

N° 2024 /121

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an **DEUX MIL VINGT-QUATRE** le **3 JUILLET** à 20 heures. Le Conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la salle l'Intemporelle de Méry-sur-Oise, sous la présidence de Monsieur Pierre-Edouard EON, Maire.

Etaient présents :

Messieurs et Mesdames : Pierre-Edouard EON (+1) Maire, Alexandre DOHY (+1), Marie-Claude CRESPIEN, Rémi DU PELOUX, Laurence BARTHELEMI, Hubert MARCHAIS (+1), Catherine GAUTIER, Bernard RIO (+1), Stanislas BARTHELEMI, Jean-Marc PECQUEUX, Eric LEMAIRE, Dominique DE GOUSSENCOURT, Chantal AMICEL, Grégory CROZZOLO, Marie-France HOFFMANN, Eric LEROYER, Patrice RENARD, Elodie TEIXEIRA (+1), Denis DE GOUSSENCOURT, Nathalie JOUNEAU, Jérôme DURIEUX, Maureen VAN RENSBERGEN, Frédéric LEGIEMBLE, Stéphane IMBERT formant la majorité des membres en exercice.

Absents représentés :

Audrey MERI représentée par Elodie TEIXEIRA
Audrey LYS représentée par Benard RIO
Pascal FRANCK représenté par Hubert MARCHAIS
Frédérique BACQUET représentée par Alexandre DOHY
Sandrine CROZAT représentée par Pierre-Edouard EON

Madame Chantal AMICEL est désignée secrétaire de séance.

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

DATE DE CONVOCAION :

27 juin 2024

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE : 29
PRESENTS : 24
VOTANTS : 29

Objet : Aménagement secteur Pablo Neruda – Cession à la SAHLM Antin résidences de la parcelle B3104 située entre le chemin de l'Eglise et la sente du Moulin

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Contrat d'Intérêt National (CIN) aux franges de la forêt de Pierrelaye de 2017,

Vu la délibération n°2020/203 du Conseil municipal du 17 décembre 2020 relative à l'aménagement du secteur Pablo Neruda, et demandant l'ouverture d'une enquête publique conjointe regroupant une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et une enquête parcellaire préalable à la cessibilité des terrains,

Vu la délibération n°2022/058 du Conseil municipal du 24 mars 2022 relative à l'aménagement du secteur Pablo Neruda, levant les réserves suite à l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, et approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral n°2022-16889 du 22 juillet 2022 déclarant d'utilité publique, au profit et sur le territoire de la commune de Méry-sur-Oise, le projet d'aménagement du secteur Pablo Neruda, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune,

Vu la délibération n°2022/058 du Conseil municipal du 13 octobre 2022 relative à la cession d'une emprise foncière de 7 203 m² située entre le chemin de l'Eglise et la sente du Moulin,

Vu l'extrait cadastral,

Vu l'avis de France Domaine en date du 18 juin 2024,

Considérant que depuis plusieurs années, dans l'esprit des orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de 2013, ainsi que du Contrat d'Intérêt National (CIN) aux Franges de la Forêt de Pierrelaye de 2017, la Ville souhaite mener un projet de renouvellement urbain sur le secteur Pablo Neruda, situé entre la gare et le cœur de Ville,

Considérant que ce projet d'ensemble s'articule autour de la reconversion d'une friche urbaine située sur d'anciennes carrières souterraines, et vise à la fois à renforcer le caractère urbain du secteur, à favoriser les parcours résidentiels pour tous les âges de la vie, ainsi qu'à sécuriser l'ensemble des mobilités du secteur,

Considérant que l'aménagement envisagé consiste plus précisément à :

- réaliser un nouveau groupe scolaire agrandi de 8 à 12 classes, palliant la vétusté de l'actuel établissement datant de 1974 composé de bâtiments préfabriqués de type « Pailleron »,
- développer l'offre résidentielle par le biais de nouvelles constructions comprenant notamment un immeuble de 61 logements sociaux avec stationnement en sous-sol,
- requalifier le chemin rural n°2 de l'église à Sognolles, usuellement dénommé Chemin de l'Eglise, afin de faciliter les mobilités, via un élargissement privilégiant le partage des usages au sein d'un espace public clarifié et accessible,

Considérant que, pour l'ensemble de ces raisons, par arrêté préfectoral du 22 juillet 2022, ledit projet d'aménagement a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant également l'approbation de nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal sur le périmètre de cette opération,

Considérant que cette mise en compatibilité du PLU a notamment abouti à créer une zone dite Unité de Secteur de Projet (USP) Pablo Neruda, comprenant :

- un plan de masse portant sur les emprises/implantations du bâti, ainsi que sur les espaces verts, le tout définissant la localisation des deux futurs immeubles de logements,
- un règlement écrit spécifique, ladite zone étant destinée à accompagner la redynamisation du cœur de Ville par la reconstruction/extension du groupe scolaire Pablo Neruda, le réaménagement du chemin de l'Eglise, et l'accueil d'une offre nouvelle de logements,

