

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le 19/12/2024

ID : 077-217701226-20241216-DEL_16DE24__8-DE



DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
COMMUNE DE COMBS-LA-VILLE
PLAN DE DIVISION

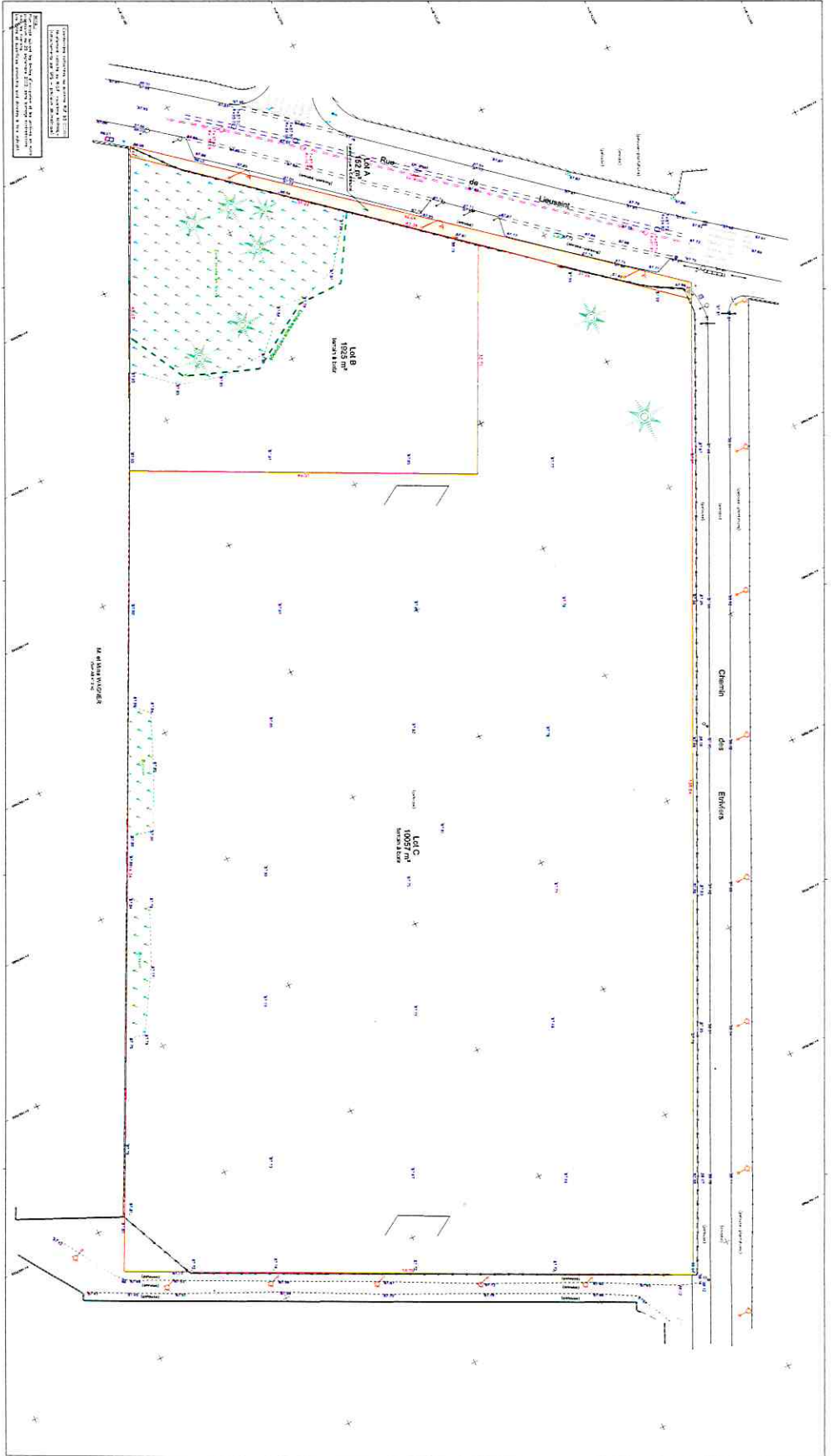
Rue de Uxuriall
Cadastré : section AB n° 335 pour l'ha 21a 34a
Propriété de la Commune de Combs-la-Ville
Superficie totale : 12134 m²

[DP - 10]

