

## DÉCISION N° 2026/13

### **PORTANT SUR L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN POUR L'ACQUISITION DE DEUX PARCELLES DE TERRAIN A BATIR, SITUEES RUE DU CHEMIN VERT A VILLABÉ (91100), CADASTRES SECTION AC N°s 479 et 480**

Le maire de la commune de Villabé,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 2122-22 15,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 210-1 et suivants, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, L. 300-1, R. 211-1 et suivants, R. 213-1 et suivants,

Vu la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 modifiée relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

Vu l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilisations poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes, fixant à 180 000 € le seuil de consultation obligatoire du service du domaine pour les acquisitions immobilières des collectivités territoriales,

Vu le plan local d'urbanisme (P.L.U.) de Villabé approuvé en conseil municipal le 16 décembre 2021,

Vu la modification simplifiée n° 1 du P.L.U. de Villabé approuvé en conseil municipal le 10 novembre 2023,

Vu la modification simplifiée n° 2 du P.L.U. de Villabé approuvé en conseil municipal le 16 avril 2026,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 11 septembre 1998 instaurant le droit de préemption urbain sur le territoire communal,

Vu les délibérations du conseil municipal en date des 30 octobre 1998 et 29 juin 2005 portant modification de ce périmètre,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2026, au terme de laquelle délégation est donnée à monsieur le maire pour « exercer ou déléguer, en application de l'article L. 214-1-1 du code de l'urbanisme, au nom de la commune et dans les conditions fixées par le conseil municipal, le droit de préemption défini par l'article L. 214-1 du même code ; c'est-à-dire dans la limite d'un montant inférieur à un million d'euros »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° 091 659 26 00019, envoyée par LRAR et réceptionnée en mairie le 12 mars 2026, par maître Mathieu DURAND, notaire associé auprès de la SCP EXCEN MARSEILLE, sise 65, avenue Jules-Cantini à MARSEILLE (13006), représentant la SA ERILIA, concernant la cession de deux parcelles de terrain à bâtir, situées Rue du Chemin Vert à Villabé (91100), cadastrées section AC n°s 479 et 480, d'une superficie respective de 7 414 et 628 m<sup>2</sup>, moyennant un prix de 650 000 €,

Vu la transmission de la déclaration d'intention d'aliéner à la direction départementale des finances publiques le 26 mars 2026,

Vu le plan de situation et le plan de division, ci-annexés,

Vu la lettre recommandée avec avis de réception n° 1A 218 359 7093 1 en date du 09 avril 2026, adressée à maître Mathieu DURAND, notaire, réceptionnée le 13 avril 2026, notifiant une demande de visite des biens situés Rue du Chemin Vert à Villabé (91100), cadastrés section AC n°s 479 et 480,

Vu la lettre recommandée avec avis de réception n° 1A 218 359 7094 8 en date du 09 avril 2026, adressée à la SA ERILIA représentée par monsieur Frédéric LAVERGNE, réceptionnée le 13 avril 2026, notifiant une demande de visite des biens situés Rue du Chemin Vert à Villabé (91100), cadastrés section AC n°s 479 et 480,

Vu la visite des biens réalisée le 27 avril 2026 en présence du propriétaire,

Vu l'avis du domaine en date du 21 mai 2026,

Considérant que la déclaration d'intention d'aliéner n° 091 659 26 00019 réceptionnée le 12 mars 2026 a pour objet la vente de deux parcelles de terrain à bâtir, situées Rue du Chemin Vert à Villabé (91100), cadastrés section AC n°s 479 et 480, pour une surface respective de 7 414 et 628 m<sup>2</sup>, moyennant un prix de 650 000 €,

Considérant la nécessité d'adapter l'offre d'équipements et de services à la croissance démographique,

Considérant que la commune de Villabé a institué le droit de préemption urbain, afin de poursuivre ses actions ou opérations d'aménagement ayant pour objets notamment de mettre en œuvre un projet urbain et de réaliser des équipements collectifs,

Considérant que la commune de Villabé souhaite par conséquent acquérir les biens mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, en application de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, afin de permettre le développement d'une maison de santé accolée au centre dentaire situé au 7, rue des Prés à Villabé (91100) et l'implantation d'un EHPAD, permettant de répondre aux attentes des Villabéens,

Considérant que cette opération répond aux objectifs définis par l'article L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme,

## DECIDE

### ARTICLE 1 :

Il est décidé d'exercer le droit de préemption urbain dont la commune est titulaire, pour acquérir les biens mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner n° 091 659 26 00019, envoyée par LRAR le 5 mars 2026, ayant pour objet la vente de deux parcelles de terrain à bâtir, cadastrées section AC n<sup>os</sup> 479 et 480, situées Rue du Chemin Vert à Villabé (91100), pour une surface respective de 7 414 et 628 m<sup>2</sup>, moyennant un prix de 650 000 €, appartenant à la SA ERILIA.

### ARTICLE 2 :

La vente se fera au prix principal de 650 000 € (six cent cinquante mille euros) indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

### ARTICLE 3 :

Un acte authentique constatant le transfert de propriété sera établi dans un délai de trois mois, à compter de la notification de la présente décision, conformément à l'article R. 213-12 du code de l'urbanisme.

Le prix d'acquisition sera payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois à compter de la notification de la présente décision, conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 4 :

Monsieur le maire est autorisé à signer tous les documents nécessaires à cet effet, et notamment l'acte authentique précité.

### ARTICLE 5 :

La dépense résultant de cette acquisition est inscrite au budget communal de l'exercice concerné.

## ARTICLE 6 :

La présente décision sera publiée sous format électronique sur le site internet de la ville <https://www.villabe.fr/> et transmise au représentant de l'Etat dans le département l'Essonne.

Ampliation de la présente décision sera notifiée à :

- monsieur le trésorier principal,
- à maître Mathieu DURAND, notaire associé auprès de la SCP EXCEN MARSEILLE, mandataire du propriétaire,
- la SA ERILIA, propriétaire,
- la SA d'HLM 1001 VIES HABITAT, acquéreur évincé.

Fait à Villabé, le 22 MAI 2026

Karl DIRAT

Le maire,  
Vice-président de la  
C.A. Grand Paris Sud  
Seine-Essonne-Senart,  
Vice-président du SMOYS



Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Versailles peut être saisi par voie de recours formé contre le présent arrêté pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en préfecture du département de l'Essonne ;
- date de sa publicité.

Le tribunal administratif de Versailles peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité administrative, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité administrative ;
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité administrative pendant ce délai.

Envoyé en préfecture le 22/05/2026

Reçu en préfecture le 22/05/2026

Publié le 22/05/2026  
ID : 091-219106598-20260522-DEC202613-AR

91107 Corbeil-Essonnes cedex  
tél. 01 60 90 51 00 - fax 01 60 90 51 28  
cdif.corbeil@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Département :  
ESSONNE