Considérant que depuis 2023, les autorisations d'urbanisme relatives à la réalisation du nouveau groupe scolaire, à l'aménagement des espaces publics du secteur, ainsi qu'à la réalisation d'une résidence de logement social ont été délivrées,

Considérant que, suite à la réalisation de l'ensemble des investigations conduites sur le secteur, notamment géotechniques, les assiettes foncières destinées au nouveau groupe scolaire, et à l'opération de logements ont été stabilisées, permettant ainsi une désaffectation de l'emprise foncière destinée à la réalisation d'une résidence de logement social,

Considérant que, le chantier du nouveau groupe scolaire vient par ailleurs de débuter, avec la réalisation d'une voie provisoire d'approvisionnement du chantier entre le futur groupe scolaire et la future résidence de logement social, ramenée à 61 logements, du fait de la nécessité d'y implanter un nouveau poste électrique,

Considérant que, pour assurer une concordance entre l'ensemble des autorisations d'urbanisme délivrées, ainsi que les travaux et investigations préparatoires, cela implique d'une part, dans cette première partie du projet, un déclassement du terrain destiné à la réalisation d'une résidence de logement social sur l'unique parcelle B3104, et d'autre part de limiter l'acquisition par la SAHLM ANTIN RESIDENCE à l'unique parcelle B3104,

Considérant que dans cette perspective, conformément à l'avis du service de France Domaines, il a été convenu d'organiser la cession de la parcelle B3104 de 1 798 m² une SDP de 3 950 m² maximum, au prix de 2 220 000 euros Hors Taxes,

Après avis de la Commission Urbanisme, travaux et environnement et mobilité du 26 juin 2024,

Ayant entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré, **le Conseil municipal**, à l'unanimité :

CONFIRME la désaffectation de tout usage de la parcelle B3104, d'une contenance de 1 798 m².

PRONONCE et CONSTATE le déclassement du domaine public communal de la parcelle B3104 concernée, et son intégration au domaine privé communal en vue de sa cession.

APPROUVE la cession de la parcelle cadastrée B3104, d'une contenance de 1 798 m², à la SA HLM ANTIN Résidences, dont le siège se situe 59 rue de Provence – 75009 Paris, ou toute société qu'elle constituerait ou substituerait pour le même objet.

APPROUVE la cession de la parcelle B3104, afin de réaliser une opération de logement social pour une SDP de 3 950 m² maximum, au prix de 2 220 000 euros (deux millions deux cent vingt mille euros) Hors Taxes, ce terrain ne faisant plus l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de service public, et ne constituant pas un accessoire indissociable d'un bien appartenant au domaine public.

PRECISE que l'ensemble des frais, droits et honoraires occasionnés par cette opération seront à la charge de l'acquéreur.

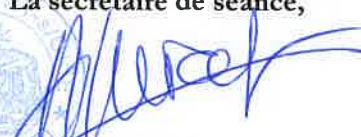
ENCAISSE la recette en résultant au budget communal conformément à la nomenclature budgétaire en vigueur.

AUTORISE Monsieur le Maire, ou en cas d'absence ou d'empêchement son représentant délégué habilité à cet effet, à signer tous documents relatifs à la présente affaire, et notamment tout acte authentique s'y rapportant.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.
POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME.

Méry-sur-Oise, le 3 juillet 2024


La secrétaire de séance,

Chantal AMICEL
Conseillère municipale


Le Maire,

Pierre-Edouard EON
Vice-Président du conseil départemental
du Val d'Oise



Direction Générale des Finances Publiques

Le 18 juin 2024

Direction départementale des Finances Publiques du Val d'Oise

Pôle d'évaluation domaniale de Cergy

5 Avenue Bernard Hirsch

CS 20104

95010 Cergy-Pontoise

Courriel : ddfip95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

La directrice départementale des Finances
publiques du Val d'Oise

à

Monsieur le Maire

14 avenue Marcel Perrin

95540 Méry-sur-Oise

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Julie VAILLANDET

Courriel : julie.vaillandet@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 34 41 10 81

Réf DS: n°18091270

Réf OSE : 2024- 95394-40795

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

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

Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Chemin de l'Église / Sente du moulin à Méry-sur-Oise

Valeur :

2 220 000 € HT (validation du prix négocié)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M.FOURCHE RÉMY, DIRECTEUR DE L'URBANISME

2 - DATES

de consultation :	30/05/24
du dossier complet :	30/05/24

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐

3.3. Projet et prix envisagé :

La commune va céder à la SA HLM ANTIN RESIDENCES un terrain de 1798 m² afin de permettre la construction d'un immeuble de 61 logements sociaux au prix de 2 220 000 € HT. En 2022, il était prévu la cession de plusieurs autres parcelles permettant en outre la construction de logements en accession libre, mais la SA HLM a retiré son permis. La commune souhaite aujourd'hui connaître la valeur de la parcelle destinée aux logements sociaux

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Méry-sur-Oise est une commune de 9 983 habitants. Elle se situe au centre du Val d'Oise. Elle fait partie de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois forêts.