N°	CO	RS	RS2	RS3	RS4	RS5	RS6	RS7	RS8	RS9	RS10	RS11	RS12	RS13	RS14	RS15	RS16	RS17	RS18	RS19	RS20	RS21	RS22	RS23	RS24	RS25	RS26	RS27	RS28	RS29	RS30	RS31	RS32	RS33	RS34	RS35	RS36	RS37	RS38	RS39	RS40	RS41	RS42	RS43	RS44	RS45	RS46	RS47	RS48	RS49	RS50	RS51	RS52	RS53	RS54	RS55	RS56	RS57	RS58	RS59	RS60	RS61	RS62	RS63	RS64	RS65	RS66	RS67	RS68	RS69	RS70	RS71	RS72	RS73	RS74	RS75	RS76	RS77	RS78	RS79	RS80	RS81	RS82	RS83	RS84	RS85	RS86	RS87	RS88	RS89	RS90	RS91	RS92	RS93	RS94	RS95	RS96	RS97	RS98	RS99	RS100
----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------

Quintilien Repas
Régence Assolida
Rue de la République
91100 Combs-la-Ville
Téléphone : 03 1 62 40 00 00
Email : quintilien.repas@orange.fr
Site Web : www.kitaplan.com

Du : 14 novembre 2024
Echelle : 1/200
Plan : 1
Légende : 1
Dossier : 7174544





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
Direction Nationale d'Interventions Domaniales
3, avenue du Chemin de Presles 94410 Saint-Maurice
Courriel : dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr

Le 23/09/2024

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Dominique GODET
Courriel : dominique.godet@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.74.56.83.59
Réf DS : 19167219
Réf OSE : 2024-77122-58021

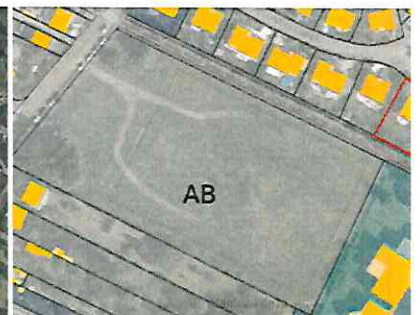
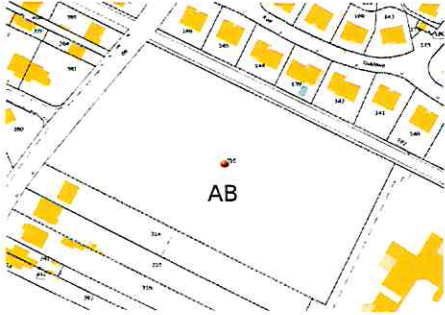
Le Directeur de la DNID

à

Mairie de Combs-la-Ville

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 à bâtir

Adresse du bien :

Rue de Lieusaint 77 380 Combs-la-Ville

Valeur :

4 170 000 € (Cf. précisions au §9-Détermination de la valeur)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Carole Martin (urbanisme@mairie-combs-la-ville.fr)

2 - DATES

de consultation :	01/08/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Pas de visite
du dossier complet :	02/09/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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

Demande d'évaluation d'un terrain appartenant à la commune de Combs-la-Ville afin d'en céder une emprise d'environ 10 100 m² au promoteur « Four Stone Promotion » dans le cadre d'un projet de construction de logements et de maisons individuelles.

Un accord est intervenu entre les parties à hauteur de 4 162 000 € net vendeur.

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

Projet immobilier envisagé par le promoteur

Type de logement	Nombre de logement	SDP en m ²	Pourcentage du programme
Logements locatifs sociaux	39	2 290	26,02 %
logement locatifs intermédiaire	44	2 640	30,00 %
Logements en accession libre	42	2 190	24,89 %
Maisons individuelles	14	1 680	19,09 %
Total		8 800	100,00 %

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Située au Nord-Ouest du pays briard, la commune de Combs-la-Ville s'est développée entre la forêt de Sénart à l'Ouest, la rivière de l'Yerres au Nord et le plateau de Brie à l'Est et au Sud.

Elle compte 22 556 habitants (chiffres janvier 2020).

Le territoire communal de Combs-la-Ville s'étend sur 1 448 hectares. Il se compose de la vallée de l'Yerres et d'un plateau argilo-calcaire appartenant au plateau de Brie. La présence de la vallée marque significativement la géographie de la commune.

La commune se situe à la limite Ouest du département de la Seine-et-Marne avec le département de l'Essonne, à 35 km au Sud-Est de Paris et à 15 km au Nord de Melun préfecture du département de la Seine et Marne.

Combs-la-Ville appartient à la communauté d'agglomération de Grand Paris Sud, Seine Essonne Sénart.