Commune :  
VILLABE

Section : AC  
Feuille : 000 AC 01

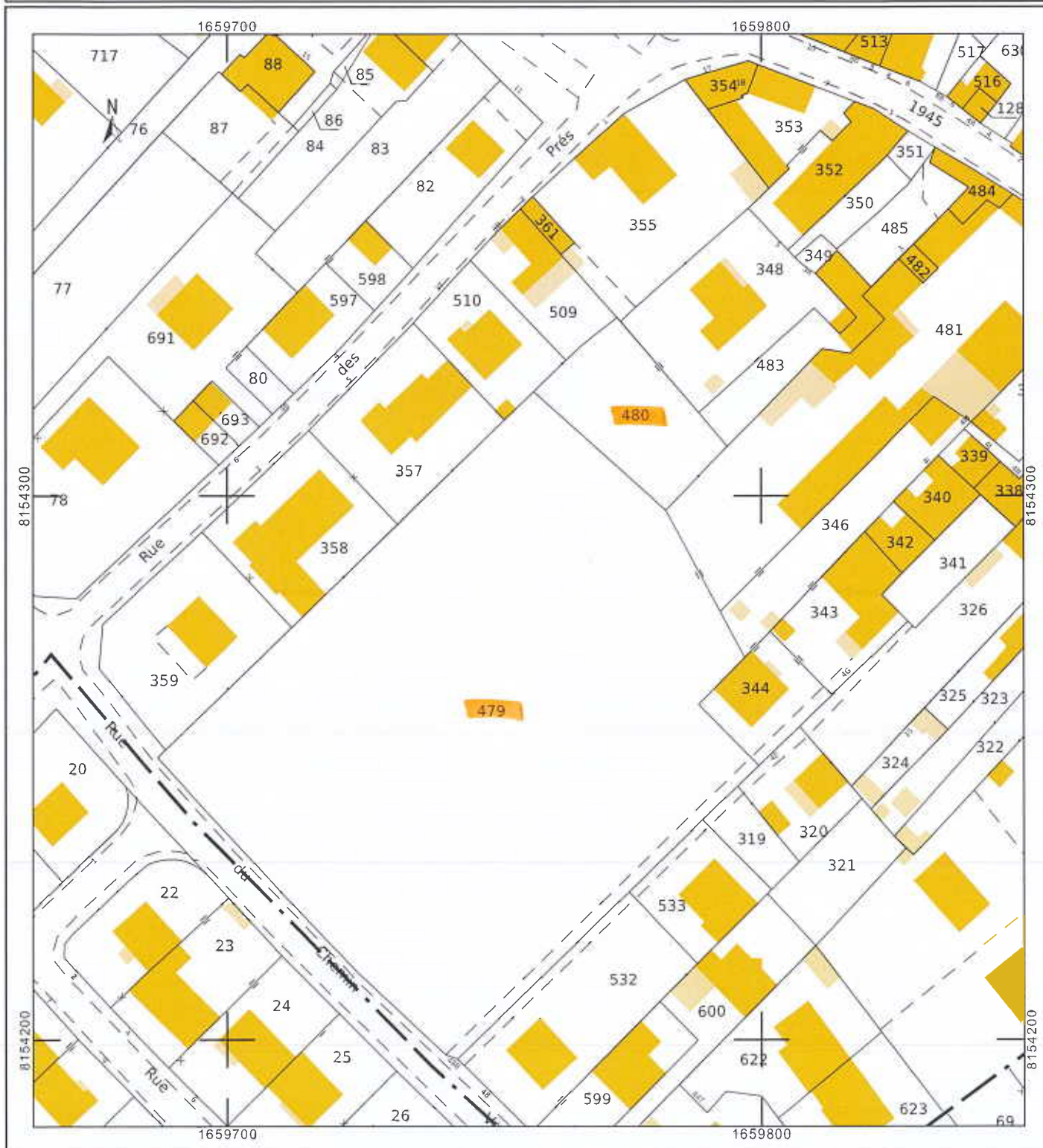
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 17/04/2026  
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



12 MARS 2026

Mathieu DURAND  
Olivier SANTELLI  
Dimitri de ROUDNEFF  
Ludivine BELLIA-FABRE  
Alexandra PEYRE de FABRÈGUES  
Jérémy SALLES  
Marie BELLUMORE-ABBAS  
Léa DENIS-MARTINEZ  
Céline GREGOIRE-DUCHESNE  
Johanna LEVY  
Notaires associés

MAIRIE DE VILLABE  
Service de l'urbanisme  
34 avenue du 8 mai 1945  
91100 VILLABE



Marseille, le 5 mars 2026

Dossier suivi par  
Céline GREGOIRE-DUCHESNE  
04.91.80.81.84  
celine.duchesne@excen.notaires.fr  
VENTE ERILIA / 1001 VIES (VILLABE - CHEMIN VERT)  
1032193 /MD /CD

**LR avec AR 2C 191 144 7292 4**

**Objet : Droit de préemption urbain**

Madame, Monsieur,

L'office notarial est chargé d'établir la vente par la société dénommée ERILIA au profit de la société dénommée 1001 VIES HABITAT.

Conformément aux dispositions de l'article L 213-2 du code de l'urbanisme relatif au droit de préemption urbain, je vous adresse une déclaration d'intention d'aliéner en quatre exemplaires pour laquelle je vous serais reconnaissant de bien vouloir nous faire parvenir votre renonciation à préemption.

Veillez croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma sincère considération.

Maitre Mathieu DURAND



12 MARS 2026

## Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Ce formulaire est émis par le ministère en charge de l'urbanisme<sup>1</sup>.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien [☞](#)

- Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)
- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
- Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L. 212-1 et suivants du Code de l'urbanisme (3))
- Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles (articles L. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme (4))
- Demande d'acquisition d'un bien (1)
- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
- Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de dépôt au guichet : \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ N° d'enregistrement :

Prix moyen au m<sup>2</sup> :

### A - Propriétaire(s) du bien

Pour une personne physique (5) :

Nom d'usage 1

Prénom 1

Profession (facultatif) (6) :

Si le bien n'est pas en indivision, veuillez renseigner l'identité de l'éventuel co-déclarant :

Nom

Prénom

Profession (facultatif) (6) :

Pour une personne morale (7) :

Dénomination

ERILIA

Forme juridique

Société anonyme à conseil d'administration

N° SIRET

058811670

Nom d'usage du représentant

LAVERGNE

Prénom du représentant

Frédéric

Si le bien est en indivision (8), soit entre personnes physiques, soit entre personnes morales, indiquer la quote-part du déclarant : \_\_\_\_\_, indiquer le nombre de co-indivisaire(s) : \_\_\_\_\_ et compléter la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » (9) en indiquant leur(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et quote(s)-part(s).

[1] Article A 213.1 du Code de l'urbanisme.

Adresse ou siège social (10)

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : \_\_\_\_\_

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : \_\_\_\_\_

Numéro : 214 Voie : avenue Jules CantiniLieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : MARSEILLE 8ÈME ARRONDISSEMENTPays : FRANCE Division territoriale (si international) : \_\_\_\_\_Code postal : 1 3 0 0 8 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Téléphone (facultatif) : \_\_\_\_\_ Indicatif (facultatif) : \_\_\_\_\_

Adresse électronique (facultatif) : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_**B - Situation du bien**

Adresse précise du bien

La cession du bien entraîne-t-elle une division parcellaire ?  Oui  Non

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : \_\_\_\_\_

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : \_\_\_\_\_

Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : Rue du Chemin Vert

Lieu-dit : \_\_\_\_\_

Localité : VILLABE Code postal : 9 1 1 0 0Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m<sup>2</sup>) : 00ha 80a 42ca environRéférences cadastrales de la parcelle<sup>2</sup>

Préfixe	Section	N°	Localité	superficie
	AC	479	RUE DU CHEMIN VERT	00ha 74a 14ca environ
	AC	480	RUE DU CHEMIN VERT	00ha 06a 28ca environ

**i** Si le bien est situé sur plus de parcelles cadastrales, veuillez renseigner l'annexe dédiée. Plan(s) cadastral(aux) joint(s)  Oui  Non

**C - Désignation du bien**

Immeuble

 Non bâti  Bâti sur terrain propre voir note annexe sur la désignation Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer le nom du propriétaire : \_\_\_\_\_

En cas d'indivision, précisez la quote-part du bien vendu : \_\_\_\_\_

Nature des droits cédés

 Pleine Propriété  Nue-Propriété  UsufruitNature du sol en superficie (m<sup>2</sup>)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes

[2] Si le bien est situé sur plusieurs communes soumises au DPU, autant de DIA que de communes sont nécessaires.

Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains à agencement	Terrains à usage agricole

## Caractéristiques du bien (hors copropriétés et division en volumes)

Bâtiments vendus en totalité (11) :

\_\_\_\_\_

Surface construite au sol (m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_ Surface utile ou habitable (m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Nombre de :  Niveaux \_\_\_\_\_  Appartements \_\_\_\_\_  Autres locaux \_\_\_\_\_

## Caractéristiques du bien (division en volumes)

Vente en volumes N° des volumes : \_\_\_\_\_

## Caractéristiques du bien (copropriété)

Locaux dans un bâtiment en copropriété (12)

N° d'inscription au registre des copropriétés : \_\_\_\_\_

Le bien est achevé depuis :  Plus de 4 ans  Moins de 4 ans

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :  Plus de 10 ans  Moins de 10 ans

N° du lot	Bâtiment	Étage	Quote-part des parties communes	Nature	Surface utile ou habitable

## Lotissement

Bien situé dans un lotissement ?  Oui  Non <sup>(i)</sup> Joindre le règlement et le cahier des charges du lotissement.

Non

## Droits sociaux (13)

Désignation de la société : \_\_\_\_\_ Nombre de parts cédées : \_\_\_\_\_

Désignation des droits : \_\_\_\_\_ Nombre total de parts : \_\_\_\_\_

Nature : \_\_\_\_\_

Numéro des parts : \_\_\_\_\_

La cession conduit-elle l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société ?  Oui  Non

## D - Usage et occupation (14)

Usage <sup>(i)</sup> Si plusieurs usages, cocher les cases correspondantes

Habitation  Professionnel  Commercial  Agricole

Autre (préciser) : Terrain à bâtir aujourd'hui sans usage

**Occupation**

- Par le(s) propriétaire(s)
- Par un (des) locataire(s) - Le cas échéant, préciser la nature du bail, le montant annuel hors charge du loyer, la date de prise d'effet et de fin de bail et le nom du locataire.
- Sans occupant
- Autre (préciser) : terrain à bâtir

Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a-t-elle été exploitée sur le terrain ?

- Oui - S'il y a lieu, joindre les informations dues telles que spécifiées par l'article L. 514-20 du code de l'environnement.
- Non

**E - Droits réels ou personnels (15)**

Grevant les biens :  Oui  Non

Préciser la nature : servitudes, voir note annexe Indiquer si rente viagère antérieure :  Oui  Non

**F - Modalité de la cession ou de la donation****1 - Vente amiable**

Prix de vente ou évaluation (en chiffres) : 650 000,00

(en lettres) : six cent cinquante mille euros

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) : 0 euros de TVA sur la marge

Dont éventuellement inclus : Mobilier : Autres :

Vente indissociable d'autres biens :  Oui  Non

Si oui, adresse précise du bien (description à porter en annexe) :

voir note annexe sur le caractère indissociable de la vente

**Modalité de paiement**

Comptant à la signature de l'acte authentique  À terme (préciser) :

Si commission, montant :  TTC  HT

À la charge de :  Acquéreur  Vendeur

Si paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation :

Évaluation de la contrepartie :

Rente viagère Montant annuel : Montant comptant :

Bénéficiaire(s) de la rente :

Droit d'usage et d'habitation  Vente de la nue-propiété

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit :

**Autres modalités de transfert**

Échange

Désignation des biens reçus en échange :

Montant de la soulte le cas échéant :

Propriétaires contre-échangistes :

Envoyé en préfecture le 22/05/2026

Reçu en préfecture le 22/05/2026

Publié le 22/05/2026

ID : 091-219106598-20260522-DEC202613-AR



Apports en société

Bénéficiaire : \_\_\_\_\_ Estimation du bien apporté : \_\_\_\_\_

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain : \_\_\_\_\_ Estimation des locaux à remettre (dation) : \_\_\_\_\_

Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession : \_\_\_\_\_

## 2 - Adjudication (16)

Volontaire  Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication : \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ Montant de la mise à prix : \_\_\_\_\_

Lieu de l'adjudication : \_\_\_\_\_

## 3 - Donation (17)

Oui  Non

## G - Les soussignés déclarent

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A

**1-A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués**

Acquéreur - personne physique (facultatif) (18) :

Nom d'usage \_\_\_\_\_

Prénom \_\_\_\_\_

Profession : \_\_\_\_\_

Acquéreur - personne morale (facultatif) (18) :

Nom d'usage du représentant \_\_\_\_\_

Prénom du représentant \_\_\_\_\_

Dénomination \_\_\_\_\_

Forme juridique \_\_\_\_\_

1001 Vies Habitat

Société anonyme d'HLM à directoire et conseil de surveillance

N° SIRET \_\_\_\_\_

572015451

Adresse de l'acquéreur (facultatif) (18) :

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : \_\_\_\_\_

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : \_\_\_\_\_

Numéro : 31-35 Voie : rue de la Fédération Carré Suffren

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : PARIS (15EME ARRONDISSEMENT)

Pays : FRANCE

Division territoriale (si international) : \_\_\_\_\_

Code postal : 7 5 0 1 5 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Téléphone (facultatif) : \_\_\_\_\_ Indicatif (facultatif) : \_\_\_\_\_

Adresse électronique (facultatif) : \_\_\_\_\_

@

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur :

Les modalités de transfert de gestion entre le Vendeur et l'Acquéreur sont définies par le modèle de convention de gestion figurant en annexe.

2 - Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (20).

3 - Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A.

Fait à : Marseille

Le : 05 / 03 / 2026

Signature en cachet électronique  
 excen  
 MARSILLE  
 05, Avenue Jules Cantini  
 13298 MARSEILLE CEDEX 20

H - Rubrique à remplir si le signataire est le notaire ou un autre mandataire (21)

Nom d'usage

DURAND

Prénom

Mathieu

Qualité

Notaire

Adresse électronique :

mathieu.durand

@

excen.notaires.fr

Adresse

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : \_\_\_\_\_

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : \_\_\_\_\_

Numéro : 65 Voie : Avenue Jules Cantini

Lieu-dit : \_\_\_\_\_

Localité : Marseille Pays : FRANCE

Code postal : 13006 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Téléphone : 04.91.80.81.84 (Indicatif si international) : + \_\_\_\_\_

## I - Observations

Cadre réservé au titulaire du droit de préemption

### Informations concernant vos données à caractère personnel

Nous avons besoin de vos données pour étudier votre demande et pour vous contacter par la suite.

