

COMMUNE
DE
VILLENEUVE-
LA-GARENNE
92390

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Membres en exercice : 35
Membres présents : 22
Membres représentés : 7
Membres absents : 6
Membres votants : 29

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi quatre avril à dix-huit heures, le Conseil municipal de la Commune de Villeneuve-la-Garenne légalement convoqué par M. Pascal PELAIN Maire, par convocations postées le vendredi 29 mars 2024 et par voie dématérialisée le même jour, conformément aux dispositions des articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code général des collectivités territoriales, s'est réuni à la salle du Conseil municipal de la Ville de Villeneuve-la-Garenne sous la présidence de son Maire.

ETAIENT PRESENTS :

M. Pascal PELAIN, Maire de Villeneuve-la-Garenne,

M. Frédéric RARCHAERT, M. Arnaud PERICARD, Mme Léila LARIK, M. Alain-Xavier FRANÇOIS, Mme Fatima AAZIZ, M. Bachir HADDOUCHE, Mme Sandrine HERTIG, Mme Zoubida KATTHALA, M. Lahcen BAYLAL Maires-adjoints.

Mme. Monique LABORNE, M. Mohamed AMAGHAR, Mme. Mirtha HENRIOL, Mme. Fatma SERIR, M. Salah KOBBI, M. Larbi OUHAMMOU, Conseillers municipaux délégués.

Mme. Eduarda PINTO-RODRIGUEZ, M. Gaoussou KEITA, M. Éric PELEAU, Mme. Mariam KANTE, M. Gabriel MASSOU, Mme Eve NIELBIEN, Conseillers municipaux.

POUVOIRS :

Mme Carine BANSEDE, Maire-adjointe, donne pouvoir à M. Salah KOBBI,
Mme Khady FOFANA, Maire-adjointe, donne pouvoir à Mme Leila LARIK,
M. Kiran GURUNG, Maire-adjoint, donne pouvoir à Mme Fatma SERIR,
M. Dayan KIRINDI ARACHCHIGE, Conseiller municipal délégué, donne pouvoir à M. Salah KOBBI,
Mme Joanna MOHAMED, Conseillère municipale, donne pouvoir à Mme Zoubida KATTHALA,
Mme Rolande CHAVANNNE, Conseillère municipale, donne pouvoir à Mme Mirtha HENRIOL,
Jérémy LAGARDE, Conseiller municipal, donne pouvoir Eric PELEAU,

ABSENTS :

Monsieur Christophe DOUAY, Conseiller municipal,
Madame Yaël LEVY, Conseillère municipale,
Monsieur Abderrahim AIT OMAR, Conseiller Municipal,
Madame Sandrine PAYET, Conseillère municipale,
Monsieur Abdelaziz BENTAJ, Conseiller Municipal,
Madame Emmanuelle RASSABY, Conseillère municipale,

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Fatma SERIR, Conseillère municipale déléguée, désignée en séance conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.).

AUGMENTATION DU CAPITAL DE LA SOCIETE QUODAM PAR APPORT EN NATURE DE LA VILLE

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-33-DE
Date de réception préfecture : 24/04/2024

MONSIEUR LE MAIRE EXPOSE AU CONSEIL

Que la Ville de Villeneuve-la-Garenne est l'actionnaire public de référence, avec une détention à hauteur de 69,14 % du capital social, de la société QUODAM, société anonyme d'économie mixte au capital de 6.096.675 euros, dont le siège social est situé au 26 Quai d'Asnières – 92390 Villeneuve-la-Garenne et est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 602 048 225,

Que le capital de la société QUODAM d'un montant de 6.096.675 euros est divisé en 4.225 actions d'une valeur nominale 1.443 euros chacune, actuellement réparties entre les actionnaires suivants :

| Actionnaires | Nombre d'actions | % de détention du capital |
|------------------------|------------------|---------------------------|
| Villeneuve-la-Garenne | 2 922 | 69,16% |
| Daniel DERICHEBOURG | 20 | 0,47% |
| Michel COLNE | 12 | 0,28% |
| Franck FOLLET | 1 | 0,02% |
| Jean-Christophe ATTARD | 1 | 0,02% |
| EIFFAGE CONSTRUCTION | 1 215 | 28,76% |
| Banque Palatine | 53 | 1,25% |
| Indivision | 1 | 0,02% |
| TOTAL | 4 225 | 100,00% |

Que la Ville est actuellement propriétaire de trois terrains partiellement bâtis au sein de la Commune de Villeneuve-la-Garenne situés :

- à l'angle du Quai Alfred Sisley et de la rue Henri Barbusse :
 - la parcelle cadastrée section H numéro 24, au 6 Quai Alfred Sisley : une maison d'habitation ;
 - la parcelle cadastrée section H numéro 23, 6 Bis Quai Alfred Sisley : une maison d'habitation ;
 - la parcelle cadastrée section H numéros 72 et 73, au 7 Quai Alfred Sisley : les lots de copropriété numéro 6 à 14, 16, 18, 21 à 36 dans un ensemble comprenant un immeuble, une maison et un local.

- à l'angle des rues Gaston Appert et du Quai Alfred Sisley :
 - la parcelle cadastrée section H numéro 95 : une maison classée et la maison associative Club l'âge d'Or ;
 - la parcelle cadastrée section H numéro 102 : un hangar ;
 - la parcelle cadastrée section H numéro 94.

- rue de l'Avenir :
 - les parcelles cadastrée section G numéro 58 et 324 au 4 rue de l'Avenir : non bâties ;
 - la parcelle cadastrée section G numéro 59 au 6 rue de l'Avenir : une maison d'habitation correspondant au lot de copropriété numéro

- la parcelle cadastrée section G numéro 60, au 8 rue de l’Avenir : une maison d’habitation ;
- la parcelle cadastrée section G numéro 61, au 10 rue de l’Avenir : une maison d’habitation.

Que ces biens immobiliers ont fait l’objet d’évaluations :

- par le cabinet SEGAT du 21 décembre 2023 pour l’ensemble des parcelles apportées ;
- par un avis des Services de l’Etat du 18/03/2024 pour les biens cadastrés H23, H24, H73 (comprenant la H72 comme assiette de la copropriété), H135, H137, H138 ;
- par un avis des Services de l’Etat du 22/03/2024 pour les biens cadastrés G 324, G 58, G 59, G60, G61 ;
- par un avis des Services de l’Etat du 20/03/2024 pour les biens cadastrés H94 H95 et H 102.

Qu’il est envisagé que la Ville apporte ces Biens Immobiliers en pleine propriété au bénéfice de la société QUODAM en contrepartie d’actions de la société pour la Ville.

Que les évaluations réalisées ont estimé la valeur des Biens Immobiliers ainsi apportés à 2.667.500 euros rejoignant l’évaluation faite par les conseils de la Ville et de la société QUODAM, arrêtée à 2.724.605 euros.

Qu’un commissaire aux apports a été désigné sur requête de la société QUODAM et devra se prononcer également sur cette évaluation, en application des dispositions de l’article L. 225-147 du Code de commerce, en vue de l’approbation de l’apport en nature par l’assemblée générale extraordinaire de la société QUODAM, étant précisé que la Ville ne pourra prendre part au vote approuvant l’évaluation de l’apport, en sa qualité d’apporteur,

Que le cabinet Sémaphores a en effet émis un rapport le 21 janvier 2024 sur l’évaluation de la société QUODAM dont il ressort une valeur des actions estimée à 10.855 euros par action,

Que les nouvelles actions attribuées en rémunération de l’apport des Biens Immobiliers à la Ville seront émises au prix de 10.855 euros chacune, correspondant à leur valeur nominale de 1.443 euros augmentée d’une prime d’apport de 9.412 euros chacune,

Qu’en contrepartie de cet apport à la société QUODAM dont la valeur fixée au contrat d’apport est de 2.724.605 euros, la Ville recevrait :

- 251 actions de la société QUODAM, émises à leur valeur nominale de 1.443 euros augmentée d’une prime d’apport unitaire de 9.412 euros soit un total de 2.724.605 euros,

Que la différence entre le prix d’émission des actions nouvelles de la société QUODAM (soit la somme de 2.724.605 euros) et la valeur nominale total des actions nouvelles de la société QUODAM (soit la somme de 362.193 euros), soit une somme de 2.362.412 euros, constituera une prime d’apport que l’Assemblée Générale décidera d’affecter en totalité au poste « Prime d’apport » du bilan de la société QUODAM,

Que l'objet de la délibération est d'approuver l'apport en nature par la Ville des Biens Immobiliers qui serait rémunéré par l'attribution à la Ville de 251 actions de la société QUODAM (portant le capital de la société QUODAM de 6.096.675 euros à 6.458.868 euros) et d'autoriser la signature du contrat d'apport,

Que cette opération serait également accompagnée d'une augmentation de capital de la société QUODAM en numéraire à laquelle souscrirait la Ville,

Que le projet de contrat d'apport est joint à la présente note de synthèse,

LE CONSEIL,

Vu les articles L. 1521-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales,

Vu l'article L. 1524-1 du Code général des collectivités territoriales,

Vu le projet de contrat d'apport ci-joint,

Vu les avis des domaines en date du 18, 20 et 22 mars 2024,

Vu l'avis favorable de la commission des finances en date du 2 avril 2024,

Vu l'avis favorable de la commission technique en date du 2 avril 2024,

Ouï l'exposé complet de Monsieur le Maire,

Et après en avoir délibéré.

APPROUVE

L'apport en pleine propriété des Biens Immobiliers par la Ville de Villeneuve-la-Garenne à la société QUODAM en contrepartie de 251 actions émises à 1.443 euros de valeur nominale chacune augmentée d'une prime d'apport unitaire de 9.412 euros soit un total de 2.724.605 euros.

AUTORISE

Monsieur le Maire, à signer le contrat d'apport ci-annexé, sous sa forme actuelle ou amendée à la marge, et tous les documents se rapportant au document précité.

DIT

Que les montants sont inscrits au budget.

Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de M. le Maire de Villeneuve-la-Garenne dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication ou notification, de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (art L411-7 CRPA).

Que la présente délibération municipale pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise par courrier ou sur le site télerecours citoyens (www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication ou notification, de sa transmission au contrôle de légalité ou à compter de la réponse explicite ou implicite de M. le Maire si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et ont signé les membres présents.

Pour extrait conforme au registre.



