

Département :
YVELINES

Commune :
MANTES-LA-VILLE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF YVELINES
PTGC de VERSAILLES 78015
78015 VERSAILLES CEDEX
tél. 01.34 94 16 00 -fax
ptgc.yvelines@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 13/06/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Direction Générale des Finances Publiques
 Direction départementale des Finances publiques des Yvelines
 Pôle d'évaluation domaniale de Versailles
 16 avenue de Saint-Cloud
 78011 Versailles cedex
 Courriel : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Versailles, le 12/06/2025

Le Directeur départemental des Finances
 publiques des Yvelines

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Boris LARZILLIERE
 Courriel : boris.larzilliere@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 06 30 84 98 66

à
 Communauté urbaine
 Grand Paris Seine et Oise

Réf DS: 23747612
 Réf OSE : 2025-78362-30141

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 :

Assiette foncière dans le cadre d'un projet immobilier

Adresse du bien :

Rue des Deux Gares, rue de Dreux et avenue Jean Jaures,
 MANTES-LA-VILLE (78711)

Valeur :

1 451 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT : CU GPSEO

affaire suivie par : M. Côte N'ZONDO (chef de projets fonciers)

2 - DATES

de consultation :	17/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	05/06/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

La Société HABITAT et Commerce souhaite réaliser à Mantes-la-Ville une vaste opération de construction d'environ 160 logements pour une surface de plancher (SDP) totale de 9 576 m² sur une emprise foncière totale d'environ 5 051 m², composée de 2 tènements fonciers :

- Tènement dénommé « PARCELLE A Jaurès », qui porte notamment sur les parcelles AB 163, AB 474, AB 476 et AB 477 (lot 2), propriété de communauté urbaine GPSEO, représentant une surface de 1 464 m². Ce tènement est destiné à accueillir 75 logements en accession libre pour une surface de plancher (SDP) minimale de 4 478 m² sur une emprise d'environ 2 342 m².
- Tènement dénommé « PARCELLE B Deux Gares », qui porte sur les parcelles :

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

- AB 169, AB 170, propriété de la commune de Mantes-la-Ville, représentant une surface de 1 168 m² ;
- AB 168, AB 171, AB 172, propriété de communauté urbaine GPSEO, représentant une surface de 1 556 m² .

Ce tènement est destiné à accueillir 85 logements financés en locatif intermédiaire (LLI) pour une surface de plancher (SDP) minimale de 5 098 m² sur une emprise d'environ 2 709 m².

La CU a reçu de la Société HABITAT et Commerce deux offres d'acquisition de ses parcelles pour 3 020 m² (soit 60 % de l'emprise totale du projet) un montant total de 1 250 000 € :

– proposition du 14/04/25 pour l'acquisition des parcelles AB 168, 171 et 172 pour 1 556 m² au prix de 480 000 € (pour réalisation du projet « Parcelle B – Deux Gares ») ;

– proposition du 15/04/2025 pour l'acquisition des parcelles AB 163, 474, 476 et 477 (lot 2) pour 1 464 m² au prix de 770 000 € (pour réalisation du projet « Parcelle A- Jaurès).

Elle sollicite le pôle d'évaluation domaniale pour déterminer la valeur vénale de ces parcelles.

La demande est connexe au dossier 2025-78362-29721 correspondant aux parcelles appartenant à la commune de Mantes-la-Ville.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé sur la commune de Mantes-la-Ville, dans le département des Yvelines, commune limitrophe de la sous-préfecture de Mantes-la-Jolie. La commune compte environ 20 000 habitants. Elle fait partie de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (CU GPSEO), dénombant près de 405 000 habitants.

La commune est desservie par l'autoroute A13 reliant Paris à la Normandie et d'une gare ferroviaire « Mantes-Station » permettant de rejoindre Paris.

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



Les parcelles se situent au niveau du 57-59 rue des Deux Gares, du 05 boulevard Roger Salengro, 2 rue de Dreux et du 116 T avenue Jean Jaurès, respectivement à moins de 700 m des deux gares ferroviaire de Mantes-la-Jolie.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Mantes-la-Ville	AB 163	05 Bld Roger Salengro	883 m ²	terrain
Mantes-la-Ville	AB 168	2 rue de Dreux	437 m ²	terrain
Mantes-la-Ville	AB 171	57 rue des Deux Gares	550 m ²	terrain
Mantes-la-Ville	AB 172	59 rue des Deux Gares	569 m ²	terrain

Mantes-la-Ville	AB 474	116 T avenue Jean Jaures	49 m ²	terrain
Mantes-la-Ville	AB 476	116 T avenue Jean Jaures	503 m ²	terrain avec bâti
Mantes-la-Ville	AB 477	116 T avenue Jean Jaures	29 m ²	terrain avec bâti

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une emprise foncière de 3 020 m² avec bâti sur les parcelles AB 163, AB 168, AB 171, AB 172, AB 474, AB 476 et AB 477.

La parcelle AB 163 est un terrain nu en angle des rues Jean Jaures et Bld Roger Salengro d'une superficie de 883 m². Les parcelles AB 474, 476 et 477 comprennent un local d'activité d'une superficie d'environ 320 m² et un garage.

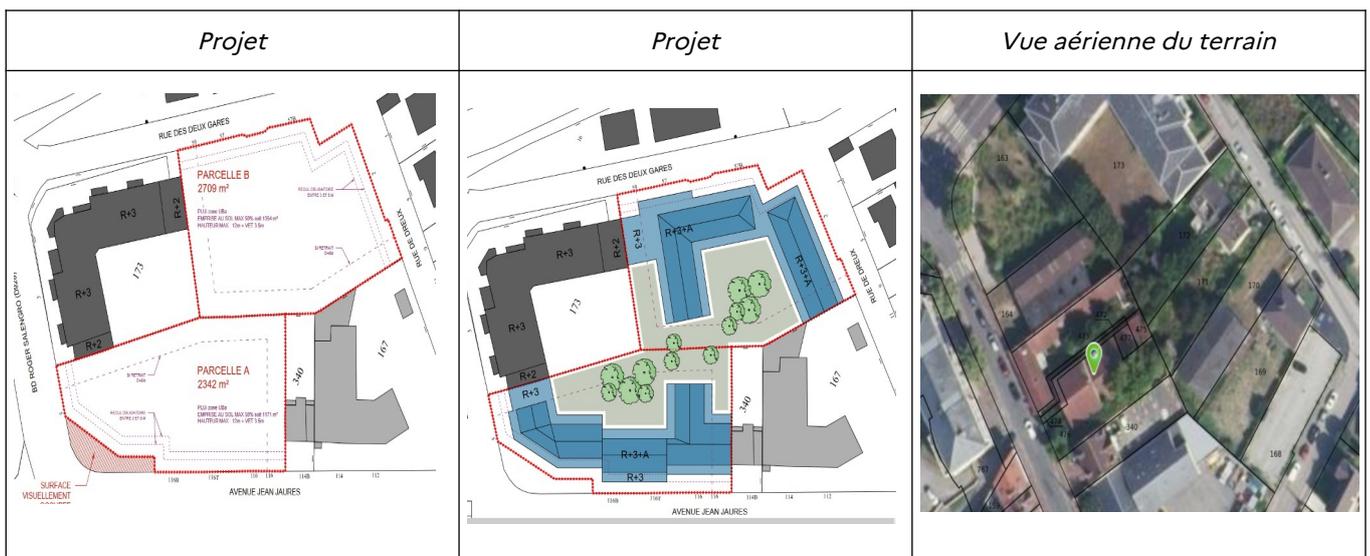
Les parcelles AB 171 et AB 172 comprenaient deux habitations individuelles démolies d'après le consultant. Elles forment un terrain rectangulaire de 1 119 m² au niveau de la rue des Deux Gares. La parcelle AB 168 est un terrain nu en angle des rues des Deux Gares et de Dreux d'une superficie de 437 m.