Le responsable de traitement de la déclaration d'intention d'aliéner est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Ainsi, pour toutes informations, questions ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données

3 Place de Fontenoy

TSA 80715

75334 Paris Cedex 07

**Annexe - Références cadastrales**

Si votre bien porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chacune d'elles le numéro de parcelle, la section cadastrale, la commune et la superficie : **A SUPPRIMER AVANT IMPRESSION : Annexe à retrouver complétée automatiquement dans un autre courrier.**

ID : 091-219106598-20260522-DEC202613-AR

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m <sup>2</sup> )

## Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

### Liste des renvois figurant dans le formulaire

- (1) – La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.
- (2) – Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, régi par les articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où est situé ce bien.
- (3) – Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé (article L. 212-1 et suivants du code de l'urbanisme), la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où est situé ce bien.
- (4) – Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les « espaces naturels sensibles » (article L. 215-1 et suivants du code de l'urbanisme), la déclaration est à adresser au président du conseil départemental du département dans lequel est situé ce bien.
- (5) – Si la demande est faite conjointement par deux personnes qui ne sont pas en indivision, il faut indiquer le nom et le prénom du second déclarant dans nom 2 prénom 2 ; dans le cas d'une indivision des compléments devront être apportés dans la fiche complémentaire dédiée « Autre(s) déclarant(s) » (cf. renvoi 9).
- (6) – Si la profession est renseignée, elle doit l'être selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.
- (7) – Si le déclarant est une personne morale ou plusieurs personnes morales, les éléments doivent être clairement renseignés (Siret, forme juridique et identité du représentant). La possibilité qu'il y ait plusieurs personnes comme déclarants peut être traitée dans la fiche complémentaire dédiée « Autre(s) déclarant(s) ».
- (8) – Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :  
– l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;  
– l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire du littoral qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil départemental ou le Conservatoire.
- (9) – En cas d'indivision entre personnes physiques ou entre personnes morales, les informations relatives à l'identité, l'adresse et à la quote-part seront obligatoirement renseignées dans la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » générée automatiquement lorsque le nombre de co-indivisaires est renseigné.
- (10) – L'adresse du déclarant doit être la plus détaillée possible. Pour le siège social (si le propriétaire est une personne morale), il faut indiquer l'adresse du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra indiquer l'adresse à la rubrique H.
- (11) – Bâtiments vendus en totalité : les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple) ; la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ; les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles, le cas échéant locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, commerces par exemple). Le numéro des volumes pour une vente en volumes permet d'identifier le bien objet de la vente.
- (12) – Locaux dans un bâtiment en copropriété.  
Nature des lots : précisez s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un box pour automobile, etc. La surface utile ou habitable n'est à indiquer que pour les locaux principaux (appartements, bureaux...).
- (13) – Droits sociaux : lorsque la DIA porte sur la vente de parts de société (si cette rubrique doit être remplie, il est nécessaire de remplir également la rubrique précédente : « locaux dans un bâtiment en copropriété »). Désignation de la société : indiquez seulement sa dénomination, sa forme juridique (par exemple : société civile) ainsi que l'adresse de son siège, comme prévu à la rubrique A.  
Nature des droits cédés : parts ou actions par exemple. Il faut indiquer le nombre et le numéro des parts.
- (14) – Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien. Il peut y avoir plusieurs usages donc plusieurs choix conjoints possibles. Si vous souhaitez, en accord avec votre acquéreur, donner des indications sur l'usage futur qu'il entend conférer au bien, les faire figurer à la rubrique G.
- (15) – Indiquer clairement s'il y a des droits réels ou personnels.  
La mention « en attente d'éléments de la conservation des hypothèques » n'est pas admise.

**(16)** – Adjudication : cette rubrique correspond à des cas dans lesquels la déclaration établie par le notaire ou le greffier du tribunal compétent chargé de procéder à l'adjudication serait faite sans qu'une mise à prix soit prévue, vous devez nécessairement évaluer le bien.

**(17)** – La donation peut donner lieu à droit de préemption. Ceci est régi par l'article L. 213-1-1 du code de l'urbanisme qui précise en effet que sont également soumis au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux mentionnés au 1° de l'article L. 213-1 lorsqu'ils font l'objet d'une donation entre vifs, sauf si celle-ci est effectuée :

1° Entre ascendants et descendants ;

2° Entre collatéraux jusqu'au sixième degré ;

3° Entre époux ou partenaires d'un pacte civil de solidarité ;

4° Entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire de pacte civil de solidarité, ou entre ces descendants.

**(18)** – Les renseignements concernant l'acquéreur doivent être obligatoirement fournis si la personne qui se propose d'acquérir l'immeuble l'exige : en effet, en cas de non-utilisation aux fins prévues par les textes des biens acquis par préemption, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé par la préemption disposent d'un droit de rachat préférentiel et, en cas de méconnaissance de ce droit, d'une action en dommages-intérêts.

**(19)** – Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur : vous pouvez préciser à cet endroit, en accord avec l'acquéreur, l'usage que ce dernier entend conférer au bien :

– maintien de l'usage actuel

– ou, au contraire, changement de cet usage, par exemple, conversion de bureaux en logements. Vous pouvez préciser également les conditions dans lesquelles l'acquéreur envisage de conférer cette destination au bien : en le laissant en l'état, en le réhabilitant, en édifiant une construction neuve...

**(20)** – Cette rubrique est à remplir lorsque le propriétaire fait exercice du « droit de délaissement » qui lui est offert par le code de l'urbanisme lorsque son bien est compris dans une zone d'aménagement différé ou soumis au droit de préemption urbain.

**(21)** – Signataire autre que le propriétaire.

Qualité : notaire, mandataire, fondé de pouvoirs, gérant de la société propriétaire, etc.

Joindre à la déclaration ou à la demande une copie du pouvoir ou du mandat.

 Pour en savoir plus

Tour Séquoia - 92055 La Défense cedex - Tél : 01 40 81 21 22

[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)

## VILLABE CHEMIN VERT

### 1. DESIGNATION

A VILLABE (91100), rue du Chemin Vert,

Un ensemble de parcelles de terrain à bâtir sur lesquelles existent à ce jour :

- un abri,
- un puits privatif sur le terrain, non répertorié en mairie.

Le tout figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	479	RUE DU CHEMIN VERT	00 ha 74 a 14ca
AC	480	RUE DU CHEMIN VERT	00 ha 06 a 28 ca

### 2. EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Olivier GLINEUR, notaire à PALAISEAU, en date du 26 octobre 2018, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1 le 26 novembre 2018, volume 2018P numéro 10329.

Envoyé en préfecture le 22/05/2026

Reçu en préfecture le 22/05/2026

Publié le 22/05/2026

ID : 091-219106598-20260522-DEC202613-AR

75-79 rue Feray 91107  
91107 Corbeil-Essonnes cedex  
tél. 01 60 90 51 00 -fax 01 60 90 51 28  
cdf.corbeil@dgfip.finances.gouv.fr

Département :  
ESSONNE

Commune :  
VILLABE

Section : AC  
Feuille : 000 AC 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 03/02/2025  
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