Pascal PELAIN

Maire de Villeneuve-la-Garenne
Conseiller Régional d'Ile-de-France
Conseiller Délégué de la Métropole du Grand Paris

APPORT QUODAM



Table de capitalisation de la société QUODAM

| Actionnaires | Nombre d'actions | % de détention du capital | Post AK en nature | % de détention du capital | Post AK en numéraire | % de détention du capital |
|------------------------|------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| Villeneuve-la-Garenne | 2 922 | 69,16% | 3 173 | 70,89% | 3 242 | 71,33% |
| Daniel DERICHEBOURG | 20 | 0,47% | 20 | 0,45% | 20 | 0,44% |
| Michel COLINE | 12 | 0,28% | 12 | 0,27% | 12 | 0,26% |
| Franck FOLLET | 1 | 0,02% | 1 | 0,02% | 1 | 0,02% |
| Jean-Christophe ATTARD | 1 | 0,02% | 1 | 0,02% | 1 | 0,02% |
| EIFFAGE CONSTRUCTION | 1 215 | 28,76% | 1 215 | 27,14% | 1 215 | 26,73% |
| Banque Palatine | 53 | 1,25% | 53 | 1,18% | 53 | 1,17% |
| Indivision | 1 | 0,02% | 1 | 0,02% | 1 | 0,02% |
| TOTAL | 4 225 | 100,00% | 4 476 | 100,00% | 4 545 | 100,00% |

| Composition actuelle du conseil d'administration | Evolution de la composition du conseil d'administration |
|--|---|
| 4 | 5 |
| 1 | 1 |
| 1 | 1 |
| 1 | 1 |
| 6 | 7 |

| | |
|------------------------------------|-----|
| AK en nature - Nombre d'actions | 251 |
| AK en numéraire - Nombre d'actions | 69 |

| | Total | Nombre d'actions | Nominal | Actions nouvelles | Augmentation de capital | Prime d'émission | Montant apporté |
|--------------------------------------|-----------|------------------|---------|-------------------|-------------------------|------------------|-----------------|
| Capital social avant opération | 6 096 675 | 4 225 | 1 443 | N/A | N/A | N/A | N/A |
| Capital social après AK en nature | 6 458 868 | 4 476 | 1 443 | 251 | 362 193 | 2 632 412 | 2 724 605 |
| Capital social après AK en numéraire | 6 558 435 | 4 545 | 1 443 | 69 | 99 567 | 649 428 | 748 995 |

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-33-DE
Date de réception préfecture : 24/04/2024

Direction Départementale des Finances Publiques
des Hauts-de-Seine

Le 22/03/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35
Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

Téléphone : 06 63 60 68 50
Courriel : laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 16144089
Réf. OSE : 2024-92078-09209

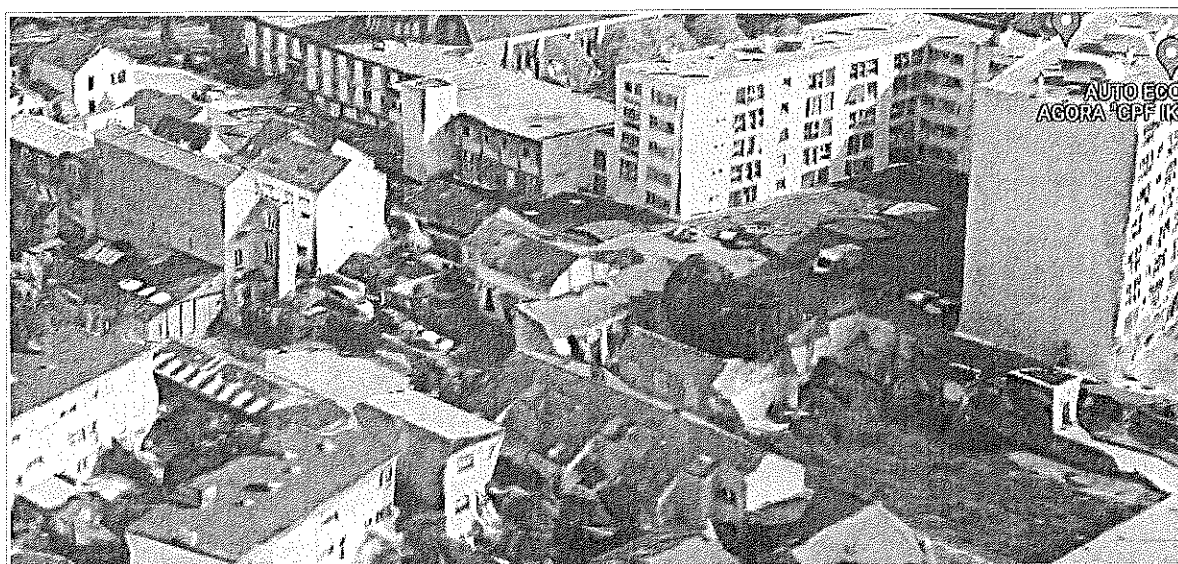
La Directrice Départementale des Finances
Publiques des Hauts-de-Seine

à

Commune de Villeneuve-la-Garenne

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 A BÂTIR

Adresse du bien : 4 à 10 rue de l'Avenir à Villeneuve-la-Garenne

Valeur : **1 204 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-33-DE
Date de réception préfecture : 24/04/2024

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Samuel BRUNO
Responsable des affaires foncières et immobilières

2 - DATES

| | |
|---|----------------------------|
| de consultation : | 06/02/2024 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : | |
| le cas échéant, de visite du bien : | 08/03/2024 (extérieure) |
| du dossier complet : | |

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"/> |
| 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

La Commune envisage un apport en nature à la SEM QUODAM dont elle est actionnaire.

Prix négocié : 1 214 000 €.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

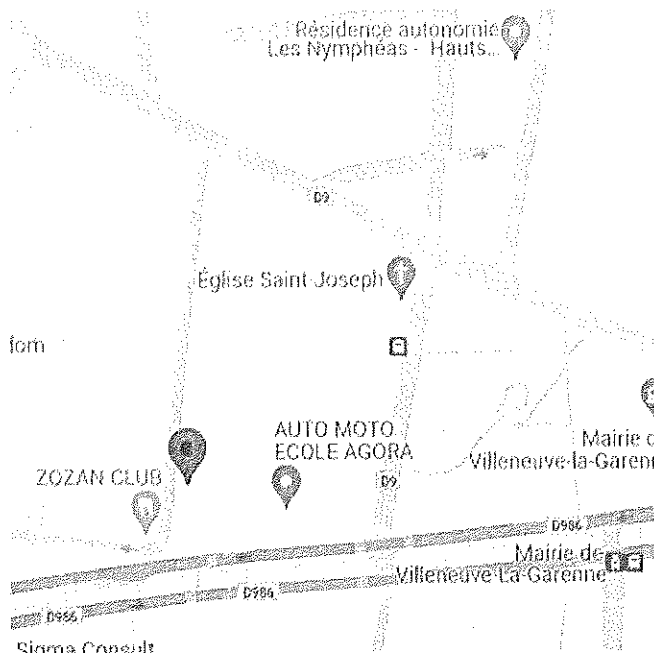
4.1. Situation générale

Villeneuve-la-Garenne se situe à l'extrême nord-est du département des Hauts-de-Seine, à la limite de la Seine-Saint-Denis. La commune est bordée par la rive gauche de la Seine, face à l'Île-Saint-Denis. La Seine forme la limite de la commune. En 2023, la commune comptait 24 670 habitants selon l'INSEE. Depuis le 1^{er} janvier 2016, elle a été intégrée à l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

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

La commune est située à proximité des autoroutes A86 et A15. Elle se situe à proximité de la ligne C du RER à Gennevilliers et de la ligne D du RER à Saint-Denis. Elle est desservie par quatre lignes de Bus RATP (N 51 / 261 / 137 / 177). De plus, elle est desservie par le T1 depuis son prolongement jusqu'au terminus Asnières-Gennevilliers-Les Courtilles de la ligne 13 du métro aux arrêts Mairie de Villeneuve-la-Garenne, La Noue et Chemin des Reniers.

Le bien à évaluer est situé quartier « centre-ville », à 4 min à pied du T1 « Mairie de Villeneuve-la-Garenne ».

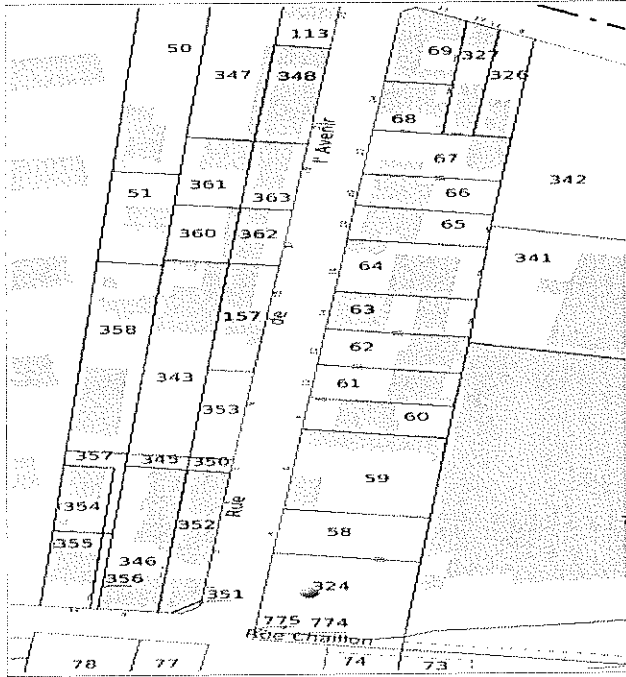


4.3. Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse | Superficie | Nature réelle |
|-----------------------|----------|----------------------|------------|---------------|
| Villeneuve-La-Garenne | G 324 | 4-10 rue de l'Avenir | 389 | Habitation |
| | 58 | | 220 | |
| | 59 | | 392 | |
| | 60 | | 156 | |
| | 61 | | 158 | |
| TOTAL | | | 1 315 | |

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-33-DE
Date de réception préfecture : 24/04/2024



4.4. Descriptif

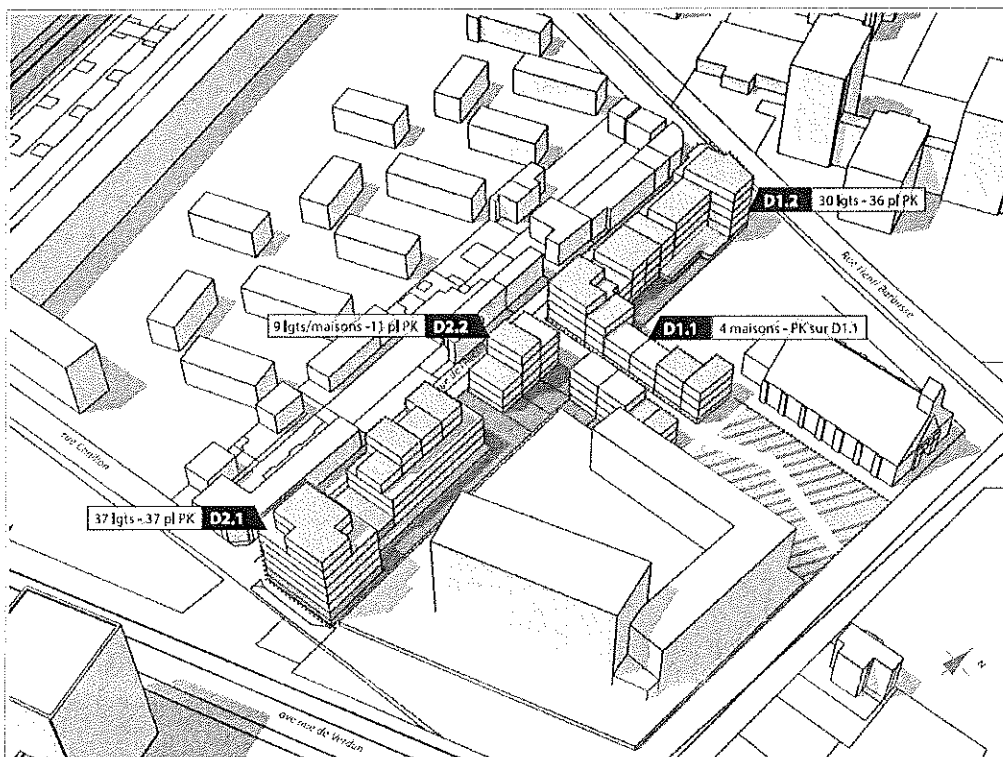
Ensemble de parcelles vouées à permettre la réalisation d'une opération immobilière mixte. Cette emprise est située en centre-ville à proximité de l'opération Cœur de ville et du T1. L'objectif est de saisir cette opportunité foncière pour renouveler le tissu urbain de Villeneuve-la-Garenne avec la poursuite de la requalification du centre-ville. Les enjeux sont multiples au travers de cette opération d'ensemble :

- diversifier l'offre de logements ;
- conserver l'esprit village qui caractérise le site aujourd'hui ;
- poursuivre le maillage entre les quartiers.