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

Le bien se situe à 1 km environ de la mairie et à environ à environ 1,3 km de la gare du RER D station « Gare de Combs la Ville Quincy ». Il existe un bus n° 12 qui dépose à proximité immédiate.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie en m ²	Nature réelle
Combs-la-Ville	AB 355	Rue de Lieusaint	12 134 Emprise cédée : 10 100 m ² environ	Terrain à bâtir

4.4. Descriptif

La parcelle AB 355 est un terrain en nature d'espaces verts, libre de toute construction.

Plat et dégagé, avec un accès sur rue, il est desservi par les réseaux.

4.5. Surfaces du bâti

sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Combs-la-Ville.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelles situées en zone UB, zone résidentielle à dominante d'habitat collectif du PLU de la commune de Combs-la-Ville adopté par délibération du Conseil Municipal le 29/04/2024.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

Il est proposé une évaluation suivant la méthode par comparaison, consistant à fixer la valeur vénale, en fonction des prix de biens comparables, observés sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

– Sources "Estimer un bien" et la Banque Nationale de Données Patrimoniales (BNDP).

* Recherche de vente de terrains à bâtir destinés aux constructions de logements sociaux, intermédiaires, et libres.

* Recherche de vente de terrains à bâtir destinés aux constructions de maisons individuelles.

Cessions de terrains de plus de 3 000 m² sur la commune de Combs-la-Ville et ses alentours.

Les termes de comparaison étant rares sur le secteur, la recherche est élargie sur un rayon de 10 kms.

COMMUNE	REF	DATE	ADRESSE	SECTION	N°	SURFACE TERRAIN	PRIX CESSION	SDP	PRIX M² SDP	OBSERVATIONS EVENTUELLES
CHESSY	2023P21304	09/11/23	2, allée des Marailleurs et 2 allée des Artisans	YA	311	4553	1 265 200 €	3163	400 €	lot « CHL18b » ZAC de Chessy Vente commune de Chessy à HLM « Pierre et Lumières » Résidence intergénérationnelle 50 logements locatifs sociaux, une salle polyvalente et un local associatif Social
MOISSY- CRAMAYEL	2023P00121	20/12/22	Lieu-dit « Les Brossettes »	A	diverses parcelles	24521	5 607 802 €	15465,66	Libre : 385 € / m² Maisons: 385 € / m² Intermédiaire : 385 € / m² Social : 250 € / m²	218 logements dont : 41 logements en accession répartis en 29 maisons individuelles et 12 logements collectifs représentant 3 360 m² de SDP environ. 177 logts répartis en 123 logts en accession , 10 maisons individuelles en accession et 44 logts sociaux représentant une SDP de 12 105 m²
CHESSY	2021P19863	16/12/21	Lieu-dit « Parc de Chessy »	AH AH	319 326	3802	1 295 200 €	3238	400 €	lot « CHL 18,2 » 50 logements locatifs sociaux
CLAYE-SOUILLY	2021P10426	22/07/21	Lieu-dit « La Réserve »	ZI	485	8281	2 633 290 €	7116,23	370 €	Lot C 69 35 logements locatifs libres 50 logements locatifs intermédiaires 35 logements sociaux Pas de ventilation du prix
CLAYE-SOUILLY	2021P08217	25/06/21	Lieu-dit « La Réserve »	ZI ZI	482 483	6948 2409	1 887 840 €	3496	540 €	ZI 482 = lot C 66 = 20 logts intermédiaires pour 1 398 m² de SDP Lot C 67 = 18 logts intermédiaires pour 1258 m² de SDP ZI 483 = lot C 68 = 12 logts intermédiaires pour 840 m² SDP Logements intermédiaires
SAINT-PIERRE- DU-PERRAY	2020P00278	31/12/19	ZAC de la clé Saint- Pierre	ZC ZC	428 429	3520	825 330 €	2150	384 €	Logements sociaux
SAINT-THIBAUD- DES-VIGNES	2019P17782	23/12/19	Avenue de Saint- Germain des Noyers	AD	358	1688	874 000 €	2300	380 €	Lot « D1a » ZAC de saint-Thibaud-des-Vignes 34 logements collectifs sociaux et 2 équipements publics 1975 m² pour les logements, 325 m² pour les équipements publics Social
MOISSY- CRAMAYEL	2020P00403	18/12/19	Lieu-dit « Le chemin de Chanteloup »	A	1940	4858	1 257 570 €	4296	Libre : 325 € / m² Social : 265 € / m²	
TIGERY	2019P05651	17/06/19	ZAC du Plessis- Saucourt	B B	1607 1608	4795	1 431 758 €	3311	432 €	Libre
MOISSY- CRAMAYEL	2019P02913	27/02/19	Lieu-dit « Les Brossolettes »	A	diverses parcelles	8528	1 622 617 €	5198	Libre : 315 € / m² Social : 270 € / m² Intermédiaire : 350 € / m² Maisons : 400 € / m²	
MOISSY- CRAMAYEL	2019P00081	20/12/18	Lieu-dit « Les Brossolettes »	A	1845 1826 1824	8093	1 916 064 €	6366	Libre : 315 € / m² Social : 270 € / m² Maisons individuelles en accession libre : 315 € / m²	
SAINT-PIERRE- DU-PERRAY	2019P00080	18/12/18	ZAC de la clé Saint- Pierre	ZC	diverses parcelles	15680	2 855 680 €	5776	Social : 280 € / m² Libre : 380 € / m²	
TORCY	2018P14690	30/11/18	Lieu-dit « Clos de Saint-Maur »	BD	306	8787	2 975 950 €	6428	463 €	Lot « 5b » de la ZAC des coteaux de la Marne 108 logements dont 25 logements locatifs sociaux Libre 500 € / m² Social 350 € / m²
LAGNY-SUR- MARNE	2018P03979	26/03/18	rue Henri Dunant	AI	351	1452	1 041 000 €	2379,4	438 €	Lot « Colonel Durand » ZAC Saint-Jean Parcelle sur laquelle est édifié un bâtiment à restructurer 34 logements d'une SDP = 1 199,50 m² (soit un total de 2 379,40 m² en ce compris la partie à réhabiliter) Social M² SDP supplémentaire = 360 €
Médiane « social »									360 €	
Médiane « intermédiaire »									378 €	
Médiane « Libre »									380 €	
Médiane « Maisons en accession »									385 €	