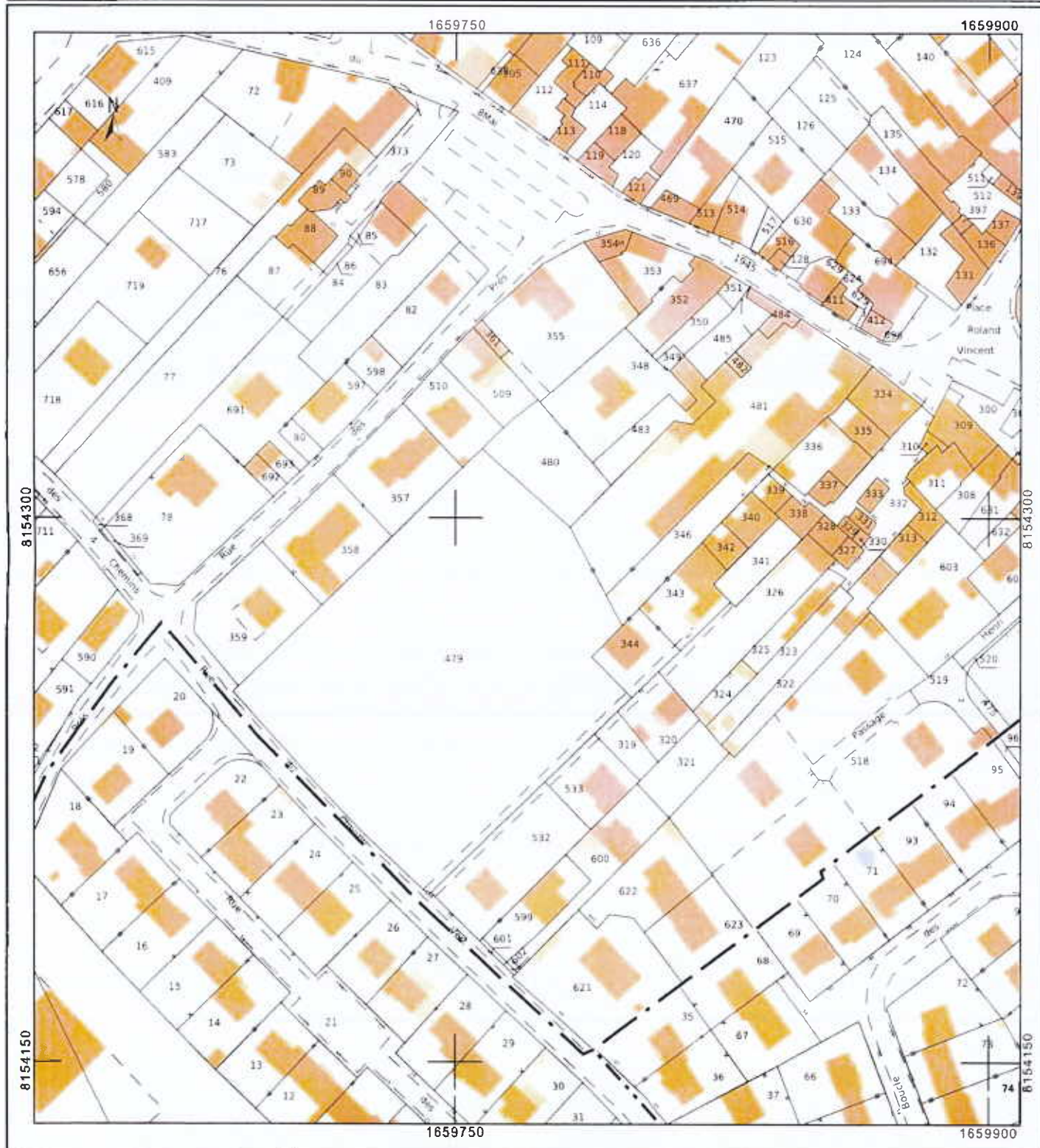
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est  
publié par le centre des impôts foncier suivant :



Cet extrait de plan vous est délivré par

cadastre.gouv.fr



### Note sur les servitudes

Il résulte de l'acte reçu par Maître Olivier GLINEUR, notaire à PALAISEAU, le 26 octobre 2018 contenant vente par Madame INTERLINGHY à la société dénommée ERILIA:

« **L'ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme, de l'existence d'une servitude de passage de fait entre le **BIEN** objet des présentes et les parcelles cadastrées section AC numéros 532, 533, 319, 344, 343, 320 et 326, avec une emprise de part et d'autre de l'ensemble des parcelles, permettant également l'accès au centre-ville de VILLABE et matérialisé sur le plan cadastral ci-joint et annexé, et celle constituée aux termes des présentes. **(Annexe)** »

# GÉORISQUES

## Rapport de risques

### 📍 Adresse recherchée :

4e Place Roland Vincent  
91100 Villabé (parcelle  
000-AC-0479) (parcelle :  
000-AC-0479)



Ce rapport de risques est délivré à titre informatif.

Il a pour but de vous montrer une vision simplifiée des risques naturels et technologiques situés près de chez vous.

Vous pouvez consulter nos conditions d'utilisation sur :  
[georisques.gouv.fr/cgu](https://georisques.gouv.fr/cgu)

## 4 Risques naturels identifiés :



INONDATION

à mon adresse :  
INCONNU

sur ma commune :  
**EXISTANT**



SÉISME

à mon adresse :  
FAIBLE

sur ma commune :  
FAIBLE



RETRAIT GONFLEMENT DES  
ARGILES

à mon adresse :  
MODÉRÉ

sur ma commune :  
IMPORTANT



RADON

à mon adresse :  
FAIBLE

sur ma commune :  
FAIBLE

## 2 Risques technologiques identifiés :



CANALISATIONS DE TRANSPORT  
DE MATIÈRES DANGEREUSES

à mon adresse :  
CONCERNÉ

sur ma commune :  
CONCERNÉ



POLLUTION DES SOLS

à mon adresse :  
CONCERNÉ

sur ma commune :  
CONCERNÉ

# Risque d'inondation près de chez moi

 **Risque à mon adresse** INCONNU

 **Risque sur la commune** **EXISTANT**

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau.



Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique

## Risques liés aux remontées de nappe



 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe <b>FORTS</b>	 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave <b>FORTES</b>	 Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave <b>FORTES</b>
 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe <b>MOYENS</b>	 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave <b>MOYENNES</b>	 Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave <b>MOYENNES</b>
 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe <b>FAIBLES</b>	 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave <b>FAIBLES</b>	 Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave <b>FAIBLES</b>
 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe <b>INCONNUS</b>	 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave <b>INCONNUS</b>	 Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave <b>INCONNUS</b>

# Risque d'inondation près de chez moi

## Informations détaillées :

### REMONTÉE DE NAPPES :

Vous êtes situé dans une zone où il y a de fortes probabilités d'observer des débordements par remontée de nappe, ou au moins des inondations de cave.

- Votre niveau d'exposition est : Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave.
- L'indication de fiabilité associée à votre zone est : FAIBLE

### AZI : Essonne - Juine

L'atlas des zones inondables (AZI) vise à faciliter la connaissance des risques d'inondations par les collectivités territoriales, les services de l'État et le public.

### PAPI : PAPI intention JuineEssonneEcole

Votre commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) dont l'identifiant est 91DRIEE\_IF20210001.

Il couvre les aléas et sous aléas :

Inondation

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Inondation

Ce programme vise à réduire les conséquences des inondations sur les personnes et les biens. Un PAPI peut ouvrir droit à des subventions au profit des habitants et les petites entreprises, pour les aides à réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité de leur habitation ou de leur bâtiment.

### DDRM : DDRM91

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

Inondation

## 9 inondations classées en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE2019260A	Inondations et/ou Coulées de Boue	03/06/2020	03/09/2020
INTE1731318A	Inondations et/ou Coulées de Boue	09/07/2017	15/12/2017
INTE1616446A	Inondations et/ou Coulées de Boue	28/05/2016	16/06/2016
INTE9900627A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999
INTE9400502A	Inondations et/ou Coulées de Boue	24/07/1994	20/11/1994
INTE9400502A	Inondations et/ou Coulées de Boue	18/07/1994	20/11/1994
NOR19831115	Inondations et/ou Coulées de Boue	16/08/1983	18/11/1983

## Risque d'inondation près de chez moi

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
NOR19830621	Inondations et/ou Coulées de Boue	09/04/1983	24/06/1983
NOR19830111	Inondations et/ou Coulées de Boue	08/12/1982	13/01/1983

## Risque de séisme près de chez moi

Risque à mon adresse **FAIBLE**

Risque sur la commune **FAIBLE**



Les tremblements de terre naissent généralement dans les profondeurs de l'écorce terrestre et causent des secousses plus ou moins violentes à la surface du sol. Généralement engendrés par la reprise d'un mouvement tectonique le long d'une faille, ils peuvent avoir pour conséquence d'autres phénomènes : mouvements de terrain, raz de marée, liquéfaction des sols (perte de portance), effet hydrologique.

Certains sites, en fonction de leur relief et de la nature du sol, peuvent amplifier les mouvements créés par le séisme. On parle alors d'effet de site. On caractérise un séisme par sa magnitude (énergie libérée) et son intensité (effets observés ou ressentis par l'homme, ampleurs des dégâts aux constructions).