La parcelle cadastrée section G n°59, située au 6 rue de l'Avenir est en copropriété entre la Commune et des propriétaires privés, soit un équivalent d'assiette foncière détenue par la ville de 130 m².

Une étude de capacité a été réalisée sur le secteur de la rue de l'avenir en totalité. Sur une emprise foncière totale de 1 315 m² destinée à ce projet, la ville est propriétaire de 1 054 m².

Les parcelles qui font l'objet de la demande d'avis représentent l'emprise du futur lot D2.1 (37 logements, 37 places de parkings) soit 2400 m² SDP Logement et 270 m² SDP Commerces.



4.5. Surfaces du bâti

| Nature des biens | Surface |
|------------------|--------------------|
| Maisons | 379 m ² |

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire présumé du bien

Commune de Villeneuve-la-Garenne.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en 2015 et a fait l'objet d'une modification approuvée en Conseil de Territoire de l'Établissement public Boucle Nord de Seine le 05 février 2020.

Zone : UB.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet pour la présente évaluation.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-33-DE
Date de réception préfecture : 24/04/2024

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

La valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode du bilan promoteur (compte à rebours) qui 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 puisque les biens à évaluer s'insèrent dans un programme de constructions d'immeubles.

A titre de recoupement, la valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer 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

Terrain à bâtir: étude élargie portant sur les communes de Villeneuve-la-Garenne et de Gennevilliers.

| Terme | Référence | Date | Ville | Adresse | Cadastre | Prix | SDP | Ratio | Observations |
|-------|------------|----------|-----------------------|-----------------------|--|-------------|---------------------|---------------------------------------|--|
| 1 | 2023P14670 | 27/07/23 | Villeneuve-la-Garenne | 79 boulevard Gallieni | N 77, 136, 250, 251 | 3 983 900 € | 5943 m ² | Logement libre : 640 €/m ² | Ensemble mixte dont logement libre |
| 2 | 2022P24247 | 29/11/22 | Gennevilliers | 12 rue Brénu | AJ 264,266 | 5 753 000 € | 7047 m ² | 816 €/m ² | 2 lots Ilot Brénu – Accession libre |
| 3 | 2022P14424 | 07/07/22 | Gennevilliers | rue Claude Robert | AF 685,694,704, 698,677,691, 688 et 702 | 6 484 168 € | 8956 m ² | 724 €/m ² | Accession libre |
| 4 | 2022P01024 | 14/06/22 | Villeneuve-la-Garenne | 23 quai Alfred Sisley | E 303,304 | 3 841 020 € | 4966 m ² | 773 €/m ² | Construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation |
| | | | | | | | | Moyenne | 738 €/m ² |
| | | | | | | | | Médiane | 749 €/m ² |

Termes de comparaison portant sur la cession de logements en accession à la propriété, cédés en EFA.

L'étude porte sur des mutations de logements T3 (typologie la plus représentée dans un programme immobilier), en accession libre, cédés en EFA et situés à proximité du bien à estimer. Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations réalisées au cours des années précédentes.

| Terme | Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Adresse | Date mutation | Année construct. | Nbre pièces | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) |
|-------|-----------------------|------------------|----------------|---------------|------------------|-------------|--------------------|------------|-----------------------------------|
| 1 | 9214P02 2020P01855 | 78//N/243/2/2032 | 33 BD GALLIENI | 11/03/2020 | 2021 | 3 | 61 | 297 500 | 4877 |
| 2 | 9214P02 2020P02496 | 78//N/243/7/7039 | 33 BD GALLIENI | 15/05/2020 | 2021 | 3 | 65 | 287 500 | 4423 |
| 3 | 9214P02 2020P04530 | 78//N/243/7/7054 | 33 BD GALLIENI | 23/07/2020 | 2021 | 3 | 60 | 300 000 | 5000 |
| 4 | 9214P02 2020P06626 | 78//N/243/7/7128 | 33 BD GALLIENI | 22/10/2020 | 2021 | 3 | 63 | 277 650 | 4407 |
| | | | | | | | | Moyenne | 4677 |

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Prix de vente constatés sur des programmes en cours de commercialisation sur Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

Le clos Sisley

| | | |
|------------------------|--------|--------|
| Surface | 42 | 55 |
| Prix HT | 190995 | 261137 |
| Prix HT m ² | 4548 | 4748 |

Locations de murs commerciaux/activités à Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

Village Bongarde

| | | | | |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Surface | 28 | 51 | 59 | 81 |
| Prix HT | 167500 | 229500 | 238988 | 334597 |
| Prix HT m ² | 5982 | 4500 | 4051 | 4131 |

| Quartier | Loyer par m ² /an HC HT |
|----------------|------------------------------------|
| Jaurès | 173 |
| Jaurès | 274 |
| Jaurès | 180 |
| Ch. de gaulle | 160 |
| Moyenne | 197 |

Moyenne 4660

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

Les termes situés à Villeneuve-la-Garenne sont privilégiés. La moyenne de ceux-ci est de 706,5 €/m² SDP. Il est retenu un ratio proche de cette moyenne soit 710 €/m² SDP.

Il convient de retrancher des frais de démolition estimés à 56 850 € (379 m² x 150 €/m²), soit une valeur vénale de :

$$((2670 \text{ m}^2 \text{ SDP} \times 710 \text{ €/m}^2 \text{ SDP}) - 56 850) \times 1054/1315 = 1 473 877 \text{ €}.$$

Afin de recouper les valeurs unitaires de charge foncière précédemment observées, il convient de se placer dans une logique immobilière. La méthode du compte à rebours promoteur va permettre de déterminer la valeur de la charge foncière admissible.

9 - MÉTHODE DU BILAN PROMOTEUR

9.1 Dépenses

9.1.1 Coûts de démolition

Coûts de démolition retenus pour le bâti existant de 150 €/m².

9.1.2 Coûts de construction

Coûts de construction retenus de 2 200 €/m² SDP pour le logement libre et 1 500 €/m² SDP pour les locaux commerciaux, prix moyens constatés.

9.2 Recettes

9.2.1 Prix de vente logements libres en VEFA et parkings, en cours de commercialisation

092-219200789-20240404-2024-04-04-33-DE
Date de réception préfecture : 24/04/2024

L'étude réalisée sur les ventes de logements libres en VEFA indique une moyenne de 4 667 €/m², pour des T3, typologie la plus représentée dans les programmes.

Les annonces disponibles indiquent un prix moyen de vente de 4660 €/m² HT, toutes typologies concernées.

Pour le compte à rebours il sera retenu un prix de sortie avant négociation de 4700 €/m².

9.2.2 Prix de vente commerces

Les annonces de location, indiquent un loyer par m²/par an HC HT moyen de 197 €, avec cependant une seule annonce au-dessus de 200 €. Un ratio de 180 € par an/m² HC HT est retenu.

Taux de capitalisation retenu :

Compte tenu d'une commercialité à établir, il sera retenu un taux de capitalisation de 7 %, représentatif du risque.

Ainsi un prix de sortie est déterminé par application du taux de rendement à la valeur locative, soit $180 / 7 \% = 2\,571$, arrondis à 2 500 €/m².

9.3 Honoraires, taxes et frais annexes

Les honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur sont définis par rapprochement avec les synthèses réalisées par la Direction Nationale des Interventions Immobilières (D.N.I.D.) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

9.4 Bilan promoteur

| CAR promoteur | HT en € | SU ou SHAB ou Nbre | Prix vente au m ² HT |
|---|-------------------|-------------------------|---|
| Recettes | 11 037 000 | | |
| Commerces | 650 000 | 260 | 2 500 |
| Hébergement libre | 10 387 000 | 2 210 | 4 700 |
| Dépenses | 8 541 850 | SdP ou Nbre | Coût/m ² SU SHAB unitaire HT |
| coût de préparation du terrain (A) | 86 850 | | |
| Démolition - Désamiantage | 56 850 | 379 | 150 |
| VRD | 30 000 | 30 000 | |
| coût de construction (B) | 5 685 000 | | |
| Activités | 405 000 | 270 | 1 500 |
| Hébergement libre | 5 280 000 | 2 400 | 2 200 |
| autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..) (C) | 2 770 000 | | |
| Marge et aléas | 993 330 | | |
| Charge foncière admissible | 1 501 820 | /m ² terrain | 611 /m ² SdP |

Soit une valeur déterminée par le bilan promoteur (CAR) de :

$$1\,501\,820 \text{ €} \times 1054/1315 = 1\,203\,740 \text{ €}.$$

D'après la méthode de la comparaison de charge foncière, on obtient une valeur vénale de : **1 473 877 €**.

La méthode du compte à rebours prend mieux en compte l'évolution du marché immobilier et les spécificités du projet. Elle est retenue. Soit une charge admissible retenue de **1 204 000 €** (arrondis).

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 204 000 €**, sous réserve de l'exactitude des surfaces communiquées.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession à 1 083 600 €.

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 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

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.