8.1.2. Autres sources

sans objet.

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

L'analyse des termes de comparaison montre qu'il n'y a pas de différences flagrantes entre le pris au m² SDP du logement social, de l'intermédiaire, du libre, et des maisons individuelles.

Pour les logements sociaux, Il ressort des termes de comparaison une valeur dominante aux alentours de 400 € / m² SDP pour les ventes les plus récentes.

Compte-tenu de la récente hausse des coûts de constructions, cette valeur semble parfaitement justifiée et sera retenue pour la présente évaluation.

Social = 2 290 m² SDP x 400 € / m² = 916 000 €.

Il reste donc sur la SDP totale du projet de 8 800 m² – 2 290 m² = 6 510 m² de SDP pour les logements intermédiaires, libres et les maisons individuelles pour un montant de 4 162 000 € - 916 000 € = 3 246 000 € .

Soit en considérant le même prix au m² SDP pour chacune de ces 3 typologies de biens, un prix au m² SDP de 3 246 000 € / 6 510 m² = 498 € / m².

Cette valeur se situe dans la fourchette haute des termes de comparaison, mais 2 valeurs ont pu être trouvées à hauteur respectivement de 500 € / m² pour du logement libre, et de 540 € / m² pour du logement intermédiaire.

Il peut donc être retenue une valeur de 500 € / m² SDP pour le libre, l'intermédiaire et les maisons individuelles, soit 500 € / m² x 6 510 m² = 3 255 000 € .

La valeur vénale est donc estimée à 916 000 € + 3 255 000 € = 4 171 000 € arrondie à **4 170 000 €** .

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. Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

La valeur vénale est estimée à 4 170 000 € , valeur assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %.

En conséquence, le prix négocié de 4 162 000 € n'appelle pas d'observations.

10 - 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.

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 de la DNID et par délégation,



Roland BOYER
Inspecteur divisionnaire des Finances publiques



Mairie de Combs-la-Ville
Esplanade Charles de Gaulle
77380 COMBS-LA-VILLE

A l'attention de M. le Maire

Le 19 juillet 2024 à Paris,

Objet : Offre d'acquisition relative à une partie de parcelle 365, section AB à Combs-la-Ville (77)

Monsieur le Maire,

Ces dernières semaines, nous avons étudié la possibilité de réaliser une opération immobilière sur une partie de la parcelle AB 365 appartenant à la commune de Combs-la-Ville.

La parcelle AB 365 est constituée aujourd'hui d'un terrain nu de 12.134m². L'objectif étant de procéder à une division du terrain permettant à la Ville de conserver environ 2.017m² de terrain et de développer un projet immobilier sur le solde foncier soit environ 10.117m².