### Informations détaillées :

#### **SÉISME : Échelle règlementaire et obligations associées**

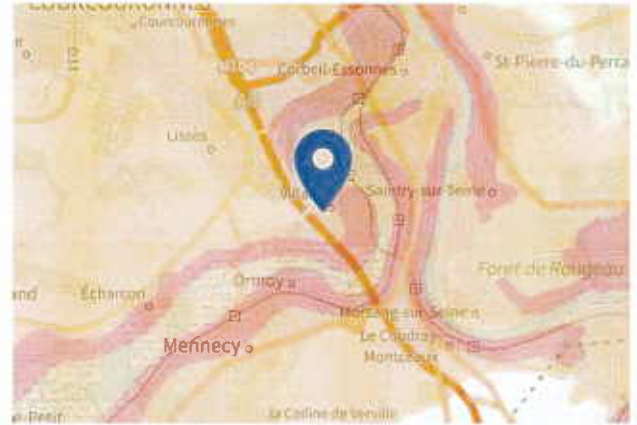
Sur l'échelle règlementaire, à votre adresse, le risque sismique est de 1/5.  
Pour votre sécurité, à partir d'un risque de niveau 2, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir votre risque sismique.

# Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

**Risque à mon adresse** MODÉRÉ

**Risque sur la commune** IMPORTANT

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétraction du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque.



Faible Modéré Important

## Informations détaillées :

**RGA : Échelle règlementaire et obligations associées**

Sur l'échelle règlementaire, à votre adresse, le risque de gonflement des argiles est de 2/3. Pour votre sécurité, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir le risque.

## 4 sécheresses classées en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE1920338A	Sécheresse	01/07/2018	09/08/2019
INTE9800443A	Sécheresse	01/11/1992	11/12/1998
INTE9300001A	Sécheresse	01/01/1991	07/02/1993
INTE9100354A	Sécheresse	01/06/1989	30/08/1991

## Risque radon près de chez moi

Risque à mon adresse **FAIBLE**

Risque sur la commune **FAIBLE**

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.



Faible Modéré Important

### Informations détaillées :



#### **RADON : Potentiel radon faible: recommandation obligations associées**

Sur l'échelle réglementaire dans votre commune, le potentiel radon est de **1/3**.

Pour votre sécurité, lorsque le potentiel radon est élevé, il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires.

# Canalisations de transport de matières dangereuses près de chez moi

**Risque à mon adresse** **CONCERNÉ**

**Risque sur la commune** **CONCERNÉ**

Les canalisations sont fixes et protégées. En général, elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur. Les canalisations sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines), de certains produits chimiques (éthylène, propylène) et de la saumure (saumoduc).

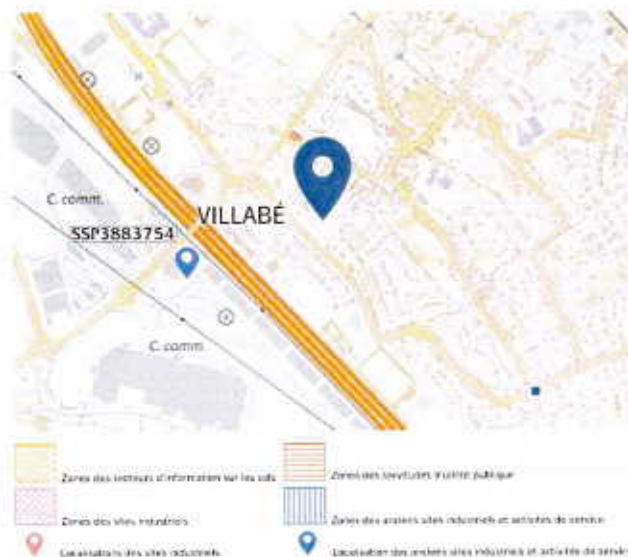


# Risque de pollution des sols près de chez moi

**Risque à mon adresse** **CONCERNÉ**

**Risque sur la commune** **CONCERNÉ**

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.



## Informations détaillées :

Les tableaux ci-dessous répertorient les sites pollués ou potentiellement pollués ainsi que les anciens sites industriels ou activités de service (base de données CASIAS) sur votre commune. Cliquer sur les liens de la colonne identifiant pour accéder à la fiche

1 anciens sites industriels ou activités de service à moins de 500m

Identifiant	Nom établissement	Etat	Activité principale
<a href="#">SSP3883754</a>	Station service	Indéterminé	



QUE FAIRE  
EN CAS D'...

Premier risque naturel en France, les  
inondations concernent une très grande  
majorité des territoires français.

# INONDATION ?

## Avant une inondation

- **RENSEIGNEZ-VOUS** auprès de la **mairie** sur le type d'inondation qui vous concerne et les mesures de protection (lieux d'hébergement en cas d'évacuation, etc.)
- **FAITES RÉALISER** un diagnostic de vulnérabilité de votre maison
- **PRÉPAREZ** votre kit d'urgence **72 heures** avec les objets et articles essentiels
- **PRÉVOYEZ** les dispositifs de **protection à installer** : sacs de sable, barrières amovibles (batardeaux) et le matériel pour surélever les meubles
- **AMÉNAGEZ** une zone refuge à l'étage, avec une ouverture permettant l'évacuation **OU IDENTIFIEZ** un lieu à proximité pour vous réfugier

## Quand une inondation est annoncée et que l'eau monte

- **ÉLOIGNEZ-VOUS** des cours d'eau, des berges et des ponts
- **REPORTEZ** tous vos déplacements, que ce soit à pied ou en voiture
- **N'ALLEZ PAS CHERCHER** vos enfants à l'école ou à la crèche : ils y sont en sécurité
- **INFORMEZ-VOUS** sur les sites Météo-France et Vigicrues
- **INSTALLEZ** les dispositifs de protection, sans vous mettre en danger, et placez en hauteur les produits polluants
- **COUPEZ**, si possible, les réseaux de gaz, d'électricité et de chauffage
- **RÉFUGIEZ-VOUS** dans un bâtiment, en hauteur ou à l'étage, avec le kit d'urgence 72 heures
- **NE DESCENDEZ PAS** dans les sous-sols ou les parkings souterrains

## Pendant toute la durée de l'inondation



**NE PRENEZ PAS VOTRE VOITURE**, 30 cm d'eau suffisent à emporter une voiture



**ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER** afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



**RESTEZ À L'ABRI**, n'évacuez votre domicile que sur ordre des autorités



**RESTEZ À L'ÉCOUTE** des consignes des autorités

**POUR EN SAVOIR PLUS :** [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr)

Page 11 / 13 - rapport édité le 03/02/2025



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**QUE FAIRE  
EN CAS DE...**

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

# SÉISME ?

## Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ les endroits où vous protéger :** loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ les appareils et meubles lourds** pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H** avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment



## Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR**, d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ÉLOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF :** après une première secousse, il peut y avoir des répliques



## Après les secousses



**SORTEZ DU BÂTIMENT**, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



**ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES** et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami



**ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER** afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



**RESTEZ À L'ÉCOUTE** des consignes des autorités

**POUR EN SAVOIR PLUS :** [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr)



**CONVENTION DE COMPTE DE GESTION  
ENTRE  
ERILIA  
ET  
1001 VIES HABITAT**

Résidence .....

**adresse**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

I – La société dénommée **ERILIA**, Société Anonyme d'HLM et société à mission, au capital social de 5 399 472 €, dont le siège est Marseille (13006 ), 72 Bis rue Perrin Solliers, identifiée au SIREN sous le numéro 058811670 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 069 803 518.