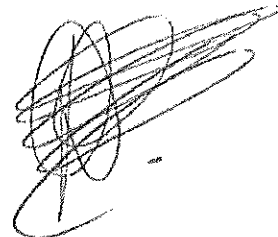
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Valérie DAINOTTI
Inspectrice divisionnaire des Finances publiques

Direction Départementale des Finances Publiques
des Hauts-de-Seine

Le 20/03/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35

Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice Départementale des Finances
Publiques des Hauts-de-Seine

à

Commune de Villeneuve-la-Garenne

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

Téléphone : 06 63 60 68 50

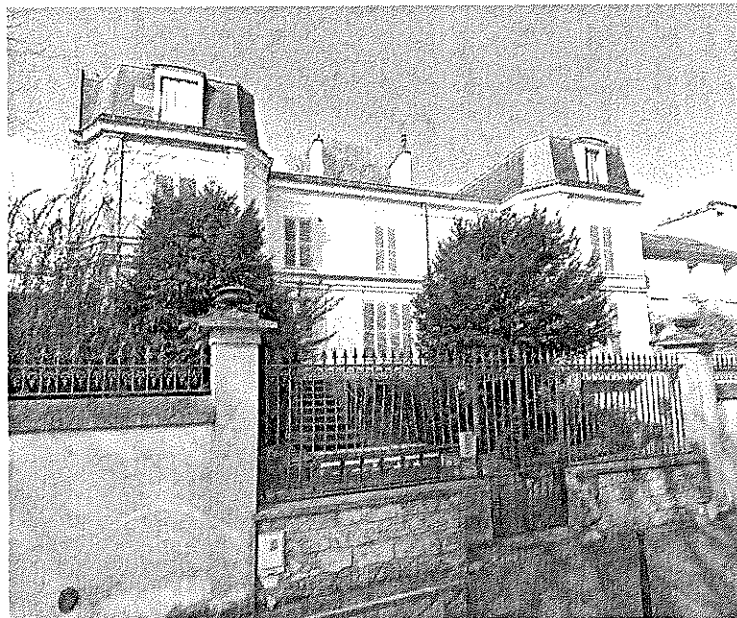
Courriel : laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 16113204

Réf. OSE : 2024-92078-08604

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 : 14-15 quai Alfred Sisley rue de l'Avenir à Villeneuve-la-Garenne

Valeur : **1 036 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-33-DE
Date de réception préfecture : 24/04/2024

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Samuel BRUNO
Responsable des affaires foncières et immobilières

2 - DATES

| | |
|---|------------|
| de consultation : | 02/02/2024 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : | |
| le cas échéant, de visite du bien : | 08/03/2024 |
| du dossier complet : | |

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"/> |
| 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

La Commune envisage un apport en nature à la SEM QUODAM, dont elle est actionnaire.

Prix négocié : 1 071 000 €.

Actualisation de l'avis 2023-92078-30964 sur un projet moins détaillé.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

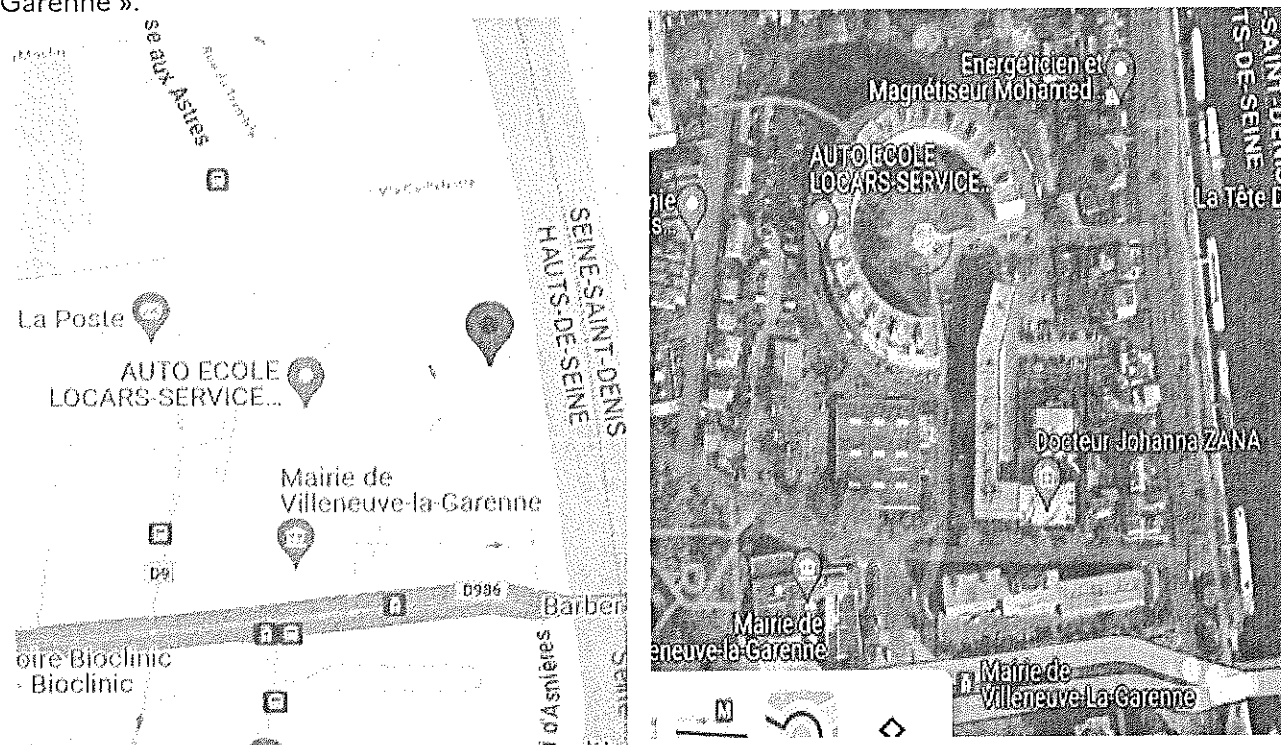
4.1. Situation générale

Villeneuve-la-Garenne se situe à l'extrême nord-est du département des Hauts-de-Seine, à la limite de la Seine-Saint-Denis. La commune est bordée par la rive gauche de la Seine, face à l'Île-Saint-Denis. La Seine forme la limite de la commune. En 2023, la commune comptait 24 670 habitants selon l'INSEE. Depuis le 1^{er} janvier 2016, elle a été intégrée à l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

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

La commune est située à proximité des autoroutes A86 et A15. Elle se situe à proximité de la ligne C du RER à Gennevilliers et de la ligne D du RER à Saint-Denis. Elle est desservie par quatre lignes de Bus RATP (N 51 / 261 / 137 / 177). De plus, elle est desservie par le T1 depuis son prolongement jusqu'au terminus Asnières-Gennevilliers-Les Courtilles de la ligne 13 du métro aux arrêts Mairie de Villeneuve-la-Garenne, La Noue et Chemin des Reniers.

Le bien à évaluer est situé quartier « centre-ville », à 4 min à pied du T1 « Mairie de Villeneuve-la-Garenne ».

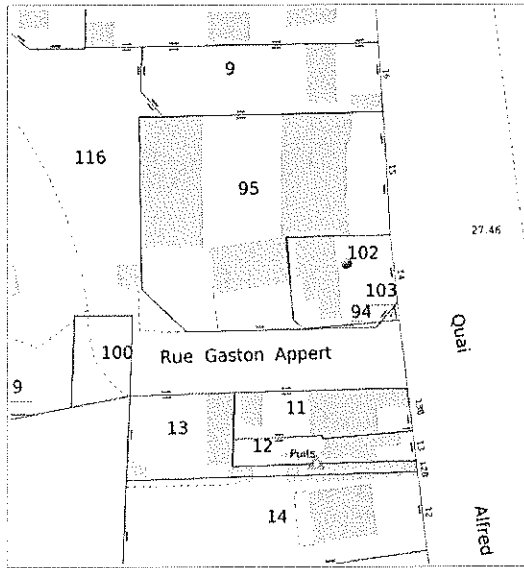


4.3. Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse | Superficie | Nature réelle |
|-----------------------|----------|-----------------------|------------|---------------|
| Villeneuve-La-Garenne | H 94 | 14 quai Alfred Sisley | 6 | Mixte |
| | H 95 | 15 quai Alfred Sisley | 1134 | |
| | H 102 | 14 quai Alfred Sisley | 240 | |
| TOTAL | | | 1380 | |

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-33-DE
Date de réception préfecture : 24/04/2024



4.4. Descriptif

Ensemble de parcelles vouées à permettre la réalisation d'une opération immobilière mixte. Cette emprise est située en centre-ville à proximité de l'opération Cœur de ville et du T1.

La maison classée au patrimoine de la ville doit faire l'objet d'une réhabilitation lourde, aboutissant à 6 logements avec création après décaissement d'un niveau inférieur à usage d'un local d'activité de 228 m².

Le hangar en fonds d'emprise est destiné à la démolition, ainsi que la maison (local associatif) située à gauche de la maison classée.

Sur une emprise foncière totale de 1 567m², dont 1 380 appartiennent à la ville, il est projeté la création d'un immeuble R+2, pour 18 logements (avec 12 places de stationnement) d'une SDP de 1 182 m².

4.5. Surfaces du bâti : selon informations communiquées.

| Nature des biens | Surface |
|------------------|--------------------|
| Maison | 204 m ² |
| Hangar | 215 m ² |
| Maison classée | 507 m ² |

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire présumé du bien

Commune de Villeneuve-la-Garenne, sauf lots 1 et 3 sur la parcelle G59 (propriétaires privés).

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation. Il n'a pas été pris en compte dans l'estimation les frais de relogement des occupants.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en 2015 et a fait l'objet d'une modification approuvée en Conseil de Territoire de l'Établissement public Boucle Nord de Seine le 05 février 2020.

Zone : UC.

Il s'agit de secteurs résidentiels à dominante d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet pour la présente évaluation.

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

La valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode du bilan promoteur (compte à rebours) qui 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 puisque les biens à évaluer s'insèrent dans un programme de constructions d'immeubles.

8 - METHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Terrain à bâtir : étude élargie portant sur les communes de Villeneuve-la-Garenne et de Gennevilliers.

| Terme | Référence | Date | Ville | Adresse | Cadastre | Prix | SDP | Ratio | Observations |
|-------|------------|----------|-----------------------|-----------------------|--|-------------|---------------------|---------------------------------------|--|
| 1 | 2023P14670 | 27/07/23 | Villeneuve-la-Garenne | 79 boulevard Galliéni | N 77, 136, 250, 251 | 3 983 900 € | 5943 m ² | Logement libre : 640 €/m ² | Ensemble mixte dont logement libre |
| 2 | 2022P24247 | 29/11/22 | Gennevilliers | 12 rue Brénu | AJ 264,266 | 5 753 000 € | 7047 m ² | 816 €/m ² | 2 lots Ilot Brénu – Accession libre |
| 3 | 2022P14424 | 07/07/22 | Gennevilliers | rue Claude Robert | AF 685,694,704, 698,677,691, 688 et 702 | 6 484 168 € | 8956 m ² | 724 €/m ² | Accession libre |
| 4 | 2022P01024 | 14/06/22 | Villeneuve-la-Garenne | 23 quai Alfred Sisley | E 303,304 | 3 841 020 € | 4966 m ² | 773 €/m ² | Construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation |
| | | | | | | | | Moyenne | 738 €/m ² |
| | | | | | | | | Médiane | 749 €/m ² |

Termes de comparaison portant sur la cession de logements en accession à la propriété, cédés en EFA.

