

N° 2024 /199

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

L'an **DEUX MIL VINGT-QUATRE** le **19 SEPTEMBRE** 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 CRESPIE, Rémi DU PELOUX, Laurence BARTHELEMI, Hubert MARCHAIS(+1), Catherine GAUTIER, Bernard RIO(+1), Stanislas BARTHELEMI, Jean-Marc PECQUEUX, Eric LEMAIRE (+1), Audrey LYS, Dominique DE GOUSSENCOURT, Chantal AMICEL, Grégory CROZZOLO, Marie-France HOFFMANN, Pascal FRANCK, Eric LEROYER, Denis DE GOUSSENCOURT, Nathalie JOUNEAU, Jérôme DURIEUX(+1), Frédéric LEGIEMBLE, Stéphane IMBERT formant la majorité des membres en exercice.

Absents représentés :

Audrey MERI représentée par Eric LEMAIRE
Frédérique BACQUET représentée par Alexandre DOHY
Sandrine CROZAT représentée par Pierre-Edouard EON
Patrice RENARD représenté par Bernard RIO
Elodie TEIXEIRA représentée par Hubert MARCHAIS
Maureen VAN RENSBERGEN représentée par Jérôme DURIEUX

Dominique DE GOUSSENCOURT est désignée secrétaire de séance.

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

DATE DE CONVOCATION :
11 OCTOBRE 2024

NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE : 29
PRÉSENTS : 23
VOYANTS : 29

Objet : Aménagement secteur Pablo Neruda – Cession à la SA HLM Antin Résidences des parcelles B3099 et B3101 situées le long du chemin de l'Eglise

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°2019/088 du Conseil Municipal du 4 avril 2019 relative au déclassement par anticipation des parcelles bâties et non bâties du groupe scolaire Pablo Neruda,

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 la délibération n°2024/06/04 du Conseil Communautaire du 28 juin 2024 relative à l'arrêt du Programme Local de l'Habitat 2024-2030,

Vu l'extrait cadastral,

Vu l'avis de France Domaine en date du 27 août 2024,

Considérant que depuis plusieurs années, dans l'esprit des orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), du Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal arrêté par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F), ainsi que du Contrat d'Intérêt National (CIN) aux Franges de la Forêt de Pierrelaye, la Ville a engagé 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 y favoriser les parcours résidentiels, ainsi qu'à y sécuriser les mobilités,

Considérant que ce programme de recomposition urbaine du secteur Pablo Neruda vise 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 une offre de nouveaux logements au bénéfice de l'ensemble des parcours résidentiels, par le biais de 2 programmes de logements avec stationnement en sous-sol,
- restructurer l'espace public afin d'y faciliter l'ensemble des mobilités, notamment en requalifiant le chemin rural n°2 de l'église à Sognolles usuellement dénommé Chemin de l'Eglise,

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 dans le sillage des chantiers du nouveau groupe scolaire et du programme dédié aux logements sociaux récemment engagés, le second programme de logements, prévu en lieu et place du groupe scolaire, déjà déclassé par anticipation, a été sensiblement redéfini,

Considérant qu'en vue d'une prise en compte des orientations du PLH intercommunal, et d'une meilleure insertion urbaine, la programmation du second programme résidentiel a ainsi été ramenée à 72 logements, tout en le diversifiant en typologie comme en nature, entre 42 logements en accession à la propriété ainsi que 30 logements intermédiaires,

Considérant que, par effet induit, à l'image du programme de logements sociaux, l'assiette foncière de ce second programme de logements a été sensiblement réduite, cette situation impliquant de limiter l'acquisition par la SAHLM ANTIN RESIDENCE aux deux parcelles B3099 pour 595 m², et B3101 pour 3 841 m²,

Considérant que dans cette perspective, sur la base de l'évaluation réalisée par le service de France Domaines, il a été convenu d'organiser la cession des parcelles B3099 et B3101 pour une Surface De Plancher (SDP) de 4 800 m² maximum, au prix de 3 100 000 euros Hors Taxes,

Après avis de la Commission Urbanisme, travaux environnement et mobilité du 9 septembre 2024,

Ayant entendu l'exposé du rapporteur,

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

CONFIRME le déclassement du domaine public communal des parcelles B3099 et B3101 situées le long du chemin de l'Eglise, et son intégration au domaine privé communal en vue de sa cession, étant précisé que cette situation deviendra définitive à compter de la mise en service du nouveau groupe scolaire Pablo Neruda, soit au plus tard le 31 décembre 2025.

APPROUVE la cession d'un terrain de 4 436 m² situé le long du chemin de l'Eglise, regroupant les parcelles cadastrées B3099 pour 595 m² et B3101 pour 3 841 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 cette cession d'un terrain de 4 436 m² regroupant les parcelles cadastrées B3099 (595 m²) et B3101 (3 841 m²), afin de réaliser une opération résidentielle pour une SDP de 4 800 m² maximum, au prix de 3 100 000 euros (trois millions cent mille euros) Hors Taxes.

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 la SA HLM ANTIN Résidences, ou toute société qu'elle constituerait ou substituerait pour le même objet, à déposer un Permis de construire, avec 4 800 m² de SDP maximum, toutes affectations confondues, le tout conformément aux règles d'urbanisme en vigueur.