Ladite société représentée par :

Madame Sandra Orlando ++++++

ci-après le **VENDEUR**

II - La Société dénommée **1001 VIES HABITAT**, Société anonyme d'HLM à directoire et conseil de surveillance au capital de 29070000 €, dont le siège est à Paris (75015), 31-35 RUE DE LA FEDERATION Carré Suffren, identifiée au SIREN sous le numéro 572015451 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS CEDEX.

Ladite société représentée par :

Monsieur Stéphane BRESSOLLES, domicilié professionnellement à PARIS (75015), 31-35 rue de la Fédération Carré Suffren, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Virginie CHABERT, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date du XX/XX/XXXX à PARIS.

Observation étant ici faite que l'opération ci-après décrite a été spécialement autorisée aux termes :

- de la séance du Directoire de la société 1001 VIES HABITAT en date du XX/XX/2025

ci-après l' **ACQUEREUR**

Préalablement à la convention objet des présentes il est exposé ce qui suit :

Afin de simplifier le transfert de gestion de l'Immeuble et d'éviter des mouvements financiers trop fréquents, les parties sont convenues de régulariser cet acte sous seing privé et d'en annexer un exemplaire à l'Acte de vente signé entre les sociétés 1001 VIES HABITAT et ERILIA ce jour, soit le [ • • ] et reçu par Maître ....., notaire à Paris, portant sur les IMMEUBLES et droits immobiliers ci-après désignés :

**DESIGNATION DE L'IMMEUBLE**

A .....

Un ensemble immobilier dénommé résidence ..... comprenant ... logements et .....places de stationnement.

Ledit ensemble immobilier élevé sur .... étages sur rez-de-chaussée et sous-sol comprenant ..... logements répartis sur .... cages d'escaliers comme suit :

Figurant ainsi au cadastre :


Total surface : 00 ha 00 a 00 ca

Ci-après nommé « Immeuble ».

Tel que l'Immeuble existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Cette convention vient compléter les stipulations de l'acte de vente pour le transfert de gestion : le terme « locataire » utilisé dans la présente convention couvre tout preneur à bail d'habitation ou tout preneur à bail commercial ou autre et tout occupant de bonne foi.

La présente convention est établie sur le fondement essentiel et contractuel que tout produit toute recette et toute dette, toute charge trouvant sa cause antérieurement à la date de transfert de jouissance au profit de l'ACQUEREUR bénéficiaire ou incombe au VENDEUR (sauf reprise des impayés des locataires présents telle qu'elle est stipulée en 2.4.2); en revanche, toute recette et toute dette, toute charge trouvant sa cause postérieurement à la date de transfert de jouissance au profit de l'ACQUEREUR bénéficiaire ou incombe à l'ACQUEREUR.

**1. COMPTE DE GESTION**

A compter de la date de transfert de jouissance au profit de l'ACQUEREUR, soit le 1<sup>er</sup> juillet 2026, un compte de gestion sera ouvert entre les deux parties pour enregistrer les dettes et créances liées au transfert de l'Immeuble et visées dans la présente convention, autre que le prix de vente.

Le compte de gestion ne portera pas intérêt.

Le compte de gestion devra être rapproché une première fois dans les six mois à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente. Ce rapprochement sera suivi par le versement des sommes dues par l'une ou l'autre partie dans un délai maximal de huit jours.

Le compte devra être soldé définitivement le **30 juin 2028**.

La convention de compte de gestion sera prorogée de 6 mois pour la régularisation d'une situation particulière. A titre d'exemple, sans que cette liste soit limitative : une assemblée

générale non tenue, des comptes non votés, des régularisations de charges non réalisées etc...

Si le délai de prorogation ne permet pas la régularisation de la situation particulière, le délai sera automatiquement prorogé de 3 mois complémentaires. A l'issu de ces deux prorogations et si la situation particulière n'a pu être résolue, les parties se rapprocheront afin de trouver une solution.

Toutes les difficultés liées au rapprochement du compte de gestion devront donner lieu à apurement à la suite de discussion de bonne foi entre les parties.

## **2. TRANSFERT DES COMPTES LOCATAIRES**

### **2.1. Locataires partis**

Les soldes de comptes des locataires partis à la date du transfert de jouissance ne sont pas repris par l'ACQUEREUR.

### **2.2. Gestion en flux**

Le VENDEUR transmettra à l'ACQUEREUR au plus tard le 31 janvier 2027, le bilan de la gestion en flux pour l'année 2026 pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2026 et la date d'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR.

### **2.3. Transfert des dépôts de garantie**

Les dépôts de garantie des locataires en place au jour de l'entrée en jouissance seront transférés à l'ACQUEREUR et seront reversés par le VENDEUR, par virement dans les 60 jours à compter de l'entrée en jouissance. Le montant de ces dépôts de garantie est mentionné sur l'état locatif, lequel figure en data-room et est annexé à l'Acte de vente.

Le VENDEUR transmettra au plus tard le **31 juillet 2026** un nouvel état des dépôts de garantie actualisé à la date de l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR.

### **2.4. Locataires dans les lieux :**

#### **2.4.1. Remise de pièces**

- ✓ Le VENDEUR doit communiquer dans les **quinze (15) jours ouvrés** de l'entrée en jouissance l'ensemble du dossier locatif papier et dématérialisé uniquement, en sa possession (contrat de bail, état des lieux d'entrée), à l'exclusion de toutes informations antérieurement collectées concernant les revenus, la demande de logement, toutes réclamations clôturées et toutes correspondances sur des faits antérieurs et n'ayant plus cours.
- ✓ Le VENDEUR communiquera également dans les mêmes délais la documentation papier relative aux immeubles (Archives ERILIA de l'agence de Paris).

Le VENDEUR doit également communiquer au plus tard le **17 août 2026** l'état de cession des impayés :

- ✓ Pour chacun des locataires concernés, le dossier de règlement amiable : lettres de relances, saisine CAPEX (si existante), plan d'apurement et suivi du plan (si plan d'apurement signé), exclusivement pour les seuls locataires en règlement amiable à la date de cession, à l'exclusion de tous règlements antérieurs soldés.

- ✓ Pour chacun des locataires concernés, le dossier contentieux numérique et/ou papier : actes de procédures depuis l'assignation jusqu'au concours de la force publique et jugement, procédure d'exécution et de recouvrement de la créance, cette liste n'étant pas exhaustive. Si troubles du voisinage (dossiers constitués sur le trouble du voisinage) à l'exception de tous éléments antérieurs à un an si aucun trouble de voisinage n'a été notifié depuis lors.

Le rendez-vous de remise des clés et relevé des compteurs sera organisé entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR dans les **quinze (15) jours ouvrés** de l'entrée en jouissance.

#### 2.4.2. Reprise des impayés des locataires présents

Les impayés de loyers des locataires dans les lieux au jour du transfert de jouissance, à savoir toutes les sommes dues par les locataires en place à l'Entrée en jouissance et non payées un mois après la date de l'Entrée en jouissance, sont repris en totalité par l'ACQUEREUR qui versera au VENDEUR la valeur de ces impayés évaluée selon la méthode ci-après indiquée et convenue entre les parties.

Ce paiement subrogera l'ACQUEREUR dans les droits et actions du VENDEUR à l'encontre des locataires. Ainsi, les versements ou encaissements postérieurs perçus par le VENDEUR en recouvrement desdits impayés à la date du transfert de jouissance seront au bénéfice de l'ACQUEREUR.