L'étude porte sur des mutations de logements T3 (typologie la plus représentée dans un programme immobilier), en accession libre, cédés en EFA et situés dans un quartier situé à proximité du bien à estimer. Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations réalisées au cours des années précédentes.

| Terme | Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Adresse | Date mutation | Année construct. | Nbre pièces | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) |
|-------|-----------------------|------------------|----------------|---------------|------------------|-------------|--------------------|------------|-----------------------------------|
| 1 | 9214P02 2020P01855 | 78//N/243/2/2032 | 33 BD GALLIENI | 11/03/2020 | 2021 | 3 | 61 | 297 500 | 4877 |
| 2 | 9214P02 2020P02496 | 78//N/243/7/7039 | 33 BD GALLIENI | 15/05/2020 | 2021 | 3 | 65 | 287 500 | 4423 |
| 3 | 9214P02 2020P04530 | 78//N/243/7/7054 | 33 BD GALLIENI | 23/07/2020 | 2021 | 3 | 60 | 300 000 | 5000 |
| 4 | 9214P02 2020P06626 | 78//N/243/7/7128 | 33 BD GALLIENI | 22/10/2020 | 2021 | 3 | 63 | 277 650 | 4407 |
| | | | | | | | | Moyenne | 4677 |

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Prix de vente constatés sur des programmes en cours de commercialisation sur Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

Le clos Sisley

| | | |
|------------------------|-----------|-----------|
| Surface | 42 | 55 |
| Prix HT | 190 995 € | 261 137 € |
| Prix HT m ² | 4548 | 4748 |

Village Bongarde

| | | | | |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Surface | 28 | 51 | 59 | 81 |
| Prix HT | 167 500 € | 229 500 € | 238 988 € | 334 597 € |
| Prix HT m ² | 5982 | 4500 | 4051 | 4131 |

| | |
|---------|------|
| Moyenne | 4660 |
|---------|------|

Locations de murs commerciaux/activités à Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

| Quartier | Loyer par m ² /an HC HT |
|----------------|------------------------------------|
| Jaurès | 173 |
| Jaurès | 274 |
| Jaurès | 180 |
| Ch. de gaulle | 160 |
| Moyenne | 197 |

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

Les termes situés à Villeneuve-la-Garenne sont privilégiés. La moyenne de ceux-ci est de 706,5 €/m² SDP. Il est retenu un ratio proche de cette moyenne soit 710 €/m² SDP.

Il convient de retrancher des frais de démolition estimés à 56 850 € (419 m² à démolir x 150 €/m²), soit pour 1983 m² de SDP créée et à rénover une valeur vénale de :

$((1983 \text{ m}^2 \text{ SDP} \times 710 \text{ €/m}^2 \text{ SDP}) - 62 850) \times 1380/1567 = 1 184 563 \text{ €}$.

Compte tenu du projet immobilier, afin de déterminer les valeurs vénales unitaires de charge foncière, il convient de se placer dans une logique immobilière. La méthode du compte à rebours promoteur va permettre de déterminer la valeur de la charge foncière admissible.

9 - MÉTHODE DU BILAN PROMOTEUR

9.1 Dépenses

9.1.1 Coûts de démolition

Coûts de démolition retenus pour le bâti existant de 150 €/m².

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-33-DE
Date de réception préfecture : 24/04/2024

9.1.2 Coûts de construction

Coûts de construction retenus de 2 200 €/m² SDP pour le logement libre et 1 500 €/m² SDP pour les locaux commerciaux/d'activité, prix moyens constatés.

Pour rappel, il n'est pas tenu compte dans l'avis-rapport 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. Ces estimations peuvent néanmoins faire l'objet d'une contractualisation lors de la vente.

9.2 Recettes

9.2.1 Prix de vente logements libres en VEFA et parkings, en cours de commercialisation

L'étude réalisée sur les ventes de logements libres en VEFA indique une moyenne de 4 667 €/m², pour des T3.

Les annonces disponibles indiquent un prix moyen de vente de 4660 €/m², toutes typologies concernées.

Pour le compte à rebours il sera retenu un prix de sortie avant négociation de 4700 €/m².

Pour les logements rénovés il sera retenu une valeur de 4200 €/m², et une valeur de 3100 €/m² pour les deux logements rénovés et loués avec des baux loi 1948.

9.2.2 Prix de vente activité

Les annonces de location, indiquent un loyer par m²/par an HC HT moyen de 197 €, avec cependant une seule annonce au-dessus de 200 €. Un ratio de 180 € par an/m² HC HT est retenu.

Taux de capitalisation retenu :

Compte tenu d'une commercialité à établir, il sera retenu un taux de capitalisation de 7 %, représentatif du risque.

Ainsi un prix de sortie est déterminé par application du taux de capitalisation à la valeur locative, soit $180 / 7 \% = 2\,571$, arrondis à 2 500 €/m².

9.3 Honoraires, taxes et frais annexes

Les honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur sont définis par rapprochement avec les synthèses réalisées par la Direction Nationale des Interventions Immobilières (D.N.I.D.) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

9.4 Bilan promoteur

| CAR promoteur | HT en € | SU ou SHAB ou Nbre | Prix vente au m ² HT |
|--|------------------|-------------------------|---|
| Recettes | 7 760 804 | | |
| Activités | 525 000 | 210 | 2 500 |
| Logement libre neuf (SHAB) | 5 029 000 | 1 070 | 4 700 |
| Logement libre rénové (SHAB) | 1 816 080 | 400 | 4 200 |
| Logement loué rénové (SHAB) | 390 724 | 150 | 3 100 |
| Dépenses | 5 951 250 | SdP ou Nbre | Coût/m ² SU SHAB unitaire HT |
| coût de préparation du terrain (A) | 112 850 | | |
| Démolition - Désamiantage | 62 850 | 419 | 150 |
| VRD | 50 000 | 0 | 50 000 |
| coût de construction (B) | 3 968 400 | | |
| Activités | 342 000 | 228 | 1 500 |
| Logement libre neuf | 2 600 400 | 1 182 | 2 200 |
| Logement libre rénové | 1 026 000 | 684 | 1 500 |
| Logement loué rénové | 0 | 0 | 0 |
| autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers...) (C) | 1 870 000 | | |
| Marge et aléas | 633 474 | | |
| Charge foncière admissible | 1 176 080 | /m ² terrain | /m ² SdP |

Soit une valeur déterminée par le bilan promoteur (CAR) de :

$$1\,176\,060 \text{ €} \times 1380/1567 = 1\,035\,721 \text{ €}.$$

D'après la méthode de la comparaison de charge foncière, on obtient une valeur vénale de :

1 184 563 €

La méthode du compte à rebours prend mieux en compte l'évolution du marché immobilier et les spécificités du projet (création d'immeuble, réhabilitation lourde d'une maison, création locaux d'activités après décaissement), démolitions maison et hangar. Elle est retenue. Soit une charge admissible retenue de **1 036 000 €** (arrondis).

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 036 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession) 932 400 €.

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 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

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.

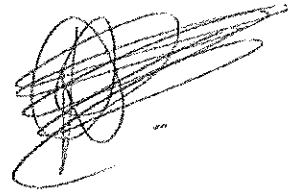
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Valérie DAINOTTI
Inspectrice divisionnaire des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
092719208780 20240404 20240404 2433-DE
Date de réception préfecture : 24/04/2024



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances Publiques
des Hauts-de-Seine

Le 18/03/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35
Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgif.finances.gouv.fr

La Directrice Départementale des Finances
Publiques des Hauts-de-Seine

à

Commune de Villeneuve-la-Garenne

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

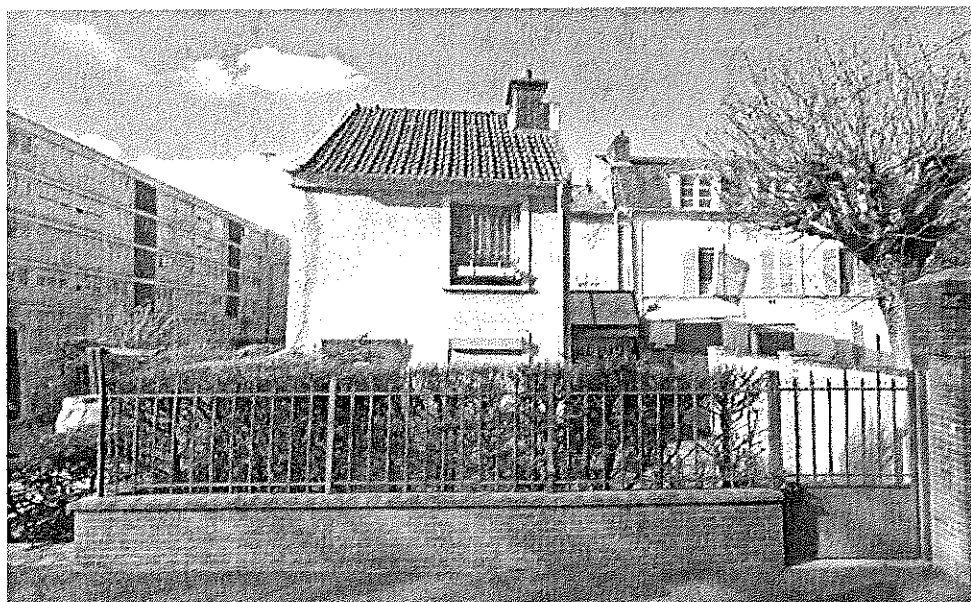
Téléphone : 06 63 60 68 50
Courriel : laurent.paupe@dgif.finances.gouv.fr

Réf. DS : 16012166

Réf. OSE : 2024-92078-06827

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 A BÂTIR

Adresse du bien : 7 quai Alfred Sisley rue de l'Avenir à Villeneuve-la-Garenne

Valeur : **427 500 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-33-DE
Date de réception préfecture : 24/04/2024

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Samuel BRUNO
Responsable des affaires foncières et immobilières

2 - DATES

| | |
|---|----------------------------|
| de consultation : | 29/01/2024 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : | |
| le cas échéant, de visite du bien : | 08/03/2024 (extérieure) |
| du dossier complet : | |

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"/> |
| 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

La Commune envisage un apport en nature à la SEM QUODAM, dont elle est actionnaire.

Prix négocié : 608 090 € dont 441 090 € pour le domaine privé de la ville et 167 000 € pour le domaine public de la ville).