Nous avons donc diligenté une étude règlementaire et architecturale auprès de deux cabinets d'architectures renommées : l'Agence De Cussac et l'Agence Mastrandréas Architecture.

Suite à l'étude approfondie de leurs études de faisabilité, des coûts techniques et du marché immobilier, nous avons le plaisir de vous présenter, par le présent courrier, les termes et conditions de notre offre d'acquisition.

I. FOUR STONES PROMOTION

Four Stones Promotion est la filiale du Groupe Four Stones dédiée à la réalisation d'opération de promotion immobilière qualitatives.

Dirigée par deux des associés du Groupe, et ayant plus de 25 ans d'expérience cumulés dans la promotion immobilière sur le territoire national, Four Stones Promotion est un jeune acteur agile, volontaire et exigeant du secteur immobilier.

Four Stones Promotion, se distingue principalement par l'approche très personnalisée de tous les projets, avec comme leitmotiv d'être au plus proche de toutes les parties prenantes d'une opération de promotion immobilière, pour pouvoir faciliter la convergence d'intérêts, et ainsi permettre aux projets de se concrétiser.



II. DESIGNATION

Le terrain, objet des présentes, est situé à l'angle de la rue de Lieusaint et du Chemin des Etriviers à Combs-la-Ville 77380).

Le terrain d'assiette du projet est constitué d'une unique parcelle en section AB numéro 365 devant faire l'objet d'une division parcellaire permettant la cession d'une partie de cette parcelle d'environ 10.117m².

Le terrain, objet des présentes, devra être libre de toute location et occupation le jour de la vente authentique.

En l'absence d'investigations exhaustives en notre possession relatives à la nature géotechnique, hydrogéologique et de pollution du sol et du sous-sol, Four Stones Promotion s'engage à réaliser à ses frais tous les diagnostics nécessaires.

III. PROJET IMMOBILIER

Sur la base de l'étude de faisabilité que nous avons fait réaliser, Four Stones Promotion envisage la réalisation d'un projet immobilier global d'une surface minimum de 8.800 m² de surface de plancher (SDP) et comprenant prévisionnellement :

- 39 logements sociaux
- 44 logements intermédiaires
- 42 logements en accession libre
- 14 maisons individuelles en accession libre

- 253 places de stationnement
 - o 14 places de stationnement en boxes individuels
 - o 90 places extérieures
 - o 149 places en sous-sol environ

IV. OFFRE D'ACQUISITION

Sur cette base, nous vous proposons d'acquérir le terrain objet des présentes et les droits à construire qui y sont attachés, selon les conditions détaillées ci-après, au prix de :

4.162.000€ net vendeur
(Quatre Millions Cent Soixante Deux Mille Euros Net Vendeur)

Cette somme sera payée au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

V. CONDITIONS DE LA VENTE

Nous vous proposons de signer une promesse de vente d'une durée de 15 mois maximum accompagnée d'une indemnité d'immobilisation de 5%, remise dans les 45 jours suivant la signature de la promesse de vente, sous la forme d'une caution bancaire. La promesse de vente intégrera les conditions usuelles en la matière, et notamment les conditions suspensives suivantes :

- Obtention, sur l'ensemble du terrain d'assiette du projet, d'un Permis de construire purgé de tout recours et retrait administratif, autorisant la réalisation d'un ensemble immobilier de 8.800 m² SDP conformément au projet décrit précédemment.



- Absence de prescription archéologique ou de servitude de nature à compromettre l'opération.
- Absence de pollution des sols, de contraintes géotechniques et/ou hydrogéologiques entraînant le recours à des fondations spéciales et/ou du rabattement de nappe.
- Terrain libre de toute occupation et location au jour de l'acte authentique.
- Obtention de la Garantie Financière d'Achèvement

VI. CALENDRIER

Calendrier prévisionnel :

- | | |
|---------------------------------|---------------|
| • Dépôt de permis de construire | Décembre 2024 |
| • Obtention | Avril 2025 |
| • Permis purgé | Juillet 2025 |
| • Acquisition définitive | Décembre 2025 |

Nous restons à votre disposition pour vous apporter toutes les informations complémentaires que vous jugeriez utiles dans la perspective de la validation de la cession par votre conseil municipal et de l'éventuel déclassement par anticipation.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Olivier DOUVILLE
Président
Four Stones Promotion




9 Rue Dareau 75014 Paris
SAS enregistrée au RCS de Paris n° 888 352 408
N° TVA intracommunautaire: FR84888352408