Les parcelles sont intégrées dans un programme immobilier comprenant deux projets sur deux parcelles dénommés A et B d'une emprise totale de 5 051 m². Les parcelles AB 163, 474, 476 et 477 font parties du projet sur la parcelle A. Les parcelles AB 168, 171 et 172 font parties du projet sur la parcelle B.

Le projet sur la parcelle A d'une emprise foncière de 2 342 m² comprend les parcelles AB 163, AB 164, AB 472 à AB 477. Il est envisagé la construction de 75 logements et 72 places de parking. La majorité des logements sont de typologie F2 et F3 (80% du programme) correspondant à une SDP de 4 478 m², soit environ 4 119 m² SHAB, pour un programme 100 % en accession libre.

Le projet sur la parcelle B d'une emprise foncière de 2 709 m² comprend les parcelles AB 168 à AB 172. Il est envisagé la construction de 85 logements et 79 places de parking. La majorité des logements sont de typologie F2 et F3 (80% du programme) correspondant à une SDP de 5 098 m², soit environ 4 690 m² SHAB, pour un programme 100 % en LLI.

Le projet prévu est en îlot fermé.



4.5. Surfaces du bâti

Pour l'étude, il sera privilégié la superficie des parcelles soit 3 020 m².

Les parcelles AB 163, 474, 476 et 477 représentent une superficie de 1 464 m² soit environ 63 % du projet défini sur la parcelle A et les parcelles AB 168, 171 et 172 représentent une superficie de 1 556 m² soit environ 57 % du projet défini sur la parcelle B.

L'ensemble des parcelles représentent environ 60 % du projet global (parcelles A et B).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : CU GPSEO

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

Zone UBa (péricentre intensification) du PLUI de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine et Oise, approuvé par le conseil communautaire le 16/01/2020, entré en vigueur depuis le 21/02/2020.

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée au moyen de la méthode par comparaison de ventes de terrains à bâtir, méthode par comparaison de la charge foncière et par la méthode du compte à rebours promoteur.

La méthode par comparaison consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires, au cas particulier, des ventes de terrains à bâtir réalisées sur le secteur du mantois.

La méthode de la charge foncière consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective de charges foncières de type similaire.

La méthode du compte à rebours promoteur (CAR) 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car l'immeuble à évaluer s'insère dans un programme de constructions d'immeubles.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché – Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Étude sur ventes de terrain et les charges foncières dans le cadre d'un programme immobilier sur la période de 07/2018 à 04/2025 sur le secteur du mantois :

Termes	Commune	Réf. P.F.	Date mutation	Adresse	Réf. cadastrales	Zonage	Superficie terrain	SDP constructible issue du PC ou de l'acte	Type (social, accession...)	Prix	Prix €/m ² terrain	Prix €/m ² SDP	Descriptif et observations sur les biens	
1	Freneuse	7804P02 2022P40104	07/11/2022	Les Ventines	255/D/ 932/929/935/937	U	5 241	4 100	Mixte	960 000,00 €	183,17 €	234,15	Terrain pour programme immo d'une SDP de 4100m ² soit 234,15 € CF. 65 logements dont 30 en accession et 35 en social	
2	Rosny-sur-Seine	7804P02 2022P00675	15/12/21	Place de la Gare	D 774-1059-1060-1214-1212-1216-1218	U	4 978	5 145	Mixte	930 750,00 €	186,97 €	180,89	Terrain à bâtir pour construction d'un immeuble collectif d'habitation comprenant 73 logements se décomposant de 2539,35 m ² logements sociaux, 2713 m ² lgts accession et 73 m ² commerce et 83 empl de stationnement	
3	Limay	2019P04678 et 05546	17/10/19	1 rue des Bas Clos	AR 36/586/34/35	UA	2 111	2 970	Mixte	960 000,00 €	454,76 €	323,23	50 logements dont 28 en accession et 22 en intermédiaires (à vérifier avec l'acte)	
4	Mantes la Jolie	2019P02849/ 2019p02847	03/07/19	113-115 Bld du Mal Juin	A135 et A1 36	Ub	1 515	2 319	Accession	1 050 000,00 €	693,07 €	452,70	Immeuble de 38 logements et 44 places de stationnement	
5	Mantes la Jolie	2022P00530	15/12/21	14-32 rue de l'Yser	AB 461-625-604-603-717-459-463-626	UA	3 006	4 351	LLI	2 130 000,00 €	708,58 €	489,54	Immeuble de 61 logements en LLI avec 63 places de stationnement	
6	Mantes la Jolie	2019p03034	27/06/19	32 rue de Lorraine et 15 rue de Metz	AB 831-833-835-793-837-795-840-841	U Aa	1 244	3 446	NC	750 000,00 €	602,89 €	217,64	Résidence pour personnes âgées de 64 unités de vies	
7	Mantes la Jolie	2018p04254	04/09/18	rue de Lorraine et rue Porte aux Saints	AB 485-804-484	Uaa	1 291	2 671	Mixte	650 000,00 €	503,49 €	243,35	36 logements collectifs mixtes et un local au rez de chaussée à usage de maison médicale	
8	Mantes la Jolie	2017P05246/ 2017p05245/ 2017p03540	09/07/18	rue de la Somme et rue de la Marne	AE 142-241-270-161-149	Uba	3 285	5 164	Mixte	1 078 000,00 €	328,16 €	208,75	81 logements dont 16 logements sociaux et 122 places de stationnement	
9	Mantes la Jolie	2022p00968	14/12/21	Av du Général de Gaulle	AR 5 -297	Uca	2 528	10 000	Mixte	1 077 000,00 €	426,03 €	107,70	Cession epif terrain pour sdp de 10 000 m ² dont 3 430 m ² de bureaux et 6570 m ² de lgts intermédiaires (proche Val Fourré)	
10	Magnanville	2023P22831	28/07/23	Rue des Pincevins	AB 95-97-101-103-105-108	Uab	12 594	16 828	Mixte	2 039 750,00 €	161,96 €	121,21	Vente EPFIF du terrain : Hôtel 2492 m ² , logement libre 4340 m ² , logement social 3938 m ² , logements intermédiaires 2393 m ² , commerces proximité 1372 m ² et supermarché 2291 m ²	
11	Buchelay	7804P04 2020 P2123	05/06/2020	4 Rue Général Leclerc	D 828 D825 D829	Uad	2 033	2 570	Accession	770 000,00 €	378,75 €	299,61	Construction d'un ensemble Immobilier comprenant 12 « T2 », 26 « T3 » et 2 « T4 »	
											Moyenne	420,71 €	261,71 €	
											Médiane	426,03 €	234,15 €	

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

Il est recensé 11 termes de comparaison concernant des ventes de terrain pour des programmes immobiliers sur le secteur du mantois dont 6 sur la commune de Mantès-la-Jolie, un sur les communes de Magnanville, Limay, Rosny-sur-Seine, Freneuse et Buchelay.

Les termes correspondent uniquement à des programmes en accession, mixte ou intermédiaire. Il est constaté des valeurs hétérogènes.

Parmi les 11 termes, 3 sont écartés pour les raisons suivantes :

- le terme 1 par sa situation géographique sur la commune de Freneuse moins attractive ;
- le terme 6 correspondant à un programme de résidence pour personnes âgées ;
- le terme 9 par sa situation géographique (quartier du Val Fourré et 35 % de la SDP à usage de bureaux.

Parmi les 8 termes conservés, il est difficile de privilégier un terme par rapport à un autre. En retenant les 8 termes ci-dessus, la valeur vénale peut être calculée suivant deux options : la première par rapport à un prix m² de terrain et la seconde par rapport à un prix m² de charge foncière.

8.2.1. Prix m² terrain :

Il ressort des valeurs comprises entre 162 €/m² et 709 €/m² de terrain, soit une valeur moyenne de 427 €/m² et une valeur médiane de 417 €/m². Il sera arbitré la valeur médiane.

