard de Pontoise 95370 Montigny-lès-Cormeilles	Bus 95-20, Bus N155	634 m	11 min	A pied
Gare de la Frette-Montigny 1 Rue Marcellin Berthelot 95530 La Frette-sur-Seine	Bus 30-38, Bus 3	742 m	12 min	A pied

Pas de métros/trams à proximité de cette adresse.

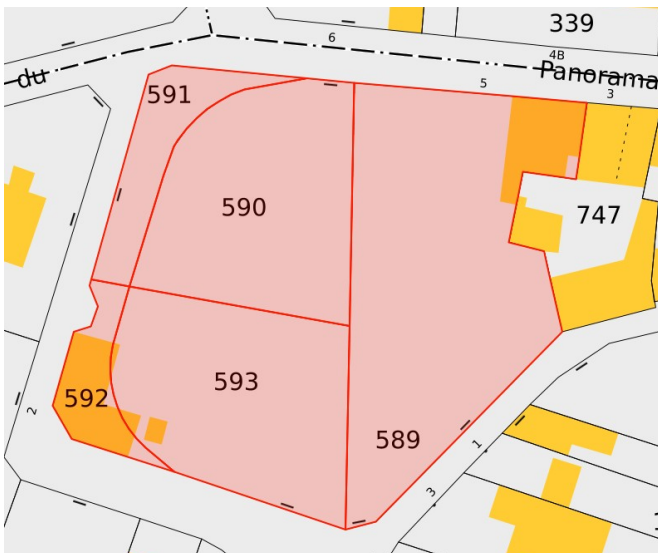
 Trains	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
La Frette Montigny 29 Place de la Gare 95530 La Frette-sur-Seine	Transilien	781 m	13 min	A pied
Montigny-Beauchamp 4 Residence de la Gare 95370 Montigny-lès-Cormeilles	RER, Transilien	2 574 m	3 min	En voiture

Accusé de réception en préfecture
095-219504248-20260625-DEL26_080-DE
Date de télétransmission : 26/06/2026
Date de réception préfecture : 26/06/2026

Établissements scolaires				Services de proximité				
 Écoles primaires	Distance	Temps de trajet	Déplacement	 Santé Nombre d'établissements	 5 min à pied	 10 min à pied	 5 min en voiture	 10 min en voiture
Ecole primaire publique Le Centre 5 rue Jacques Vernio, 95424, Montigny-lès-Cormeilles	393 m	7 min	A pied	Médecine générale	-	1	> 20	> 20
Ecole primaire publique Emile Glay 77 rue Fortune Charlot, 95424, Montigny-lès-Cormeilles	654 m	11 min	A pied	Pharmacies	-	-	> 20	> 20
Ecole maternelle Val d'Or 48 rue du Val d'Or, 95176, Cormeilles-en-Parisis	858 m	14 min	A pied	Hôpitaux et cliniques	-	-	4	> 20
Ecole maternelle Aristide Briand 5 rue du 8 Mai 1945, 95257, La Frette-sur-Seine	1016 m	1 min	En voiture					
Ecole élémentaire Aristide Briand 21 avenue Aristide Briand, 95257, La Frette-sur-Seine	1251 m	1 min	En voiture					
 Collèges	Distance	Temps de trajet	Déplacement	 Commerces Nombre d'établissements	 5 min à pied	 10 min à pied	 5 min en voiture	 10 min en voiture
Collège Camille Claudel Rue de la Verneuil, 95424, Montigny-lès-Cormeilles	504 m	8 min	A pied	Boucheries	-	-	16	> 20
Collège Louis Aragon 1 place Eugène Delacroix, 95424, Montigny-lès-Cormeilles	1551 m	2 min	En voiture	Supermarchés	-	-	> 20	> 20
Collège Saint-Charles 55 rue Gabriel Péri, 95176, Cormeilles-en-Parisis	1553 m	2 min	En voiture	Banques	-	-	> 20	> 20
Collège Jacques Daguerre 15 rue des Carrières, 95176, Cormeilles-en-Parisis	1830 m	2 min	En voiture	Épiceries	1	4	> 20	> 20
Ecole secondaire privée Léonard de Vinci 3 avenue Paul Langevin, 95306, Herblay-sur-Seine	2136 m	2 min	En voiture	Bureaux de poste	-	1	16	> 20
				Boulangeries	1	2	> 20	> 20
 Lycées	Distance	Temps de trajet	Déplacement	 Activités Nombre d'établissements	 5 min à pied	 10 min à pied	 5 min en voiture	 10 min en voiture
Lycée professionnel Le Corbusier 2 rue Paul Bloch, 95176, Cormeilles-en-Parisis	1108 m	1 min	En voiture	Restaurants	1	3	> 20	> 20
Lycée Jean Monnet Rue Jean Monnet, 95252, Franconville	2081 m	2 min	En voiture	Bars	-	-	15	> 20
Section d'enseignement professionnel du lycée polyvalent Jean Monnet Rue Jean Monnet, 95252, Franconville	2081 m	2 min	En voiture	Snacks	-	1	> 20	> 20
Lycée Philippe Kieffer 2 rue Riers et Christy, 95176, Cormeilles-en-Parisis	2762 m	3 min	En voiture	Salles de sport	-	1	> 20	> 20
Lycée polyvalent Jeanne d'Arc 2 bis boulevard Toussaint Lucas, 95252, Franconville	3119 m	3 min	En voiture	Parcs et squares	-	2	> 20	> 20
				Cinéma	-	-	3	17