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

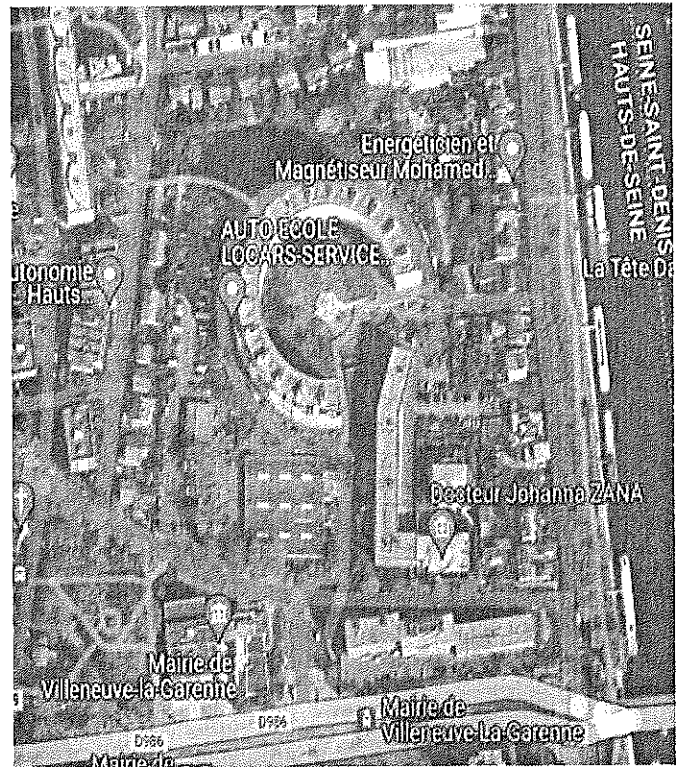
4.1. Situation générale

Villeneuve-la-Garenne se situe à l'extrême nord-est du département des Hauts-de-Seine, à la limite de la Seine-Saint-Denis. La commune est bordée par la rive gauche de la Seine, face à l'Île-Saint-Denis. La Seine forme la limite de la commune. En 2023, la commune comptait 24 670 habitants selon l'INSEE. Depuis le 1^{er} janvier 2016, elle a été intégrée à l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

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

La commune est située à proximité des autoroutes A86 et A15. Elle se situe à proximité de la ligne C du RER à Gennevilliers et de la ligne D du RER à Saint-Denis. Elle est desservie par quatre lignes de Bus RATP (N 51 / 261 / 137 / 177). De plus, elle est desservie par le T1 depuis son prolongement jusqu'au terminus Asnières-Gennevilliers-Les Courtilles de la ligne 13 du métro aux arrêts Mairie de Villeneuve-la-Garenne, La Noue et Chemin des Reniers.

Le bien à évaluer est situé quartier « centre-ville », à 4 min à pied du T1 « Mairie de Villeneuve-la-Garenne ».



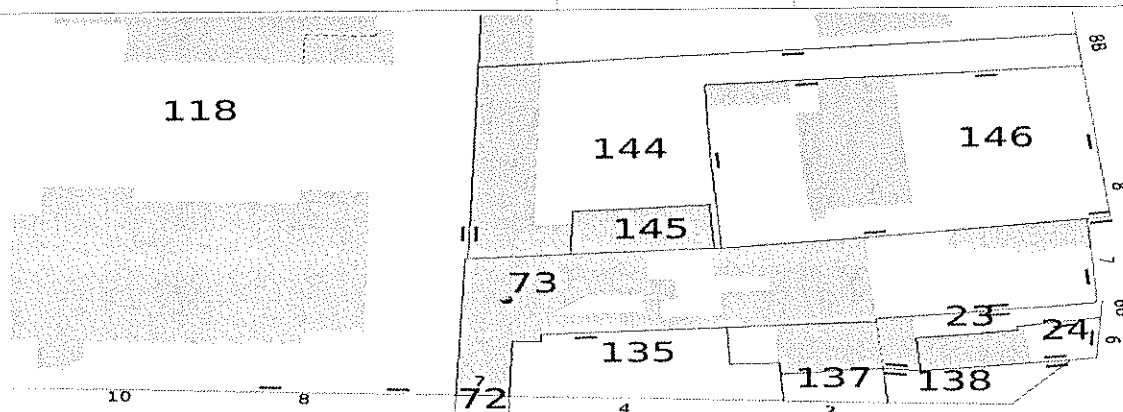
4.3. Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse | Superficie | Nature réelle |
|-----------------------|----------|-------------------------|-------------------|---------------|
| Villeneuve-La-Garenne | H 23 | 6bis quai Alfred Sisley | 86 m ² | Habitation |
| Villeneuve-La-Garenne | H 24 | 6 quai Alfred Sisley | 46 m ² | Habitation |

Accusé de réception
092-219200789-20240404-2024-04-04-33-DE
Date de réception préfecture : 24/04/2024

| | | | | |
|-----------------------|-------|----------------------|--------------------|---------------------------|
| Villeneuve-La-Garenne | H 73 | 7 quai Alfred Sisley | 385 m ² | Habitation |
| Villeneuve-La-Garenne | H 135 | 4 rue Henri Barbusse | 111 m ² | Terrain – Domaine public |
| Villeneuve-La-Garenne | H 137 | 2 rue Henri Barbusse | 28 m ² | Trottoir – Domaine public |
| Villeneuve-La-Garenne | H 138 | Quai Alfred Sisley | 26 m ² | Trottoir – Domaine public |
| TOTAL | | | 682 m ² | |



4.4.

Descriptif

Actuellement, sont présents sur les parcelles :

- Immeuble R+3
- Maison R+2
- Local garage
- Maison R+1
- Maison R+2

Ensemble inoccupé

Sur une emprise foncière de 682 m² dont la ville est propriétaire à hauteur de 600 m². Le programme immobilier projeté porte sur la construction de 17 logements en R+3, avec une SDP totale de 1 040 m² en R+3.

4.5. Surfaces du bâti

| Nature des biens | Surface |
|----------------------------|--------------------|
| Habitation et local garage | 672 m ² |

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire présumé du bien

Commune de Villeneuve-la-Garenne.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-33-DE
Date de réception préfecture : 24/04/2024

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en 2015 et a fait l'objet d'une modification approuvée en Conseil de Territoire de l'Établissement public Boucle Nord de Seine le 05 février 2020.

Zone : UBa.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif. Il existe une **sous-zone UBa** composée de secteurs résidentiels situés en bord de Seine et de secteurs de grandes emprises parcellaires qui sont voués à se densifier en accueillant de nouvelles opérations d'habitat collectif qui devront préserver l'image qualitative des quais de Seine.

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet pour la présente évaluation.

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

La valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode du bilan promoteur (compte à rebours) qui 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 puisque les biens à évaluer s'insèrent dans un programme de constructions d'immeubles.

A titre de recoupement, la valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer 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

Terrain à bâtir : étude élargie portant sur les communes de Villeneuve-la-Garenne et de Gennevilliers.

| Terme | Référence | Date | Ville | Adresse | Cadastre | Prix | SDP | Ratio | Observations |
|-------|------------|----------|-----------------------|-----------------------|---|-------------|---------------------|---------------------------------------|--|
| 1 | 2023P14670 | 27/07/23 | Villeneuve-la-Garenne | 79 boulevard Galliéni | N 77, 136, 250, 251 | 3 983 900 € | 5943 m ² | Logement libre : 640 €/m ² | Ensemble mixte dont logement libre |
| 2 | 2022P24247 | 29/11/22 | Gennevilliers | 12 rue Brénu | AJ 264,266 | 5 753 000 € | 7047 m ² | 816 €/m ² | 2 lots Ilot Brénu – Accession libre |
| 3 | 2022P14424 | 07/07/22 | Gennevilliers | rue Claude Robert | AF 685,694,704, 698,677,691, 688 et 702 | 6 484 168 € | 8956 m ² | 724 €/m ² | Accession libre |
| 4 | 2022P01024 | 14/06/22 | Villeneuve-la-Garenne | 23 quai Alfred Sisley | E 303,304 | 3 841 020 € | 4966 m ² | 773 €/m ² | Construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation |
| | | | | | | | | Moyenne | 738 €/m ² |
| | | | | | | | | Médiane | 749 €/m ² |

Termes de comparaison portant sur la cession de logements en accession à la propriété, cédés en EFA.

L'étude porte sur des mutations de logements T3 (typologie la plus représentée dans un programme immobilier), en accession libre, cédés en EFA et situés dans un quartier situé à proximité du bien à estimer. Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations réalisées au cours des années précédentes.

| Terme | Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Adresse | Date mutation | Année construct | Nbre pièces | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m ² (Surf. utile) |
|-------|-----------------------|------------------|----------------|---------------|-----------------|-------------|--------------------|------------|-----------------------------------|
| 1 | 9214P02 2020P01855 | 78//N/243/2/2032 | 33 BD GALLIENI | 11/03/2020 | 2021 | 3 | 61 | 297 500 | 4877 |
| 2 | 9214P02 2020P02496 | 78//N/243/7/7039 | 33 BD GALLIENI | 15/05/2020 | 2021 | 3 | 65 | 287 500 | 4423 |
| 3 | 9214P02 2020P04530 | 78//N/243/7/7054 | 33 BD GALLIENI | 23/07/2020 | 2021 | 3 | 60 | 300 000 | 5000 |
| 4 | 9214P02 2020P06626 | 78//N/243/7/7128 | 33 BD GALLIENI | 22/10/2020 | 2021 | 3 | 63 | 277 650 | 4407 |
| | | | | | | | | Moyenne | 4677 |

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Prix de vente constatés sur des programmes en cours de commercialisation sur Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

Le clos Sisley

| | | |
|------------------------|--------|--------|
| Surface | 42 | 55 |
| Prix HT | 190995 | 261137 |
| Prix HT m ² | 4548 | 4748 |

Village Bongarde

| | | | | |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Surface | 28 | 51 | 59 | 81 |
| Prix HT | 167500 | 229500 | 238988 | 334597 |
| Prix HT m ² | 5982 | 4500 | 4051 | 4131 |

| | |
|---------|------|
| Moyenne | 4660 |
|---------|------|

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-33-DE
Date de réception préfecture : 24/04/2024

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

Les termes situés à Villeneuve-la-Garenne sont privilégiés. La moyenne de ceux-ci est de 706,5 €/m² SDP. Il est retenu un ratio proche de cette moyenne soit 710 €/m² SDP.

Il convient de retrancher des frais de démolition estimés à 100 800 € (672 m² x 150 €/m²), soit une valeur vénale de :

$$((1040 \text{ m}^2 \text{ SDP} \times 710 \text{ €/m}^2 \text{ SDP}) - 100\,800) \times 600/682 = 556\,235 \text{ €}.$$

Afin de recouper les valeurs unitaires de charge foncière précédemment observées, il convient de se placer dans une logique immobilière. La méthode du compte à rebours promoteur va permettre de déterminer la valeur de la charge foncière admissible.

9 - MÉTHODE DU BILAN PROMOTEUR

9.1 Dépenses

9.1.1 Coûts de démolition

Coûts de démolition retenus pour le bâti existant de 150 €/m².

9.1.2 Coûts de construction

Coûts de construction retenus de 2 200 €/m² SDP pour le logement libre.

Pour rappel, il n'est pas tenu compte dans l'avis-rapport 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. Ces estimations peuvent néanmoins faire l'objet d'une contractualisation lors de la vente.

9.2 Recettes

9.2.1 Prix de vente logements libres en VEFA et parkings, en cours de commercialisation

L'étude réalisée sur les ventes de logements libres en VEFA indique une moyenne de 4 667 €/m², pour des T3.