Valeur vénale de l'ensemble des parcelles : 5 051 m² × 417 € = 2 106 267 € arrondie à 2 106 000 €

Valeur vénale des parcelles de la CU : 2 106 000 € × 60 % = 1 263 600 € arrondie à 1 264 000 €

8.2.2.Charges Foncières :

Il ressort des valeurs comprises entre 121 €/m² et 490 €/m² de charges foncières, soit une valeur moyenne de 290 €/m² et une valeur médiane de 271 €/m². Comme précédemment, il sera privilégié la valeur médiane soit 271 €/m²

Valeur vénale de l'ensemble du projet : 9 576 m²/SDP × 271 € = 2 595 096 € arrondie à 2 595 000 €

Valeur vénale des parcelles de la CU : 2 595 000 € × 60 % = 1 557 000 €

9 - COMPTE À REBOURS

9.1.Recettes du CAR : études de marché

9.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de comparaison

A) Étude sur les ventes en état futur d'achèvement (VEFA) d'appartements en accession de typologie T1 et T2 sur la commune de Mantes-la-Ville entre 12/2022 et 05/2025 :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Termes	Commune	Adresse	Date mutation	Année construc t.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total HT	Prix/m²/HT (surf. utile)	Observation	
7804P02 2024P19939	362//AB/ 967//20	1	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	03/07/2024	2024	2	40	145 333,00 €	3 633,33 €	Appt avec parking	
7804P02 2024P19971	362//AB/ 967//217/292	2	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	05/07/2024	2024	2	41	150 000,00 €	3 658,54 €	Appt avec parking	
7804P02 2024P22981	362//AB/ 967//1/27	3	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	23/08/2024	2024	2	39	142 500,00 €	3 653,85 €	Appt	
7804P02 2024P26506	362//AB/ 967//315/195	4	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	20/09/2024	2024	2	41	158 333,00 €	3 861,78 €	Appt avec parking	
7804P02 2024P26484	362//AB/ 967//71	5	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	02/10/2024	2024	2	47	149 167,00 €	3 173,77 €	Appt	
7804P02 2025P01605	362//AB/ 967//3	6	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	19/12/2024	2024	2	56	146 667,00 €	2 619,05 €	Appt	
7804P02 2025P01717	362//AB/ 967//213	7	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	20/12/2024	2024	2	39	133 333,00 €	3 418,79 €	Appt	
7804P02 2024P03528	362//AB/ 967//1/21	8	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	16/01/2024	2024	2	39	137 667,00 €	3 529,92 €	Appt avec parking	
7804P02 2024P04543	362//AB/ 967//73	9	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	24/01/2024	2024	2	42	138 750,00 €	3 303,57 €	Appt avec parking	
7804P02 2024P07655	362//AB/ 967//227/238	10	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	28/02/2024	2024	2	39	140 833,00 €	3 611,10 €	Appt avec parking	
7804P02 2024P08246	362//AB/ 967//26/319	11	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	14/03/2024	2024	2	40	148 250,00 €	3 706,25 €	Appt avec parking	
7804P02 2024P09677	362//AB/ 967//72	12	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	03/04/2024	2024	2	48	135 833,00 €	2 829,85 €	Appt	
7804P02 2024P10600	362//AB/ 967//8	13	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	18/04/2024	2024	2	40	151 500,00 €	3 787,50 €	Appt	
7804P02 2023P15040	362//AB/ 967//211	14	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	04/05/2023	2024	2	39	149 167,00 €	3 824,79 €	Appt	
7804P02 2023P18305	362//AB/ 967//203	15	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	12/06/2023	2024	2	40	144 167,00 €	3 604,18 €	Appt	
7804P02 2023P23884	362//AB/ 967//1/207	16	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	07/07/2023	2024	2	39	146 667,00 €	3 760,69 €	Appt	
7804P02 2023P24710	362//AB/ 967//2	17	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	10/07/2023	2024	2	34	113 417,00 €	3 335,79 €	Appt	
7804P02 2023P25607	362//AB/ 967//1/216	18	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	25/07/2023	2024	1	31	122 000,00 €	3 935,48 €	Appt	
7804P02 2023P27384	362//AB/ 967//199/316	19	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	30/08/2023	2024	2	39	144 167,00 €	3 696,59 €	Appt avec parking	
7804P02 2023P33297	362//AB/ 967//103/311	20	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	09/10/2023	2024	2	48	170 000,00 €	3 541,67 €	Appt avec parking	
7804P02 2023P35754	362//AB/ 967//96	21	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	16/11/2023	2024	1	33	161 500,00 €	4 893,94 €	Appt	
7804P02 2023P37342	362//AB/ 967//14	22	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	08/12/2023	2024	2	40	143 500,00 €	3 587,50 €	Appt	
7804P02 2023P00071	362//AB/ 967//1/212	23	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	09/12/2022	2024	2	41	147 500,00 €	3 597,56 €	Appt	
7804P02 2023P00047	362//AB/ 967//232/240	24	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	15/12/2022	2024	2	43	160 000,00 €	3 720,93 €	Appt avec parking	
7804P02 2023P01291	362//AB/ 967//93	25	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	22/12/2022	2024	1	32	123 083,00 €	3 846,34 €	Appt	
7804P02 2023P01241	362//AB/ 967//89	26	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	22/12/2022	2024	1	33	131 705,00 €	3 991,06 €	Appt avec parking	
7804P02 2023P04470	362//AB/ 967//82	27	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	06/02/2023	2024	1	33	128 790,00 €	3 902,73 €	Appt	
7804P02 2023P08739	362//AB/ 967//1/235/239	28	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	06/03/2023	2024	2	40	153 333,00 €	3 833,33 €	Appt avec parking	
7804P02 2023P14408	362//AB/ 967//1/341/107	29	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	21/04/2023	2024	2	36	129 167,00 €	3 587,97 €	Appt avec parking	
								Moyenne	39,72	142 976,86 €	3 636,13 €	
								Médiane	40,00	144 167,00 €	3 653,85 €	