4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Superficie	Adresse/Lieudit
MONTIGNY LES CORMEILLES	AD 589	936 m ²	5 rue du Panorama
	AD 590	547 m ²	
	AD 591	161 m ²	
	AD 592	116 m ²	
	AD 593	559 m ²	
		2 319 m ²	

Plan cadastral	Vue aérienne
	

4.4. Descriptif

Une maison à usage d'habitation de 135 m² élevée sur sous-sol et comprenant :

- au rez-de-chaussée : une entrée, séjour, salle à manger, cuisine et arrière-cuisine, water-closets,
- au premier étage : palier, trois chambres, salle de bains, cabinet de toilette, waterclosets,
- au deuxième étage : palier, deux chambres, grenier.

Une dépendance à usage de garage de 15 m², un atelier et une cave de 30m²

Une cave de 50m² et un grenier de 42m²

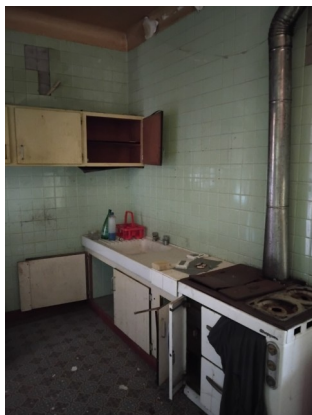
La surface utile d'un logement est définie par l'article R 331-10 du code de la construction et de l'habitation. Elle correspond à la surface habitable du bien augmentée de la moitié de la surface de ses annexes.

Par conséquent la surface utile du bien est de $135 + 50/2 + 42/2 = 181 \text{ m}^2$

Terrain attenant.

Unité foncière de 2 319 m²

Reportage photos :



Accusé de réception en préfecture
095-219504248-20260625-DEL26_080-DE
Date de télétransmission : 26/06/2026
Date de réception préfecture : 26/06/2026

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété du bien

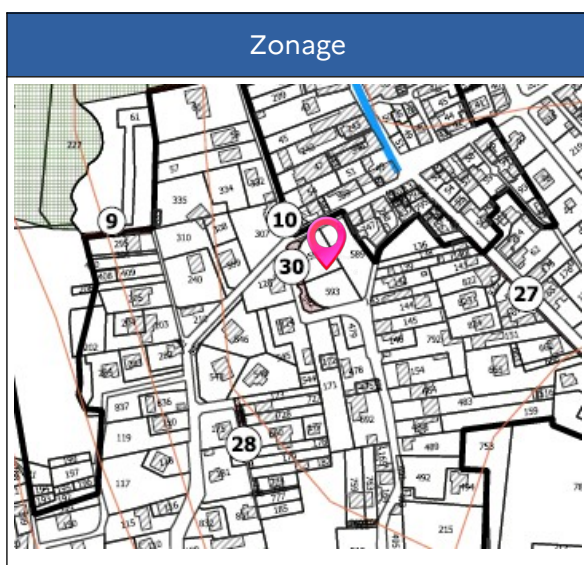
Le bien appartient à la Société dénommée **FPN INVEST**, Société à responsabilité limitée dont le siège est à PARIS 8^{ÈME} ARRONDISSEMENT (75008), 31 rue de Constantinople, identifiée au SIREN sous le numéro 527952337 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 4^{ÈME} arrondissement. Bien acheté 1 300 000 € HT en date du 29/06/2022 (2022P17080).