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

Les biens sont situés à proximité de gare de Méry- ligne H à 48 minutes de Paris.

4.3. Références cadastrales

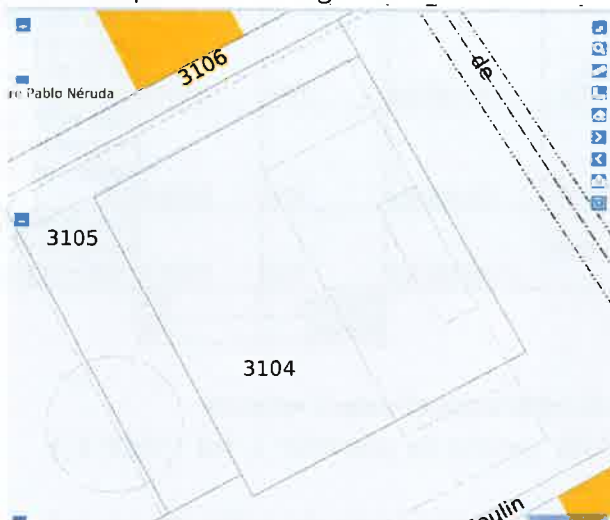
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Méry sur Oise	B 3104	chemin de l'Église	1798 m ²	Terrain à bâtir
TOTAL			1798 m ²	

4.4. Descriptif :

Le terrain à bâtir de 1 798 m² va permettre la construction de 61 appartements soit 3 950 m² de surface de plancher de logements sociaux.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : la commune de Méry sur Oise

5.2. Conditions d'occupation : Les biens immobiliers sont estimés en valeur libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles :

- Classement en zone USP (Unité de Secteur de Projet) Pablo Neruda, créée suite à l'arrêté préfectoral de DUP du 22 juillet 2022 emportant approbation de nouvelles dispositions du PLU communal sur le périmètre de l'opération.
- Secteur contraint (zone d'anciennes carrières, risque d'effondrement lié à la présence d'anciennes cavités).

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

Par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Rappel de l'évaluation 2022-95394-67777 du 07/10/2022 :

Pour du logement social, la valeur estimée de la surface de plancher est de 350 € / m².

Le prix négocié était déjà de 2 200 000 € soit pour 3 800 m² de SDP : 584 €/m².

Recherche de termes de comparaison de charge foncière pour du logement social dans les communes aux alentours afin d'actualiser l'avis :

Date de mutation Volume	Commune	Adresse	Parcelles	Prix	SDP	Prix par m ²	Observations
03/05/2021 2021P06700	Cergy	ZAC des Linandes	ZC 719 – 721 – 723 – 725 – 729	2 748 160,00 €	6162	445,99 €	Vente de la SPLA CPA à 1001 vies Habitat – création de 95 LLS et 252 m ² spc locaux commerciaux
26/06/2020 2020P04598	Saint-Ouen-l'Aumône	Sente des Mortagnes	BH 63 – 64 – 65	606 400,00 €	1895	320,00 €	Vente de St Ouen l'Aumône à 1001 Vies Habitat – création de 36 LLS
01/02/2021 2021P01251	Bessancourt	ZAC des Meuniers	BM 1287 – 1289- etc	1 198 999,00 €	3310	350,00 €	Vente de GPA à Immobilière 3F – création de 50 LLS
						Moyenne	378
						Médiane	350

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

Le prix négocié de 2 220 000 € pour 3 800 m² de surface de plancher a été validé à 3 reprises.

La surface de plancher augmente légèrement, elle est désormais de 3 950 m², ce qui correspond pour un prix total 2 220 000 € à 562 € / m² de SDP sociale, valeur toujours supérieure à ce que l'on trouve habituellement dans le Val d'Oise (entre 350 et 400 € / m²).

Le prix ayant déjà été validé et l'accord avec la SA HLM étant toujours d'actualité, nous reconduisons le prix négocié de 2 220 000 €.

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 de 2 220 000 € est reconduite.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits

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 18 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 et par délégation,

Rachida NEBHI

Responsable de la division des missions domaniales



Département :
VAL D'OISECommune :
MERY-SUR-OISESection : B
Feuille : 000 B 03Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1250Date d'édition : 29/05/2024
(fuseau horaire de Paris)Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SERVICE DEPARTEMENTAL DES
IMPOTS
FONCIERS DU VAL D'OISE CENTRE
DES FINANCES PUBLIQUES 95093
95093 CERGY PONTOISE CEDEX
tél. 01.30.75.72.00 -fax
sdif.val-doise@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