B) Étude sur les ventes en état futur d'achèvement (VEFA) d'appartements en accession de typologie T3 et T4 sur la commune de Mantes-la-Ville entre 12/2022 et 05/2025 :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Termes	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total HT	Prix/m ² /HT (surf. utile)	Nature mutation	
7804P02 2024P13183	362//AB/ 967//237/200	1	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	22/05/2024	2024	3	60	175 333,00 €	2 922,22 €	Appt avec parking	
7804P02 2024P19929	362//AB/ 967//321/19	2	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	04/07/2024	2024	3	60	192 250,00 €	3 204,17 €	Appt avec parking	
7804P02 2024P20037	362//AB/ 967//243/28	3	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	23/07/2024	2024	3	57	201 500,00 €	3 535,09 €	Appt avec parking	
7804P02 2024P22066	362//AB/ 967//221/241	4	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	06/08/2024	2024	3	49	200 000,00 €	4 081,63 €	Appt avec parking	
7804P02 2024P22065	362//AB/ 967//376/25	5	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	07/08/2024	2024	3	57	194 083,00 €	3 404,96 €	Appt avec parking	
7804P02 2024P22982	362//AB/ 967//364/197	6	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	13/08/2024	2024	3	62	183 667,00 €	2 962,37 €	Appt avec parking	
7804P02 2024P24638	362//AB/ 967//205/362	7	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	06/09/2024	2024	3	62	176 027,00 €	2 839,15 €	Appt avec parking	
7804P02 2024P26369	362//AB/ 967//273/208	8	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	25/09/2024	2024	3	60	200 000,00 €	3 333,33 €	Appt avec parking	
7804P02 2024P26377	362//AB/ 967//272/209	9	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	30/09/2024	2024	3	77	195 833,00 €	2 543,29 €	Appt avec parking	
7804P02 2025P02342	362//AB/ 967//335/118	10	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	26/12/2024	2024	4	77	195 833,00 €	2 543,29 €	Appt avec parking	
7804P02 2024P02611	362//AB/ 967//363/201	11	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	29/12/2023	2024	3	61	199 500,00 €	3 270,49 €	Appt avec parking	
7804P02 2024P04533	362//AB/ 967//365/219	12	MANTES-LA-VILLE	5 RUE EDITH PIAF	26/01/2024	2024	4	85	204 167,00 €	2 401,96 €	Appt avec parking	
7804P02 2023P27426	362//AB/ 967//245/1	13	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	30/08/2023	2024	4	73	186 250,00 €	2 551,37 €	Appt avec parking	
7804P02 2023P33258	362//AB/ 967//379/17	14	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	16/10/2023	2024	3	62	188 750,00 €	3 044,35 €	Appt avec parking	
7804P02 2023P33261	362//AB/ 967//13/381	15	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	18/10/2023	2024	3	51	189 833,00 €	3 722,22 €	Appt avec parking	
7804P02 2023P34019	362//AB/ 967//380/16	16	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	30/10/2023	2024	3	57	184 583,00 €	3 238,30 €	Appt avec parking	
7804P02 2023P35763	362//AB/ 967//242/29	17	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	14/11/2023	2024	3	62	194 167,00 €	3 131,73 €	Appt avec parking	
7804P02 2023P37307	362//AB/ 967//268/106	18	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	30/11/2023	2024	3	63	172 000,00 €	2 730,16 €	Appt avec parking	
7804P02 2024P01697	362//AB/ 967//253/30	19	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	19/12/2023	2024	4	82	245 000,00 €	2 987,80 €	Appt avec parking	
7804P02 2024P01687	362//AB/ 967//269/204	20	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	20/12/2023	2024	3	60	187 083,00 €	3 118,05 €	Appt avec parking	
7804P02 2022P44548	362//AB/ 967//254/22	21	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	02/12/2022	2024	3	60	180 750,00 €	3 012,50 €	Appt avec parking	
7804P02 2023P00080	362//AB/ 967//377/24	22	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	12/12/2022	2024	3	61	192 167,00 €	3 150,28 €	Appt avec parking	
7804P02 2023P00105	362//AB/ 967//246/7	23	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	12/12/2022	2024	3	63	168 833,00 €	2 679,89 €	Appt avec parking	
7804P02 2023P00041	362//AB/ 967//332/91	24	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	14/12/2022	2024	3	57	218 000,00 €	3 824,56 €	Appt avec parking	
7804P02 2023P01283	362//AB/ 967//12/382	25	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	27/12/2022	2024	3	61	183 417,00 €	3 006,84 €	Appt avec parking	
7804P02 2023P15026	362//AB/ 967//267/196	26	MANTES-LA-VILLE	24 BD ROGER SALENGRO	28/04/2023	2024	3	60	184 417,00 €	3 073,62 €	Appt avec parking	
								Moyenne	63,04	192 055,50 €	3 088,98 €	
								Médiane	61,00	191 000,00 €	3 058,99 €	

C) Étude sur les ventes en état futur d'achèvement (VEFA) LLI ou LLI/sociales d'appartements sur le secteur du mantois entre 2021 et 2025 :

Termes	Communes	Ref OSE	Ref publicité foncière	Date mutation	Cadastre	Superficie Terrain (m ²)	SHAB (m ²)	Nb. de Logmts / Pk	Prix VEFA � HT/m ² SHAB	Montant VEFA HT	Observations
1	Aubergenville	2023-78029-96605	7804P02 2024P00830	19/12/23	AM 1242, 1246, 1250, 1252, 1257, 1267, 1273, 1282, 1240, 1244, 1248, 1266, 1271	6581	2 321,13	40	3 400,00 �	7 891 842,00 à	40 LLI + 40 STATIONNEMENTS
2	Aubergenville	2024-78029-06759	7804P02 2024P29798	22/10/24	AT 266 à 269-860	3556	2 384,87	39/39	3 300,00 à	7 870 071,00 à	39 logements locatifs intermédiaires, dont 37 en collectifs et 2 en individuels et 76 emplacements de stationnement, dont 2 garages, 2 en extérieur, et 72 en sous-sol
3	Flins-sur-Seine	2023-78238-10382			AB 1 � 21-37-40	21 656	5 264,10	37	3 200,00 à	8 205 120 à	16 maisons LLI + 21 logts LLI + 56 pks
4	Gargenville	2025-78267-01317			AC 109	5 740	LLI : 1 372,10 LLS : 2 260,80	22 35	3 046,00 �	11 065 025 à	57 logements dont 22 LLI (7 T2, 11 T3, 4 T4) et 35 LLS (12 T2, 12 T3, 11 T4) et 57 places de stationnement en sous-sol dont 2 PMR répartis dans 2 bâtiments en R+2+C
5	Limay	2023-78335-50326	7804P02 2023P32790	19/10/23	AZ 224-409-272-273	3079	2 979,69	51	3 170,00 �	9 445 617,30 à	25 LLI et 26 LLS avec 51 places de stationnement
6	Magnanville	2021-78354-54388			AB 1p, 2p, 4p, 5p, 6p et 11p		2 113,65	45	2 510,00 �	5 305 262 à	45 logements LLI
7	Magnanville	2023-78354-91577			AB 95-97-101-103-105-108-109		5 811,02	101	2 900,00 �	16 851 958 à	56 lgts LLS (3693,31 m ²) et 45 lgts LLI (2119,39 m ²). Prix identique pour le LLS et LLI
8	Mantes-la-Jolie	2021-361v77513	7804P02 2024P40081	20/07/22	AB 459, 461, 463, 603, 604, 625, 626 et 682	3 006,00	4 070,00	61	3 200,00 à	13 019 200 à	61 logements LLI et 63 parkings en ss
9	Mantes-la-Jolie	2024-78361-16310			AR 1971-1973-1974	2 625,00	2 426,40	40	2 900,00 �	7 036 560 à	40 appartements LLI avec 40 places de parking en sous-sols
10	Mantes-la-Jolie	2023-78361-43988			AI 114, AI 110, AI 119, AI 358, AI 392, AI 393	1912	1 649,78	26	3 420,00 à	5 642 247,62 à	26 LLI et 26 emplacements de parkings en sous-sol
11	Mantes-la-Jolie	2023-78361-68769			AE 252-250-75	3548	1 616,60	27	3 500,00 �	5 658 000,00 à	27 LLI et 27 emplacements de parkings en sous-sol
12	Mantes-la-Jolie	2023-78361-96490			AH 537-539-549-542-551-84-568	2923	1 018,31	18	3 600,00 �	3 665 916,00 à	18 LLI ET 18 emplacements de parkings
13	Mantes-la-Ville	2022-78362-00214			AB 931 AB 940 AB 942 AB 943, AB 944 et AB 945	42 233,00	6 358,91	107	2 850,00 �	17 147 500 à	107 logements et 59 places de stationnement
Moyenne									3 419,80 �		
Médiane									3 200,00 �		

9.1.2. Autres sources externes   la DGFIP

A) Analyse homiwoo

1 | Estimation   l'adresse exacte

Indice de confiance		★ ★ ☆ ☆ ☆				
Prix médian en �/m ²	Taux de TVA	T1	T2	T3	T4	T5+
4 849 �/m ²	20 %	4 887 �/m ²	4 852 �/m ²	4 779 �/m ²	4 607 �/m ²	4 693 �/m ²
4 041 �/m ²	HT	4 072 à/m ²	4 043 �/m ²	3 982 �/m ²	3 839 �/m ²	3 911 �/m ²

7 | Vente au code postal | NEUF

Taux de TVA	Fourchette basse	Prix médian	Fourchette haute
20 %	3 967 à/m ²	4 385 �/m ²	4 529 �/m ²
5.5 %	3 487 �/m ²	3 855 �/m ²	3 981 �/m ²

B) Le Guide Callon 2024 indique les prix suivants sur la commune de Mantes-la-Ville (collectif neuf) :

- Grand Standing : 4 680  /m²
- Standing : 3 990  /m²
- Normal : 3 140  /m²
- Moyen : 2 770  /m²

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

Le détail du projet immobilier est le suivant :