Les annonces disponibles indiquent un prix moyen de vente de 4660 €/m², toutes typologies concernées.

Pour le compte à rebours il sera retenu un prix de sortie avant négociation de 4700 €/m².

9.2.2 Honoraires, taxes et frais annexes

Les honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur sont définis par rapprochement avec les synthèses réalisées par la Direction Nationale des Interventions Immobilières (D.N.I.D.) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

9.3 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

| CAR promoteur | HT en € | Superficie m ² | Prix unitaire HT en € |
|---|------------------|---------------------------|---|
| Recettes | 4 496 960 | | |
| Hébergement libre | 4 496 960 | 957 | 4 700 |
| Dépenses | 3 448 800 | SdP ou Nbre | Coût/m ² SU SHAB unitaire HT |
| coût de préparation du terrain (A) | 100 800 | | |
| Démolition - Désamiantage | 100 800 | 672 | 150 |
| coût de construction (B) | 2 288 000 | | |
| Hébergement libre | 2 288 000 | 1 040 | 2 200 |
| autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..) (C) | 1 060 000 | | |
| Marge et aléas | 377 745 | | |
| Charge foncière admissible | 670 415 | /m ² terrain | /m ² SdP |

Soit une valeur déterminée par le bilan promoteur (CAR) de :

$$670\,415\text{ €} \times 600/682 = 589\,808\text{ €}.$$

D'après la méthode de la comparaison de charge foncière, on obtient une valeur vénale de : 556 235 €.

La méthode du compte à rebours prend mieux en compte l'évolution du marché immobilier et les spécificités du projet. Elle est retenue. Soit une charge foncière admissible retenue de **590 000 €** (arrondis).

Il est distingué les parcelles relevant actuellement du domaine privé de la ville :

$$590\,000 \times 435/600 = 427\,750\text{ €}.$$

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **427 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession) 576 000 €.

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 12 mois.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-33-DE
Date de réception préfecture : 24/04/2024

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 la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Laurent PAUPE

Inspecteur des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
N° 2024-07192-0001
Date de réception préfecture : 24/04/2024

CONTRAT D'APPORT

ENTRE

LA VILLE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE

L'« Apporteur »

et

LA SOCIETE QUODAM

Le « Bénéficiaire »

Le [] 2024

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. **La Ville de Villeneuve-la-Garenne**, collectivité territoriale, personne morale de droit public, ayant son siège en l'Hôtel de ville de Villeneuve-la-Garenne, représentée par son [Maire, Monsieur Pascal PELAIN], dûment autorisé par une délibération du Conseil Municipal du [],

ci-après dénommée l'« **Apporteur** »,

d'une part,

ET

2. **La société QUODAM**, société anonyme d'économie mixte au capital de 6.096.675 euros, dont le siège social est situé 26 Quai d'Asnières – Villeneuve-la-Garenne 92390, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 602 048 225, représentée par Pierre-Charles DECOSTER, Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes aux termes d'une délibération de son conseil d'administration du [],

ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** » ou la « **Société** »,

d'autre part.

Le Bénéficiaire et l'Apporteur étant ci-après dénommés individuellement par leur dénomination sociale ou une « **Partie** » et, collectivement, les « **Parties** ».

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- A. L'Apporteur est propriétaire de trois terrains partiellement bâtis au sein de la Commune de Villeneuve-la-Garenne qui sont plus amplement décrits aux présentes.
- B. L'Apporteur a manifesté son souhait d'apporter au Bénéficiaire ces trois terrains partiellement bâtis au sein de la Commune de Villeneuve-la-Garenne (les « **Biens Immobiliers** »).
- C. Aux termes d'une ordonnance en date du 13 février 2024, le Président du Tribunal de commerce de Nanterre, statuant sur requête du Bénéficiaire dans les conditions de l'article R. 225-136 du Code de commerce, a désigné COUSSIRAT & REYNIER, inscrit en qualité de commissaire aux comptes auprès de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris (Monsieur Vincent REYNIER), en qualité de commissaire aux apports chargé d'apprécier, sous sa responsabilité, la valeur des apports en nature et d'établir le rapport prévu à l'article L. 225-147 du Code de commerce (le « **Commissaire aux Apports** »).
- D. Les Parties ont ainsi conclu le présent contrat d'apport afin d'arrêter les termes et conditions de l'opération d'apport des Biens Immobiliers par l'Apporteur au Bénéficiaire (le « **Contrat d'Apport** »).

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – DEFINITIONS ET INTERPRETATION

1.1. Définitions

Nonobstant les termes définis ailleurs dans le présent Contrat d'Apport, les termes et expressions suivants auront la signification qui leur est attribuée ci-dessous :

| | |
|-----------------------------|--|
| « Annexe » | désigne une annexe du Contrat d'Apport. |
| « Apport » | désigne l'apport en nature par l'Apporteur au Bénéficiaire des Biens Immobiliers, lequel apport sera rémunéré dans les termes et conditions définis au Contrat d'Apport par les Actions QUODAM. |
| « Apporteur » | a le sens qui lui est attribué dans la comparution des Parties. |
| « Article » | désigne un article du Contrat d'Apport. |
| « Bénéficiaire » | a le sens qui lui est attribué dans la comparution des Parties. |
| « Biens Immobiliers » | a le sens qui lui est attribué au paragraphe B du Préambule. |
| « Commissaire aux Apports » | a le sens qui lui est attribué au paragraphe C du Préambule. |
| « Conditions Suspensives » | a le sens qui lui est attribué à l'Article 4. |
| « Contrat d'Apport » | a le sens qui lui est attribué au paragraphe D du Préambule. |
| « Date de Réalisation » | a le sens visé à l'Article 4. |
| « Ensemble Immobilier » | désigne les immeubles apportés plus amplement décrits à l'article 2.1 du Contrat d'Apport. |
| « Jour Ouvré » | désigne tout jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié en France. |
| « Loi » | signifie tout(e) convention, directive, loi, ordonnance, décret, arrêté, règlement, circulaire, instruction ou décision émis par toute Autorité, ou tout jugement, arrêté ou sentence émis par toute instance judiciaire ou administrative, médiateur ou instance arbitrale. |
| « Parties » | a le sens qui lui est attribué en comparution du Contrat d'Apport. |
| « Préambule » | désigne le préambule du Contrat d'Apport. |
| « Société » | a le sens qui lui est attribué en comparution du Contrat d'Apport. |

1.2. Interprétation

Dans le Contrat d'Apport, sauf si le contexte l'exige autrement et sauf stipulation expresse contraire :

- toute référence au Contrat d'Apport s'entend du présent Contrat d'Apport et de ses Annexes, qui en font partie intégrante, et les références faites au Préambule, Articles, Paragraphes et Annexes s'entendent du Préambule, Articles, Paragraphes et Annexes du présent Contrat d'Apport ;
- toute référence à une « notification » s'entend d'une notification écrite (et les termes « notifier » et « notifié » doivent être interprétés en conséquence) ;
- le terme « ou » est, sauf mention contraire, inclusif et les termes « en ce inclus », « y compris », « incluant », « notamment » ou « en particulier » et tout autre terme ayant le même sens ne sont pas limitatifs ;
- pour le calcul des délais pour les besoins du Contrat d'Apport, il sera fait application des dispositions des articles 640 à 690 du Code de procédure civile ;
- la signification attribuée aux termes définis dans le Contrat d'Apport s'applique à la fois au singulier et au pluriel de ces termes et, le cas échéant, à leurs autres formes grammaticales ;
- les titres des Articles et des Annexes du Contrat d'Apport ont été insérés uniquement pour en faciliter la lecture et n'en affectent ni le sens ni leur interprétation ;
- à moins que le contexte nécessite qu'il en soit autrement, toute référence à une disposition légale s'entend de la disposition telle qu'elle pourra être modifiée, remplacée, codifiée ou interprétée par les tribunaux compétents à la date de signature du Contrat d'Apport, dans la mesure où cette modification, ce remplacement, cette codification ou cette interprétation est applicable ou est susceptible de s'appliquer aux opérations prévues au Contrat d'Apport.

ARTICLE 2 – CONSISTANCE ET VALEUR DE L'APPORT

2.1 Consistance de l'Apport

Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives stipulées à l'Article 4 ci-dessous et dans les termes et conditions stipulés au présent Contrat d'Apport, l'Apporteur s'engage à apporter en pleine propriété au Bénéficiaire, les Biens Immobiliers à la Date de Réalisation, ce que le Bénéficiaire accepte par les présentes, en contrepartie de la rémunération stipulée à l'Article 3 ci-dessous.

L'Apport est soumis au régime juridique des apports en nature prévu à l'article L. 225-147 du Code de commerce.

Les « Biens immobiliers » apportés sont désignés ainsi qu'il suit :

[Note SEBAN : description des biens immobiliers objets du Contrat d'Apport]

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-33-DE
Date de réception préfecture : 24/04/2024
Page 4 sur 10

2.2 Valeur de l'Apport retenue

La valeur des Biens Immobiliers apportés s'établit à la somme de **DEUX MILLIONS SEPT CENT VINGT-QUATRE MILLE SIX CENT CINQ EUROS (2.724.605 €)**.

Cette valeur a été arrêtée par les Parties à partir :

- d'une évaluation réalisée par le cabinet SEGAT le 21 décembre 2023 ;
- de l'avis d'évaluation sur la valeur vénale émis par le Pôle d'évaluation domanial de [] de la Direction Régionale des Finances Publiques [] et Département du [] du [].

ARTICLE 3 – REMUNERATION DE L'APPORT

3.1 Détermination du nombre d'actions à émettre par le Bénéficiaire

Les actions rémunérant l'Apport ont été évaluées à la valeur de 10.855 € par action, un rapport du cabinet d'expertise comptable SEMAPHORES du 21 janvier 2024 ayant procédé à une approche de la valorisation des actions de la Société.

Pour les besoins de la rémunération de l'Apport, l'Apporteur convient que le Bénéficiaire émettra à son profit, à la Date de Réalisation, **251 actions ordinaires**, émises chacune au prix de **DIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (10,855 €)** (les « **Actions QUODAM** »).

3.2 Modalités de l'augmentation de capital du Bénéficiaire

En rémunération de l'Apport qui lui aura été fait par l'Apporteur, le Bénéficiaire augmentera donc son capital d'un montant nominal global de **362.193 €** par l'émission de **251 Actions QUODAM de MILLE QUATRE CENT QUARANTE-TROIS EUROS (1.443 €)** de valeur nominale émises au prix de **10.855 €**, entièrement libérées.

3.3 Création des titres nouveaux

Les Actions QUODAM nouvelles porteront jouissance courante et seront, dès la Date de Réalisation, entièrement et immédiatement libérées et assimilées aux titres existants de même nature. Elles seront soumises, à compter de leur date d'émission, aux stipulations des statuts du Bénéficiaire qui leur sont respectivement applicables ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale des actionnaires du Bénéficiaire.