AUTORISE la SA HLM ANTIN Résidences, ou toute société qu'elle constituerait ou substituerait pour le même objet, à entreprendre toutes les démarches nécessaires afin de solliciter l'autorisation de construire en vue de réaliser son projet de construction.

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 CERTIFIÉ CONFORME.

Méry-sur-Oise, le 19 septembre 2024



La secrétaire de séance,

D. Goussencourt

Dominique DE GOUSSENCOURT
Conseillère municipale



Le Maire,

P. Eon

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



Direction Générale des Finances Publiques

Le 27 août 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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Julie VAILLANDET

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

Téléphone : 01 34 41 10 81

Réf DS: n°19157445

Réf OSE : 2024- 95394-56235

La directrice départementale des Finances
publiques du Val d'Oise

à

Monsieur le Maire
14 avenue Marcel Perrin
95 540 Méry-sur-Oise

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 :

2 407 000 € HT – avec une marge d'appréciation (voir article 10)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M.Fourche Rémy, Directeur de l'urbanisme

2 - DATES

de consultation :	25/07/24
du dossier complet :	20/08/2024

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"/>

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"/>

3.3. Projet et prix envisagé :

La commune va céder à la SA HLM ANTIN RESIDENCES un terrain de 4 436 m² afin de permettre la construction d'un immeuble de 72 logements, dont 30 LLI et 42 en accession libre.

La promesse unilatérale de vente signée le 25/09/2023 indiquait un prix de 3 100 000 € pour la cession de 3 parcelles (B 3099, 3101 et 3106 ; surface de 4 674 m²) permettant la création d'une surface de plancher maximum de 5 250 m² en accession libre.

Le projet a été modifié, nous devons prendre en compte désormais une part de logements en LLI et une diminution de la surface globale.

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.

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Méry sur Oise	B 3101 et 3099	chemin de l'Église	4 436 m ²	Terrain à bâtir
TOTAL			4 436 m ²	

4.4. Descriptif :

Le terrain de 4 436 m² doit permettre la construction de 72 appartements soit 4 800 m² de surface de plancher, équivalent à 4 300 m² SHAB décomposé en 1 600 m² SHAB LLI (37 % de la SHAB totale) et 2 700 m² SHAB en libre (63 % de la SHAB totale).



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

Recherche de termes de comparaison de charge foncière pour de l'accession libre dans le Val d'Oise :

Date Volume	Commune Adresse	Surface terrain	Prix	Prix / m ² SDP	Observations
3 ventes 30/1/2019 à une SCCV 2019p-682 2019p-679 2019p-801	Herblay : - 3 rue de la Tour Fine - AY 150 : 624 m ² - 1 rue de la Tour Fine - AY 151 : 290 m ² - rue de la Tour Fine/ 23 rue d'Argenteuil, AY 152 : 382 m ²		1 535 000,00 €	651 € / m ²	Après démolition des pavillons, programme de 36 logements collectifs, de 2355 m ² de SDP
04/07/2019 2019P05365	Méry-sur-Oise : Avenue Marcel Perrin B 2955 à 2959, 2962, 2964, 2965	5267	1 100 000,00 €	506 € / m ²	Terrain longeant la voie SNCF autorisant la construction d'un bâtiment R+2 sur sous-sol, de 2172 m ² de SDP
04/12/2020 2020P5882	Montigny-lès-Cormeilles ZAC Gare 209 rue du Général de Gaulle AO 897, 900, 905, 1078	3006	2 979 865,00 €	665 € / m ²	4481 m ² sdp de logements = 76 logements en accession libre à la propriété +76 pk
09/04/2021 2021P03453	Pontoise 60 rue Eric de Martimprey BH 520	5041	900000	502	1792 m ² de logements en accession libre
09/03/2022 2022P07682	Jouy-le-Moutier Bld d'Ecancourt CL 790 et 791	1343	433224	368	1178 m ² de SPD en accession libre
13/12/2019 2020P00144	Vauréal 131 Bld de l'Oise DM 400 et 1146	2286	1020000	495	2059 m ² de SDP libre

La moyenne est de 531 € / m² et la médiane est de 504 € / m².

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

La valeur moyenne sera retenue.

Concernant les logements LLI, il est d'usage d'appliquer un abattement de 15 % sur le prix du libre (ratio constaté sur le département du Val d'Oise et issu des études de marché) : $0,85 \times 531 \text{ €} = 451 \text{ €}$.

Les logements LLI correspondant à 37 % de la surface totale SHAB, leur SDP est estimée à 1 776 m². Les logements en accession libre correspondant à 63 % de la surface totale SHAB, leur SDP est estimée à 3 024 m².

La valeur est estimée à :

$(531 \times 3024) + (451 \times 1776) = 1\,605\,744 + 800\,976 = 2\,406\,720 \text{ €}$ arrondie à 2 407 000€

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 est estimée à 2 407 000 €.

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.

Cette évaluation correspond à la valeur vénale du bien selon le projet communiqué. Il n'appartient pas au service du domaine de s'immiscer dans les relations financières de collectivités et d'opérateurs publics qui délibèrent librement de leurs prix de transferts au vu de l'avis du domaine sur la valeur de marché et en justifient en fonction des intérêts publics qui les animent.

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

Inspectrice principale des finances publiques