5.2. Conditions d'occupation

Estimation faite en valeur libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles



La parcelle AD 589 est classée en zone UA (17 %) correspondant à une partie de polarité du vieux village sur la butte de Cormeilles et UR (83%), secteur principalement résidentiel.

Les autres parcelles sont classées en zone UR

Prescriptions :

- Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Les parcelles 591 et 592 sont des emplacements réservés (30)

6.2. Date de référence et règles applicables

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTIGNY LES CORMEILLES actuel a été approuvé le 24 juin 2021.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Pour définir la valeur de cet immeuble, le service a mis en œuvre :

- La méthode par comparaison avec des charges foncières.
- La méthode du bilan promoteur consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération ;

Il est tenu compte de la constructibilité de ce terrain. Un permis de construire est toujours en cours de validité sur cette parcelle pour la création de 27 logements. avec une SDP existante de 239 m² une création de 1 873 m² de SDP et 68 m² de suppression de SDP.

La SDP totale attendue serait alors de : $1\,873\text{ m}^2 + 239\text{ m}^2 - 68\text{ m}^2 = 2\,044\text{ m}^2$

Accusé de réception en préfecture
405-248504248-20260625-DEL26_080-DE
Date de télétransmission : 26/06/2026
Date de réception préfecture : 26/06/2026

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

A) ELEMENTS DE COMPARAISON DE PROGRAMMES EN M² SDP (Commune voisine de Montigny)

➤ Elément de comparaison n°1 :

Date de vente Référence Date de Pub	Référence cadastrale	Superficie cadastrale	Adresse	Description du programme	Prix	Vendeur / Acquéreur
19/01/2023 2023P02112 25/01/2023	BC 171	340 m ²	27 rue de Paris	Un permis de construire a été délivré le 8 Juillet 2022 sous le n° PC 095 607 21 O 0078 pour la réalisation (<i>après démolition sur BC 171-172 : d'un bâtiment à usage commercial et d'un garage automobile consistant en un hall d'exposition avec hall d'accueil, d'un hangar en fer et brique à usage d'atelier, de cuves à huiles usagées</i>) d'un ensemble immobilier de 42 Logements en accession et une crèche sur deux niveaux de sous-sol à usage de stationnement, de 2 611,13 m² SDP répartie en 150,21 m² SDP à usage de service d'intérêt collectif et 2 460,92 m² SDP d'habitation , et transmis en Préfecture pour le contrôle de légalité le 12 juillet 2022.	880 000 €	SCI DU 25-27 RUE DE PARIS / SCCV TAVERNY RUE DE PARIS
	BC 172	503 m ²	25 rue de Paris			
19/01/2023 2023P02044 24/01/2023	BC 173	448 m ²	22 Bis rue du Maréchal Foch		75 000 €	M Xavier CHRISTIAN / SCCV TAVERNY RUE DE PARIS
19/01/2023 2023P02032 24/01/2023	BC 174	1 014 m ²	23 rue de Paris		750 000 €	Mme Bernadette GRUGE / SCCV TAVERNY RUE DE PARIS
20/01/2023 2023P02110 25/01/2023	BC 1161	181 m ²	29 rue de Paris		50 000 €	M Mohamed BOURAS et Mmme Liliane CONNEN / SCCV TAVERNY RUE DE PARIS
	BC 1162	229 m ²	29 rue de Paris			
TOTAL		2 715 m²	TAVERNY	BASE UNITAIRE : 672,12 € / m² SDP	1 755 000 €	