- Projet Parcelle A Jaurès : Logements 100 % Accession Libre :
 - 4 478 m² SDP
 - 4 119 m² SHAB
 - 75 logements dont 5% de F1 ; 45 % de F2 ; 35 % de F3, 10 % de F4, 5 % de F5
 - Surface moyenne par typologie : 28 m² F1 ; 40 m² F2 ; 60 m² F3, 78 m² F4, 92 m² F5
 - Stationnement en sous-sol
- Projet Parcelle B Deux Gares : Logements 100 % LLI :
 - 5 098 m² SDP
 - 4 690 m² SHAB
 - 85 logements dont 5 % de F1 ; 45 % de F2 ; 35 % de F3, 10 % de F4, 5 % de F5
 - Surface moyenne par typologie : 28 m² F1 ; 40 m² F2 ; 60 m² F3, 78 m² F4, 92 m² F5
 - Stationnement en sous-sol

A) Logement en accession :

De l'étude des logements en accession libre sur la commune de Mantes-la-Ville, il ressort 55 termes pour des logements de typologie T1 à T4, correspondant à deux programmes immobiliers. Les valeurs sont comprises entre 2 402 €/m² et 4 894 €/m², soit une moyenne de 3 377 €HT/m² pour une superficie de logement de 51 m² et une médiane de 3 419 € HT/m² pour une superficie de logement de 48 m².

Le 1^{er} tableau recense 29 termes de comparaison correspondant à des logements de typologie T1 et T2. Il ressort des valeurs comprises entre 2 619 €/m² et 4 894 €/m², soit une moyenne de 3 636 €HT/m² et une médiane de 3 654 € HT/m².

Le 2^e tableau recense 26 termes de comparaison correspondant à des logements de typologie T3 et T4. Il ressort des valeurs comprises entre 2 402 €/m² et 4 082 €/m², soit une moyenne de 3 089 €HT/m² et une médiane de 3 059 € HT/m².

Il n'est pas constaté un écart de prix particulier entre les entre les 2 programmes. Par contre, les logements de typologie T1 et T2 ont des valeurs relativement supérieures par rapport aux T3 et T4.

Il est constaté un écart de valeurs importants entre les termes de comparaison et l'estimation annoncée par l'analyse Homiwoo. Par contre, les valeurs des termes de comparaison se situent dans les prix indiqués par le guide Callon entre « Standing » et « Normal ».

La majorité des logements sont de typologie T2 et T3, soit une superficie comprise entre 40 et 60 m². L'étude a permis de recenser 55 logements pour une superficie moyenne de 50 m². En conséquence, le service arbitre pour la valeur de 3 400 €/m² pour toutes typologies confondues.

B) Logement en LLI :

De l'étude des logements en LLI sur le secteur du mantois, il ressort 13 termes de comparaison entre 2021 et 2025 avec des valeurs comprises entre 2 510 €/m² et 3 600 €/m², soit une moyenne de 3420 €HT/m² et une médiane de 3 200 € HT/m².

Le montant de la valeur moyenne en LLI est similaire à la valeur constatée en accession, tandis que le montant de la valeur médiane est légèrement inférieure à l'accession.

Au vu de l'étude et du programme immobilier, il sera arbitré une valeur de 3 200 €/m² pour la partie logement en LLI.

9.2. Dépenses du CAR :

9.2.1. Coûts

Le service retient les coûts de construction suivants :

- une valeur de 1 800 €/m² SDP pour du logement collectif en R+3 à R+4 sans accolement avec places de stationnement ;
- une valeur de 50 €/m² concernant les coûts de VRD au vu du terrain ;
- un coût de démolition de 100 €/m² pour une superficie d'environ 500 m² correspondant aux bâtiments restants.

9.2.2. Honoraires et autres frais

Concernant les honoraires techniques, les différents frais (gestion, commercialisation et frais financiers) et les marges aléas, il est retenu la fourchette moyenne des ratios pratiqués au vu du programme.

9.3. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

CAR promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou Nbre	Prix vente au m ² HT
Recettes	29 016 000 €		
Logement accession	14 008 000 €	4 120 m ²	3 400 €
Logement LLI	15 008 000 €	4 690 m ²	3 200 €
Dépenses	26 460 793 €	SdP ou Nbre	Coût/m ² SU SHAB unitaire HT
coût de préparation du terrain (A)	302 550 €		
Démolition – Désamiantage	50 000 €	500 m ²	100 €
VRD	252 550 €	5 051 m ²	50 €
coût de construction (B)	17 236 800 €		
Logement accession	8 060 400 €	4 478 m ²	1 800 €
Logement LLI	9 176 400 €	5 098 m ²	1 800 €
autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..)	6 310 000 €		
Marge et aléas	2 611 443 €		
Charge foncière admissible	2 555 207 €	506 € /m ² terrain	267 € /m ² SdP

La méthode du compte à rebours promoteur permet d'estimer la valeur vénale du terrain à 2 555 207 € HT arrondie à 2 555 000 € HT.

Les parcelles de la CU GPSEO représente 60 % de l'ensemble de l'emprise nécessaire au projet.

Par conséquent, la valeur vénale des parcelles de la CU GPSEO sont estimées à : **1 533 000 €** (2 555 000 € × 60 %)

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.

L'étude fait ressortir les valeurs suivantes :

- une valeur de 1 264 000 € par la méthode par comparaison de terrain à bâtir ;
- une valeur de 1 557 000 € par la méthode par comparaison de charges foncières ;
- une valeur de 1 533 000 € par la méthode du compte à rebours promoteur.

L'étude fait ressortir des valeurs comprises entre 1 264 000 € et 1 557 000 €, soit une moyenne obtenue par les 3 méthodes de 1 451 333 €.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 451 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 1 305 900 €.

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 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 notamment du projet 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.

L'évaluation domaniale a été réalisée au vu du projet de l'acquéreur. Toute revente ultérieure du bien par votre acquéreur (et/ou ses sous-acquéreurs) entraînant une densification ou un changement de destination est susceptible d'en modifier substantiellement la valeur vénale. Par conséquent, il vous est conseillé de prévoir dans l'acte de vente une clause d'intéressement appropriée vous permettant de bénéficier en tout ou partie de la plus-value réalisée par votre acquéreur (et/ou ses sous-acquéreurs) résultant de ce changement.

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 le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

La responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale

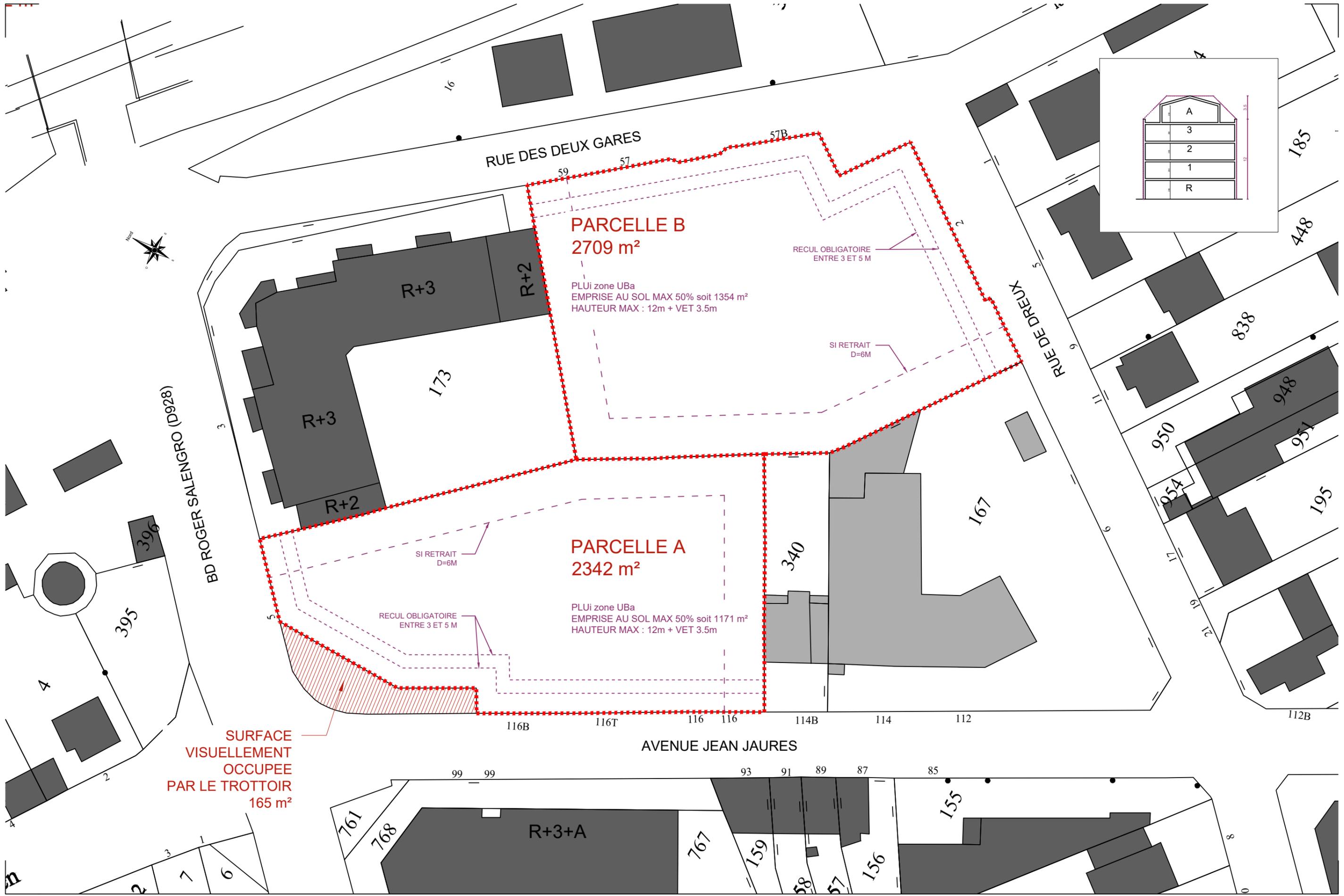


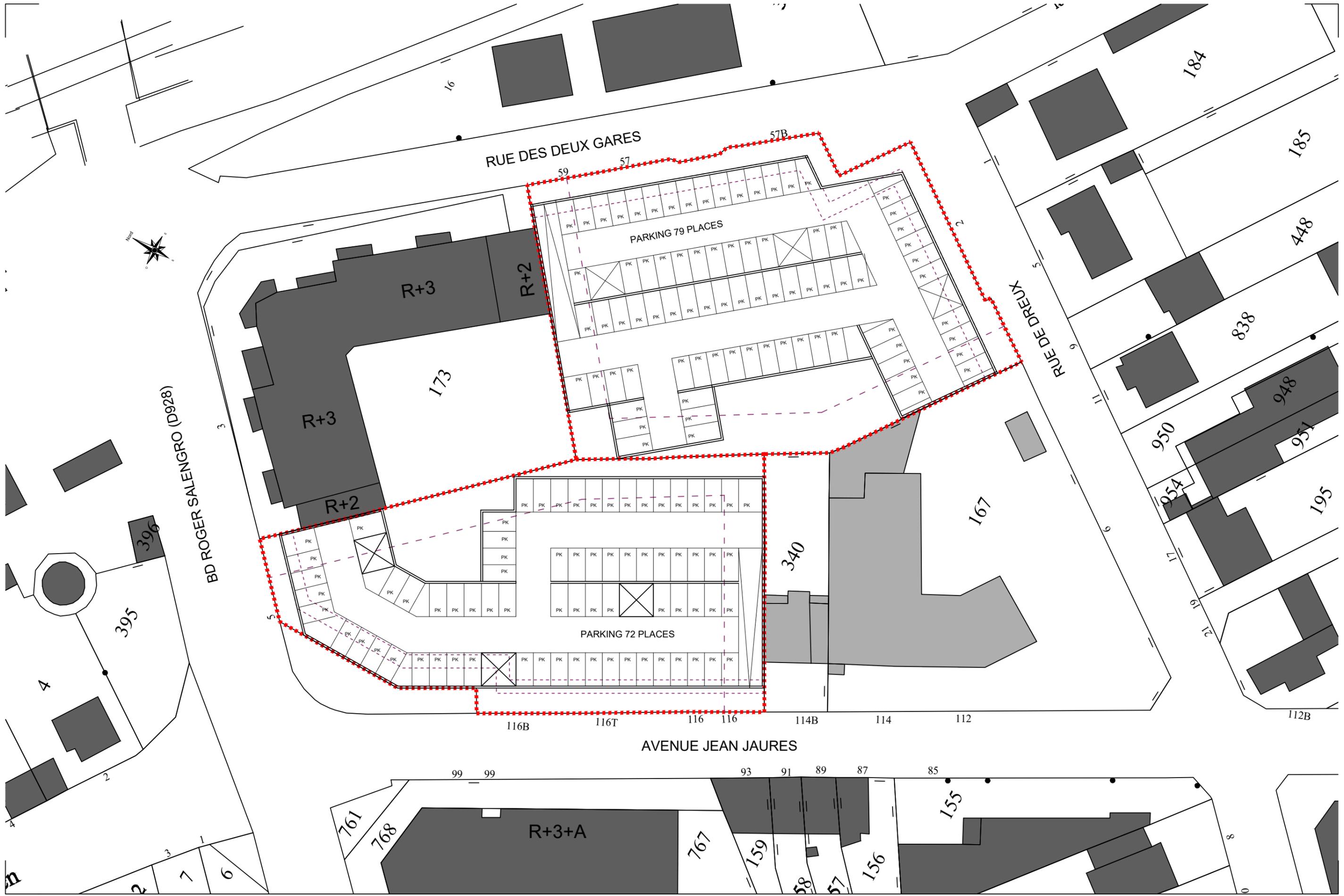
Sophie DECOUDU

Inspectrice divisionnaire des Finances publiques



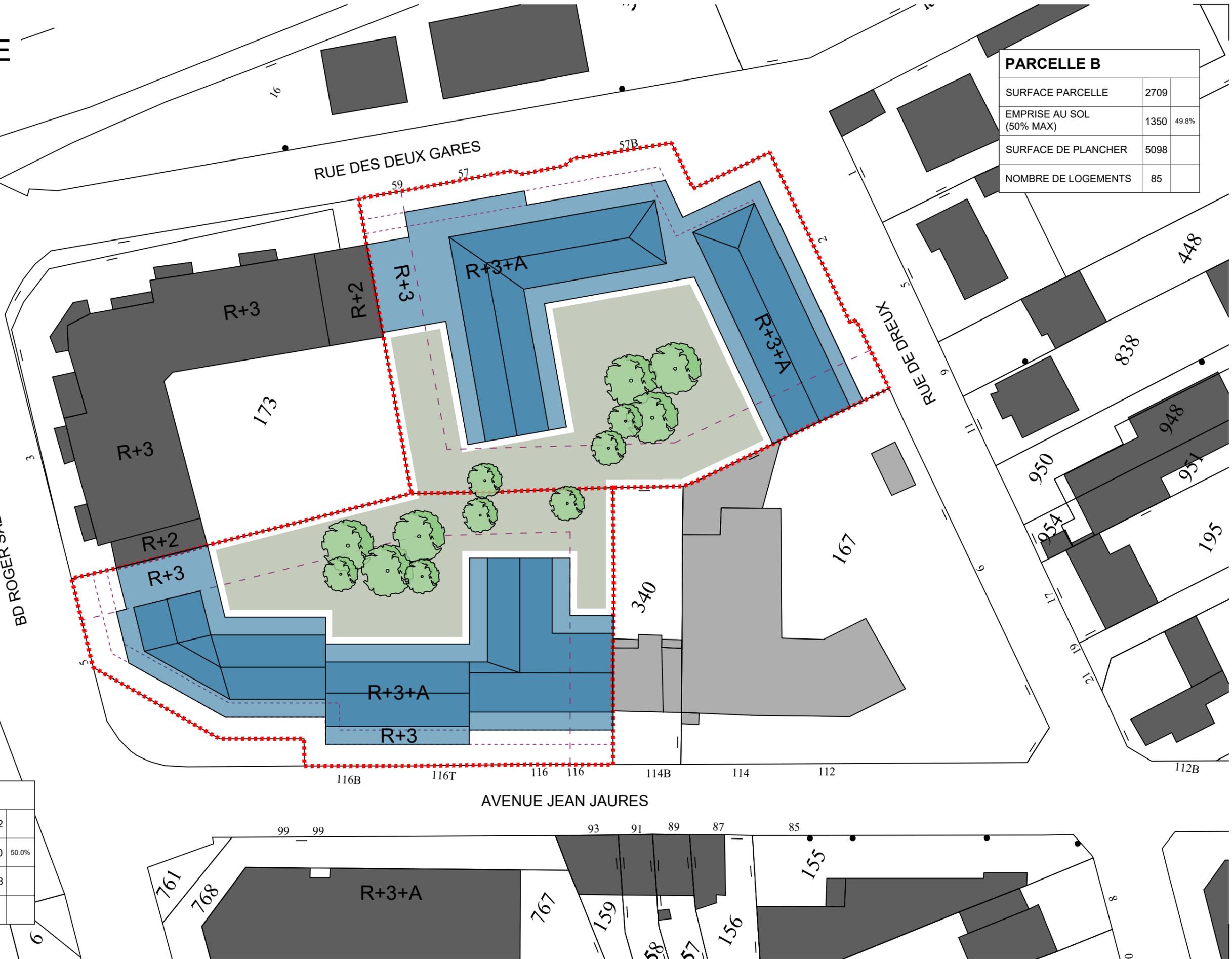






ILOT FERME

PARCELLE B		
SURFACE PARCELLE	2709	
EMPRISE AU SOL (50% MAX)	1350	49.8%
SURFACE DE PLANCHER	5098	
NOMBRE DE LOGEMENTS	85	



PARCELLE A		
SURFACE PARCELLE	2342	
EMPRISE AU SOL (50% MAX)	1170	50.0%
SURFACE DE PLANCHER	4478	
NOMBRE DE LOGEMENTS	75	

ILOT OUVERT

PARCELLE B		
SURFACE PARCELLE	2709	
EMPRISE AU SOL (50% MAX)	1353	49.9%
SURFACE DE PLANCHER	5154	
NOMBRE DE LOGEMENTS	86	

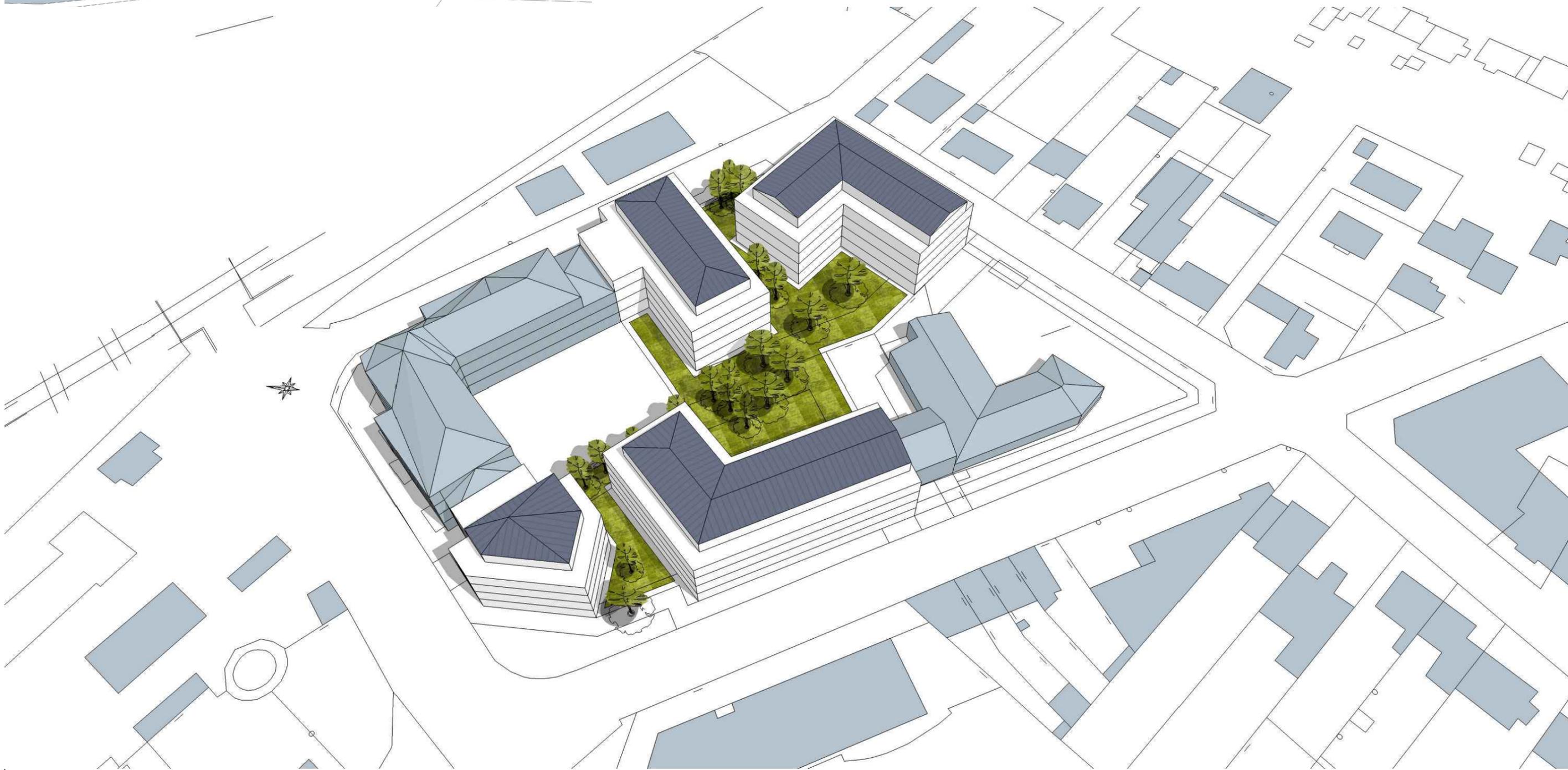
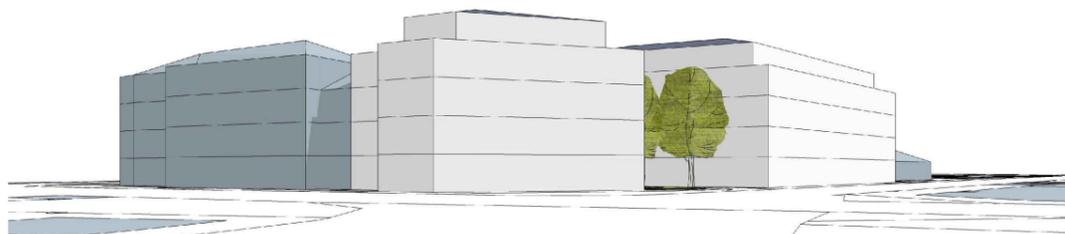


PARCELLE A		
SURFACE PARCELLE	2342	
EMPRISE AU SOL (50% MAX)	1170	50.0%
SURFACE DE PLANCHER	4467	
NOMBRE DE LOGEMENTS	74	

ILOT FERME



ILOT OUVERT



CU GRAND PARIS SEINE & OISE

Rue des Chevries
78410 - AUBERGENVILLE

À Rennemoulin, le 13 juin 2025

Objet : offre d'acquisition pour vos propriétés sises 5 boulevard Roger Salengro ainsi que 114 et 116 ter avenue Jean Jaurès 78711 Mantes La Ville, cadastrées section AB parcelles numéros 163, 474, 476 et 477 lot 2 d'une superficie d'environ 1464 m²

Chère Madame,

Par la présente, nous vous confirmons l'intérêt que nous portons à l'étude et à la réalisation d'une résidence de logements sur vos propriétés visées en objet et nous avons le plaisir de vous présenter notre offre d'acquisition.