A la Date de Réalisation, le Bénéficiaire inscrira chacune des Actions QUODAM au nom de l'Apporteur dans le registre des mouvements de titres du Bénéficiaire.

ARTICLE 4 – REALISATION – CONDITIONS DE L'APPORT

La réalisation définitive de l'Apport (la « **Date de Réalisation** ») est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- (i) l'établissement et le dépôt d'un rapport par le Commissaire aux Apports contenant l'appréciation de la valeur de l'Apport à la date de l'approbation visée au paragraphe (ii) ci-dessous, dans les conditions de forme et délais prescrites

notamment par les articles L. 225-147 et R. 123-107 du Code de commerce, lequel rapport ne devra comporter aucune réserve ;

- (ii) l'approbation par les actionnaires du Bénéficiaire réunis en assemblée générale extraordinaire de l'évaluation de l'Apport et de leur rémunération et de l'émission des Actions QUODAM nouvelles à la Date de Réalisation dans les conditions décrites aux présentes, statuant notamment au vu du rapport du Commissaire aux Apports et du Contrat d'Apport ainsi que des modifications statutaires corrélatives ;
- (iii) la purge du droit de préemption urbain conformément aux dispositions de l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme. Les Parties requièrent Me Laurent BOUILLLOT, notaire à Paris, de procéder à la purge du droit de préemption urbain après signature du présent Contrat d'Apport, [**Note SEBAN : à confirmer ou supprimer le cas échéant**]

(les « Conditions Suspensives »).

Dans l'intervalle, l'Apporteur ne prendra aucun engagement susceptible d'affecter de quelque manière que ce soit les Biens Apportés, sans l'accord préalable écrit du Bénéficiaire.

Faute de réalisation des Conditions Suspensives ci-dessus au plus tard le 31 décembre 2024 et sauf accord contraire des Parties, tous les droits et obligations résultant du Contrat d'Apport seront considérés comme nuls et nonavenus, sans qu'aucune indemnité ne soit due par aucune des Parties.

La réalisation des conditions ci-dessus sera constatée aux termes d'un acte authentique à recevoir par Me Laurent BOUILLLOT, notaire à Paris.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, aucun effet rétroactif ne sera attaché aux Conditions Suspensives ; les opérations prévues dans le corps des présentes n'interviendront qu'à compter de la Date de Réalisation.

ARTICLE 5 – PROPRIETE ET JOUISSANCE DES BIENS APPORTES – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE L'APPORT

[**Note SEBAN : à confirmer**]

Le Bénéficiaire aura la pleine et entière propriété des Biens Immobiliers à compter de la Date de Réalisation.

L'Apporteur s'engage à fournir au Bénéficiaire tous renseignements dont ce dernier pourrait raisonnablement avoir besoin pour assurer l'entier effet du Contrat d'Apport.

A la Date de Réalisation, l'Apporteur subrogera le Bénéficiaire dans l'ensemble des droits et obligations de toute natures relatifs aux Biens Immobiliers apportés.

En conséquence, à compter de la Date de Réalisation, le Bénéficiaire conservera le bénéfice de tous accords passés avec tous tiers, ainsi que de toutes autorisations administratives pouvant exister pour la gestion et l'exploitation des Biens Immobiliers apportés.

Le Bénéficiaire poursuivra également tous contrats, marchés, engagements et conventions pouvant exister concernant les Biens Immobiliers apportés.

L'Apport a lieu, outre sur les conditions spéciales rapportées aux présentes, sous les charges et conditions générales ordinaires de fait et de droit en pareille matière que le Bénéficiaire sera tenu d'exécuter :

- i. Le Bénéficiaire accepte de prendre et prendra lesdits biens dans leur état où ils se trouveront à la Date de Réalisation, sans pouvoir n'exercer aucun recours contre l'Apporteur pour quelque cause que ce soit, sous réserve des déclarations visées à l'Article 6 ci-dessous.
- ii. Le Bénéficiaire continuera les baux, assurances, abonnements, traités, marchés et accords qui ont pu être passés pour l'exploitation des biens apportés, le tout à compter du jour de l'entrée en jouissance.
- iii. Le Bénéficiaire supportera également, toutes les charges relatives à l'exploitation, les Parties déclarant qu'il n'y a lieu d'établir aucun compte de prorata ni aucun règlement entre elles.
- iv. Le Bénéficiaire acquittera, aux dates d'échéances prévues, les engagements pouvant le cas échéant grever les biens et droits objets l'Apport, de manière que l'Apporteur ne soit ni recherché ni inquiété à ce sujet.
- v. Le Bénéficiaire souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien dont il s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

ARTICLE 6 – DECLARATIONS ET GARANTIES

6.1 Déclarations et garanties du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire déclare et garantit ce qui suit à l'Apporteur (à la date des présentes et à la Date de Réalisation) :

- (a) avoir la pleine capacité, tous pouvoirs et toute autorité pour signer et exécuter le Contrat d'Apport, recevoir l'Apport, et exécuter ses obligations au titre du Contrat d'Apport ;
- (b) être une société régulièrement constituée et existant valablement au regard du droit français, ne pas être en état de cessation des paiements et ne pas faire l'objet d'une quelconque procédure de sauvegarde, de liquidation ou de redressement judiciaire ;
- (c) que ni la conclusion du Contrat d'Apport ni l'exécution des obligations qui y sont prévues, ni l'accomplissement des opérations qui y sont envisagées ne contreviennent aux stipulations des statuts du Bénéficiaire.

6.2 Déclarations et garanties de l'Apporteur

L'Apporteur déclare et garantit ce qui suit au Bénéficiaire (à la date des présentes et à la Date de Réalisation) :

- (a) Autorisations – Situation de l'Apporteur

L'Apporteur a la pleine capacité, tous pouvoirs et toute autorité pour signer et exécuter le Contrat d'Apport et de réaliser l'Apport, et d'exécuter ses obligations au titre du Contrat d'Apport.

L'Apporteur déclare être une commune et existant valablement au regard du droit français.

L'Apporteur déclare que ni la conclusion du Contrat d'Apport ni l'exécution des obligations qui y sont prévues, ni l'accomplissement des opérations qui y sont envisagées ne contreviennent aux dispositions légales et réglementaires s'appliquant à elle.

(b) Propriété des Biens Immobiliers apportés [**Note SEBAN : à compléter/modifier**]

- i. L'Apporteur possède un titre de propriété, trentenaire, incommutable, et régulier sur les Biens Immobiliers ;
- ii. L'Apporteur n'a conféré aucun droit réel sur Biens Immobiliers et ne les a grevés d'aucune charge réelle, servitude, inscription, privilège, hypothèque ou sûretés ;
- iii. L'Apporteur n'a conclu aucune promesse de vente, pacte de préférence ou tout engagement comparable portant sur tout ou partie des Biens Immobiliers ;
- iv. L'Apporteur n'a reçu aucune notification écrite au sujet des Biens Immobiliers relative à une action en rescision, résolution, annulation, ou à une contestation de la part de tiers, mise en œuvre d'une servitude, ni à une procédure similaire susceptible de générer une privation et/ou une limitation de la propriété des Biens Immobiliers ou d'affecter sensiblement la valeur des Biens Immobiliers ; de même, à la date de signature et depuis la date d'acquisition par l'Acquéreur des Biens Immobiliers, l'Acquéreur n'a reçu aucune notification écrite d'une mesure d'expropriation des Biens Immobiliers ou d'une mesure préalable à une telle procédure.
- v. Les Biens Immobiliers sont loués par le Bénéficiaire à .

(c) Environnement

L'Apporteur n'a reçu aucune réclamation ni aucune notification portant sur des faits susceptibles de faire l'objet de la mise en cause de la responsabilité de l'Apporteur en matière d'environnement.

ARTICLE 7 – REGIME FISCAL

7.1 Dispositions Générales [**A valider par Semaphore / Etude 25**]

Les représentants respectifs des Parties obligent celles-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive de l'Apport, dans le cadre de ce qui sera dit ci-après.

De façon générale, le Bénéficiaire se substituera de plein droit à l'Apporteur pour tous les droits et obligations de l'Apporteur concernant les autres taxes liées à l'Apport et qui n'auraient pas fait l'objet d'une mention expresse dans le présent Contrat d'Apport.

7.2 Impôt sur les sociétés

L'Apporteur bénéficie, en tant que commune, de l'exonération d'impôt sur les sociétés prévue

par l'article 207-1-6° du Code général des impôts.

7.3 Droits d'enregistrement

L'Apporteur est, en tant que personne morale de droit public, visée par l'article 206-1 du Code général des impôts définissant le champ d'application de l'impôt sur les sociétés malgré l'exonération totale d'impôt sur les sociétés dont il bénéficie en vertu de l'article 207-1-6° du Code général des impôts.

Il est donc considéré comme passible de l'impôt sur les sociétés et n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles 809, I-3° et 810 III du Code général des impôts aux termes desquels les apports faits à une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés par une personne non soumise à cet impôt sont assimilés à des mutations à titre onéreux assujetties aux droits d'enregistrement.

7.4 TVA

L'apport porte sur des immeubles achevés depuis plus de cinq ans. Il est donc exonéré de la TVA en application de l'article 261-5-2° du Code général des impôts. **[Note SEBAN : à confirmer]**

ARTICLE 8 – MODIFICATIONS

Le Contrat d'Apport ne peut être modifié que par accord écrit entre les Parties.

ARTICLE 9 – FORMALITES – FRAIS – AFFIRMATION DE SINCERITE

Chacune des Parties s'engage à accomplir toutes formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers l'Apport et à signer tout document utile à cet effet, aux fins notamment d'enregistrer l'Apport auprès de l'administration fiscale compétente.

En outre, les soussignés, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à Maître Laurent Bouillot, notaire à Paris, à l'effet d'établir tous actes constatant la réalisation de l'Apport ainsi que tous actes complémentifs ou rectificatifs d'erreurs ou d'omissions relatifs aux Parties et aux biens et droits, notamment aux Biens Immobiliers apportés.

Chaque Partie conservera la charge de tous les frais, charges et honoraires engagée par elle-même dans le cadre du présent accord et des opérations qui y sont visées.

Les Parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime bien la valeur réelle des Biens Immobiliers apportés et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ARTICLE 10 – LOI APPLICABLE – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Le Contrat d'Apport sera régi et interprété conformément à la loi française.

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation et l'exécution du Contrat d'Apport sera soumis à la compétence exclusive des tribunaux situés dans le ressort de la Cour d'Appel de Versailles.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du Contrat d'Apport, aux fins d'effectuer ou de faire effectuer toutes formalités de dépôt, de publicité et autres requises par les lois applicables.

Fait à [], le [].

Établi en cinq (5) exemplaires originaux.



Pour l'Apporteur
VILLE DE VILLENEUVE-LA-
GARENNE
[Monsieur Pascal PELAIN]
Maire de Villeneuve-la-Garenne

Pour le Bénéficiaire
SOCIETE QUODAM
Monsieur Pierre-Charles
DECOSTER