➤ Elément de comparaison n°2 :

Date de vente Référence Date de Pub	Référence cadastrale	Superficie cadastrale	Adresse	Description du programme	Prix	Vendeur / Acquéreur
17/12/2024 2024P25228 30/12/2024	BL 68	578 m ²	75 rue d'Herblay	Permis de construire délivré le 02/04/2024 sous le n°PV 095 607 23 O 0029 pour la démolition des bâtis existants (<i>Maison d'habitation de type T5 en R+1 élevée sur sous-sol + Bâtiment à usage de Garage/station-service en R+1</i>) et la construction d'un immeuble d'habitation de 27 logements d'une surface de 1 618 m² SDP	850 000 €	M Philippe MIKAELIAN / SCCV TAVERNY 75 HERBLAY
	BL 69	1 002 m ²	75 rue d'Herblay			
TOTAL		1 580 m²	TAVERNY	BASE UNITAIRE : 525,34 € / m² SDP	850 000 €	

Accusé de réception en préfecture
095-219504248-20260623-DEL26_080-DE
Date de télétransmission : 26/06/2026
Date de réception préfecture : 26/06/2026

➤ **Élément de comparaison n°3 :**

Date vente Référence Date de Pub	Référence cadastrale	Superficie cadastrale	Adresse	Description du programme	Prix	Vendeur / Acquéreur
10/03/2025 2025P05322 18/03/2025	BX 261	786 m²	227 rue de Paris	Demande de permis de construire valant permis de démolir le 30/01/2023, complétée les 15/03/2023, le 06/04/2023, 21/07/2023, 17 et 28/08/2023. Permis délivré le 30/08/2023 sous le n° PC 095.607.23.0.0004. Après démolition des bâtiments existants (<i>Immeuble de type R+2+Combles sur sous-sol, ancienne maison maraîchères avec commerce de type R+1+Combles, hangars, remises et clapier</i>), construction de deux bâtiments totalisant 15 logements collectifs, un local commercial et une crèche, le tout représentant 1 292,18 m² SDP	900 000 €	Consorts BAUZOU / SCCV TAVERNY RUE DE PARIS
	BX 259	224 m²	229 rue de Paris			
TOTAL		1 010 m²	TAVERNY	BASE UNITAIRE : 696,50 € / m² SDP	900 000 €	

Minimum	Moyenne	Médiane	Maximum
525 € / m² SDP	631 € / m² SDP	672 € / m² SDP	696 € / m² SDP

Ces programmes sont majoritairement en accession. Les charges foncières correspondent donc à des CF libres par simplification.

8.2. analyse :

Le consultant indique qu'il existe un PC en cours de validité avec réhabilitation de 171 m² de SDP d'existant (239 m² existant – 68 m² SDP démolie) et création de 1 873 m² de SDP. Il s'agirait d'un programme de logements collectifs en accession (information communiquée par téléphone).

La SDP totale du projet serait alors de 2 044 m² (1873 + 239 – 68).

Il est choisi de retenir la moyenne, soit 631 €/m² SDP.

Par cette approche, la valeur vénale serait de 2 044 m² x 631 €/m² SDP = 1 289 764 €, arrondie à **1 290 000 HT**

9 - COMPTE À REBOURS PROMOTEUR

La valeur vénale est déterminée sur la base des deux options retenues ci-dessus.

9.1. Recettes du CAR : études de marché

Logements en accession libre :

Programme écoquartier proche gare offert à la vente :

32745-12	57m ²	1er	Terrasse ParkingSousSol	TVA 20%	273 000 €
32745-8	60m ²	RDC	Jardin Terrasse ParkingSousSol	TVA 20%	276 500 €
32745-13	62m ²	2ème	Balcon ParkingSousSol	TVA 20%	281 000 €
32745-10	60m ²	1er	Terrasse Balcon ParkingSousSol	TVA 20%	285 500 €
32745-38	57m ²	5ème	Terrasse ParkinaSousSol	TVA 20%	289 000 €

La moyenne est de l'ordre de 3 958 € HT/m² et la médiane est égale à 3 915 € HT/m²

Arbitrage des recettes du service :

Logement libre
3 900 € HT/m Shab

9.2. Dépenses du CAR

Les dépenses et taux retenus pour l'étude sont ceux préconisés par la DNID, recoupés, enrichis par des études et bilans promoteur en la possession du service.