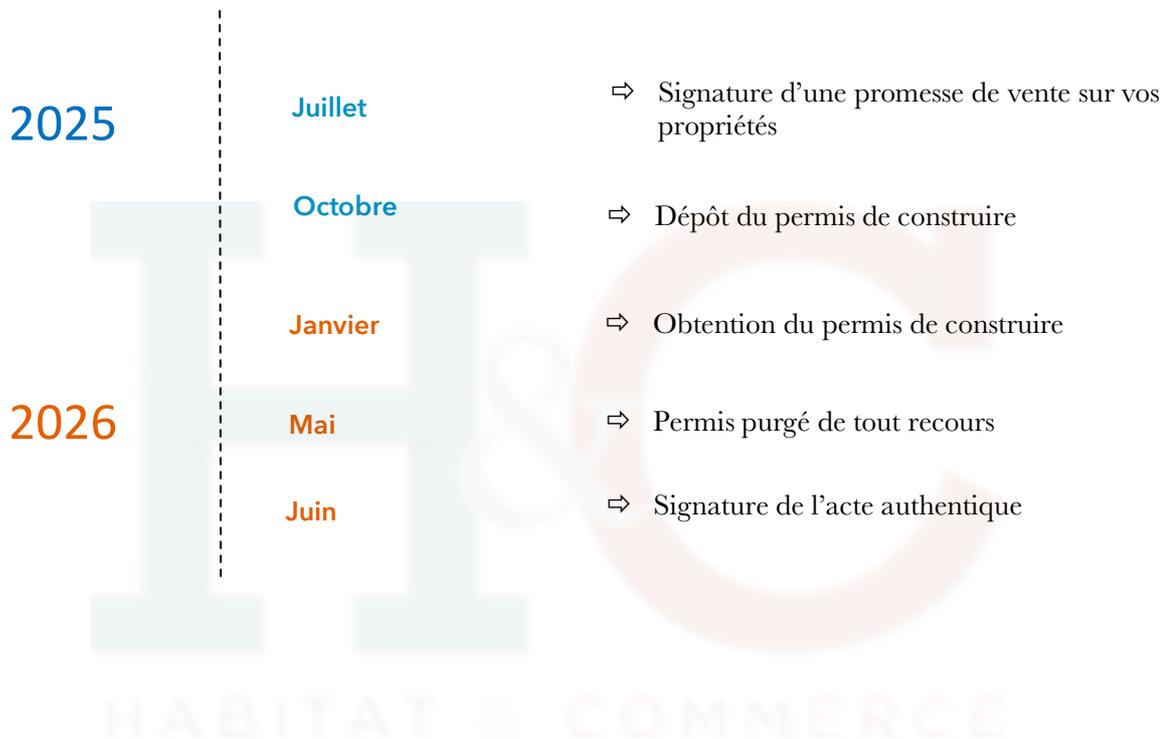
A cet effet, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après l'ensemble des conditions nécessaires à la réalisation de notre projet :

Prix : 825 000 € (Huit cent vingt-cinq mille euros) NET VENDEUR ;

Conditions habituelles et notamment :

- ▶ Acquisition concomitante des parcelles cadastrées section AB numéros 164, 472, 473, 475, 477 lots 1 et 2, 163, 474 et 476 ;
- ▶ Absence de fouilles archéologiques, de toute pollution du sol, d'amiante et de suggestion particulière nécessitant des fondations spéciales ;
- ▶ Obtention d'un permis de construire devenu définitif permettant la construction d'environ 75 logements pour une surface de plancher minimum globale égale à 4478 m² à usage d'habitation dont 100% des surfaces seront affectées à des logements en accession libre à la propriété ;
- ▶ Non préemption de la ville ;
- ▶ Aucune modification de la fiscalité locale concernant la taxe d'aménagement dont la part communale est fixée à ce jour à 7,5% ;
- ▶ Obtention d'une garantie financière d'achèvement ;
- ▶ Terrain et bâtiment libres de toute occupation le jour de la vente.

Calendrier prévisionnel de réalisation et au plus tard :



Une indemnité d'immobilisation de 5% du prix serait remise sous forme de caution bancaire dans les 30 jours suivants la date du dépôt de la demande des autorisations de construire.

Restant à votre disposition pour vous communiquer tout renseignement complémentaire que vous jugeriez utile,

Recevez, Chère Madame, l'expression de notre considération distinguée.

Jordan BERNARD

Président

07.61.61.59.68

j.bernard@habitatetcommerce.com

Groupe Devhold

1, rue du Moulin, 78590 RENNEMOULIN



1 rue du Moulin 78590 RENNEMOULIN

Société Devprom Immobilier – Groupe Devhold RCS PARIS 521 576 355 – SAS au capital de 23 000 euros

Société Habitat et Commerce RCS PARIS B 429 420 755 - SAS au capital de 27 700 euros

CU GRAND PARIS SEINE & OISE
Rue des Chevries
78410 – AUBERGENVILLE

À Rennemoulin, le 14 avril 2025

Objet : offre d'acquisition pour vos propriétés sises 2 rue de Dreux, 57 et 59 rue des Deux Gares 78711 Mantes La Ville, cadastrées section AB parcelles numéros 168, 171 et 172 pour une superficie globale de 1556 m² environ

Chère Madame,

Par la présente, nous vous confirmons l'intérêt que nous portons à l'étude et à la réalisation d'une résidence de logements sur vos propriétés visées en objet et nous avons le plaisir de vous présenter notre offre d'acquisition.

A cet effet, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après l'ensemble des conditions nécessaires à la réalisation de notre projet :

Prix : 480 000 € (quatre cent quatre-vingt mille euros) NET VENDEUR ;

Conditions habituelles et notamment :

- ▶ Signature d'une promesse unilatérale de vente sur les parcelles voisines cadastrées section AB numéros 169, et 170 nécessaires à la réalisation de notre projet ;
- ▶ Acquisition concomitante des parcelles cadastrées section AB numéros 168, 169, 170, 171 et 172 ;
- ▶ Absence de fouilles archéologiques, de toute pollution du sol, d'amiante et de suggestion particulière nécessitant des fondations spéciales ;
- ▶ Obtention d'un permis de construire devenu définitif permettant la construction d'environ 85 logements pour une surface de plancher minimum égale à 5098 m² à usage d'habitation dont 100 % des surfaces seront affectées à du logement locatif intermédiaire ;
- ▶ Non préemption de la ville ;
- ▶ Aucune modification de la fiscalité locale concernant la taxe d'aménagement dont la part communale est fixée à ce jour à 7,5% ;
- ▶ Terrains et bâtiments libres de toute occupation le jour de la vente.

Calendrier prévisionnel de réalisation :

2025	Avril	➤ Signature d'une promesse de vente sur les parcelles voisines cadastrées section AB numéros 169 et 170
	Mai	➤ Signature d'une promesse de vente sur vos propriétés cadastrées section AB numéros 168, 171 et 172
	Juillet	➤ Dépôt du permis de construire
	Octobre	➤ Obtention du permis de construire
2026	Février	➤ Purge des recours
	Mars	➤ Signature de l'acte authentique

Une indemnité d'immobilisation de 5% du prix serait remise sous forme de caution bancaire dans les 30 jours suivants la date du dépôt de la demande des autorisations de construire.

Restant à votre disposition pour vous communiquer tout renseignement complémentaire que vous jugeriez utile,

Recevez, Chère Madame, l'expression de notre considération distinguée.

Jordan BERNARD

Président

07.61.61.59.68

j.bernard@habitatetcommerce.com

Groupe Devhold

1, rue du Moulin, 78590 RENNEMOULIN