9.2.1. Concernant les coûts de construction, d'aménagement et de démolition :

Coût de construction des appartements :

Selon la norme de construction RE 2020 à partir de juin 2021 : entre 1 500 €/m² SDP et 1 800 €/m² SDP pour un collectif R+2 à R+4 avec un stationnement. Compte-tenu des augmentations du prix des matériaux et de l'inflation et la mise en place de la norme RE 2025, il est retenu la valeur de 1 700 €/m² SDP sans inclure la place de stationnement en sous-sol.

Pour la réhabilitation de l'existant, les coûts seront fixés à 1 000 €/m² SDP.

Les places de stationnements seront comptées pour 14 000 € HT/l'unité en coût de construction. Il y a 27 appartements, donc on considère qu'il y a minima 27 stationnements.

Pour la démolition des 68 m², il est retenu 100 €/m² SDP.

Reçu en préfecture
095-219504248-20260625-DEL26_080-DE
Date de télétransmission : 26/06/2026
Date de réception préfecture : 26/06/2026

VRD

Les frais de VRD sont généralement compris entre 50 et 150 €/m² terrain. Dans le cas présent il est retenu la valeur de 60 € HT/m² terrain, valeur basse car le terrain est à proximité des réseaux.

9.2.2. Honoraires et autres frais

Concernant les honoraires techniques, frais de gestion et frais financiers, il sera retenu la fourchette moyenne des ratios habituellement pratiqués.

S'agissant d'un projet portant sur 100 % libre, il est retenu 3 % pour les frais de commercialisation. La marge est fixée à 7 %

Concernant la taxe d'aménagement. C'est inclus dans le poste « frais de gestion et divers ».

8.3. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

CAR promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou Nbre	Prix vente au m ² HT
Recettes	7 332 000 € (1)		
Logements libres	7 9 332 000 €	1 880 m ² Shab (0,92 × 2044 m ² SDP)	3 900 €
Dépenses	5 469 040 € (2)		
coût de préparation du terrain (A)	145 940 €		
VRD	139 140 €	2 319 m ²	60 €/m ²
démolition	6 800 €	68 m ²	100 €/m ²
coût de construction (B)	5 323 100 €		
Logements libres créés	3 184 100 €	1873 m ² SDP	1 700 €/m ² SDP
Logements libres réhabilités	171 000 €	171 m ² SDP	1 000 €/m ² SDP
Parkings en sous-sol	378 000 €	27	14 000 €/unité
autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..)	1 590 000 €		
Marge et aléas (7 %)	615 888 € (3)		
Charge foncière admissible	1 247 072 € (1) - (2) - (3)	537 €/m ² terrain	610 €/m ² SdP

Par cette approche la valeur vénale attendue s'élève à 1 247 072 €, soit une charge foncière de l'ordre de 610 €/m² SDP.

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 estimée :

1 290 000 € HT par la comparaison des charges foncières ;

1 247 000 € HT par un CAR promoteur ;

Il est retenu la moyenne des deux approches, soit 1 268 500 € HT

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Elle est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition à 1 395 000 € 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.

11 - 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.

12- 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.

Accusé de réception en préfecture
095-219504248-20260625-DEL26_080-DE
Date de télétransmission : 26/06/2026
Document diffusé en préfecture

Par convention, l'évaluation est effectuée en fonction des surfaces d'emprises communiquées par le consultant abstraction faite des règles issues de l'article L.13-10 du Code de l'expropriation qui prévoient sous certaines conditions que l'exproprié peut demander au juge l'emprise totale de sa parcelle.

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.

13 - 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 la directrice départementale
des finances Publiques et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. GUIAS', with a long horizontal stroke extending to the left.

L'inspecteur divisionnaire des Finances publiques
Michel GUIAS