#### Ces sommes seront évaluées selon la méthode suivante :

	<b>Abattement</b>
Locataires partis	<b>Non repris</b>
Locataires avec une dette supérieure à 12 mois de loyers charges comprises	<b>100% 1 euro par dossier</b>
Locataires avec une dette comprise entre 9 et 12 mois de loyers charges comprises	<b>75%</b>
Locataires avec une dette comprise entre 6 et 9 mois de loyers charges comprises	<b>50%</b>
Locataires avec une dette comprise entre 3 et 6 mois de loyers charges comprises	<b>25%</b>
Locataires avec une dette inférieure ou égale à 3 mois de loyers charges comprises	<b>0%</b>

L'indicateur « loyers » correspond à une quittance mensuelle avec charges sous déduction d'AL (ou APL / RLS / MSA).

De sorte que ces sommes feront l'objet d'une cession de créance par le VENDEUR à l'ACQUEREUR dont le montant sera égal au montant calculé selon le tableau ci-dessus.

La créance due à ce titre sera calculée sur les impayés des locataires à la date de l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR non encore versés par les locataires au VENDEUR dans le mois suivant le transfert de jouissance.

Le règlement par virement de l'ACQUEREUR au VENDEUR interviendra dans le mois de la transmission du montant de la créance par le VENDEUR à l'ACQUEREUR (en dehors de la comptabilité des notaires).

Les impayés qui font l'objet d'un plan d'apurement respecté avec le locataire seront repris en totalité, sans tenir compte de la décote du tableau ci-dessus, à condition que le VENDEUR fournisse à l'ACQUEREUR le compte individuel détaillé du locataire faisant apparaître que le plan d'apurement est IMMEUBLE respecté.

Les Parties conviennent que jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter du jour de l'Entrée en jouissance, le VENDEUR pourra effectuer toute action précontentieuse ou judiciaire pour recouvrer les impayés dus par les locataires, notamment adresser toute sommation d'avoir à payer, lettre recommandée, etc.

A titre indicatif est demeuré ci-annexé un état des impayés, des contentieux et précontentieux à la date du ++++++++ .

Toutefois, ne seront pas cédées les créances et les parties de créances prises en charge par la Préfecture dans le cadre de recours gracieux effectués par le VENDEUR.

L'ACQUEREUR est subrogé par le VENDEUR dans tous les droits et obligations au titre des baux en cours, à compter de l'entrée en jouissance et notamment en ce qui concerne les impayés et les contentieux en cours.

Il est rappelé que les créances impayées des locataires partis ne seront pas reprises par l'ACQUEREUR.

#### 2.4.3. Soldes créditeurs des locataires présents au jour du transfert de jouissance

Les soldes créditeurs des comptes des locataires présents au jour du transfert de jouissance seront reversés à l'ACQUEREUR.

#### 2.4.4. Procédure d'expulsion

L'ACQUEREUR sera subrogé dans les droits et actions du VENDEUR à l'encontre des locataires et/ou occupants qu'ils soient occupants de bonne foi, occupants avec titre, ou occupants sans droit ni titre.

### **2.5. Régularisation des charges récupérables et de l'exercice de leur droit de contrôle.**

#### 2.5.1 Quittancement de la régularisation des charges de l'année 2025 et années antérieures

Les Immeubles détenus en pleine propriété ou équivalent feront l'objet d'une régularisation des charges et de la reddition des comptes de ces charges auprès des locataires par le VENDEUR avant le transfert de jouissance.

Les Immeubles détenus en copropriété ou équivalent feront l'objet d'une régularisation des charges par le VENDEUR.

La reddition des comptes de ces charges auprès des locataires sera effectué par :

- le VENDEUR si une assemblée Générale de copropriété a approuvé les comptes de l'exercice avant le 30 avril 2026 ;
- L'ACQUEREUR, si une assemblée Générale de copropriété a approuvé les comptes

de l'exercice après cette date.

La période de charges correspond à une année civile, à l'exception de certaines résidences en copropriété qui sont en exercice de charges décalé.

Le VENDEUR a effectué pour partie (à l'exception de certaines résidences en copropriété qui sont en exercice de charges décalé), la régularisation des charges locatives récupérables pour l'année 2025 et assuré la reddition des comptes de ces charges auprès des locataires.

Le VENDEUR précise que concernant les années 2023, 2024 et 2025 +++++ groupes en copropriété sont en attentes de clôtures suite à un défaut de production de documents de la part des syndic ou une absence de tenue d'assemblée générale

Concernant les années 2024 et 2025, les régularisations de charge sont en cours de clôtures mais le VENDEUR précise que pour les quatre résidences de 2023 non clôturées, la problématique est la même qu'en 2024.

La régularisation des années antérieures à 2023 a été effectuée.

Le VENDEUR s'engage à transmettre à l'ACQUEREUR l'intégralité du dossier de régularisation des charges locatives récupérables pour l'année 2025 comprenant copie de l'ensemble des justificatifs ayant permis de l'établir, à savoir :

- les acomptes de provisions quittancés au titre de l'exercice 2025XXXX
- le décompte individuel,
- les factures ayant servi à ladite régularisation
- les avis d'imposition faisant apparaître la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et de balayage (soit les avis d'imposition émis en XXXX2025).

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de l'imputation de cette régularisation sur les comptes locataires.

Si le montant global de la régularisation des charges locatives est créditeur, le VENDEUR versera à l'ACQUEREUR le solde créditeur en résultant au plus tard dans un délai de DEUX (2) mois à compter de la transmission des éléments justificatifs.

Si le montant global de la régularisation des charges locatives est débiteur, l'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR le solde débiteur en résultant au plus tard dans un délai de DEUX (2) mois à compter de la transmission des éléments justificatifs (et ce donc sans attendre le règlement des locataires).

### 2.5.2 Quittancement de la régularisation des charges 2026

Le VENDEUR remettra à l'ACQUEREUR, au plus tard le 31 décembre 2026, le dossier complet de régularisation des charges locatives récupérables pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2026 et la date de l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR comprenant copie de l'ensemble des justificatifs permettant de l'établir, récapitulant les éléments suivants :

- les acomptes de provisions quittancés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2026 et la date de l'entrée en jouissance (avec les décomptes individuels des locataires).
- les factures de charges de gestion acquittées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2026 et la date de l'entrée en jouissance.

Si le montant global de la régularisation des charges locatives est créditeur, le VENDEUR versera à l'ACQUEREUR le solde créditeur en résultant au plus tard dans un délai de DEUX (2) mois à compter de la transmission des éléments justificatifs.

Si le montant global de la régularisation des charges locatives est débiteur, l'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR le solde débiteur en résultant au plus tard dans un délai de DEUX (2) mois à compter de la transmission des éléments justificatifs (et ce donc sans attendre le règlement des locataires).

Dès la transmission du dossier de régularisation par le VENDEUR à l'ACQUEREUR, ce dernier fera son affaire personnelle du quittancement et du remboursement éventuel des charges locatives dues pour l'année 2026 auprès de chaque locataire et/ou occupant en place à la Date d'Entrée en Jouissance.

### **2.6. Locaux vacants – locataires partis avant l'entrée en jouissance**

Le VENDEUR fera son affaire personnelle du recouvrement des charges auprès des locataires déjà partis au jour de l'entrée en jouissance.

La quote-part des charges pour les locaux vacants sera supportée par le VENDEUR jusqu'à la date du transfert de jouissance ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères généralement récupérable auprès des locataires.

### **2.6 Charges non récupérables de l'année en cours (2026)**

Les charges non récupérables de l'année 2026 sont supportées par le VENDEUR jusqu'au jour de l'entrée en jouissance.

## **3. TRANSFERT DES ABONNEMENTS ET DES CONTRATS DE MAINTENANCE**

### **3.1. Les abonnements**

L'Acquéreur fera son affaire personnelle à compter de son entrée en jouissance de la continuation ou de la résiliation de tous traités et abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et aux autres fournitures qui ont été contractés par le VENDEUR relativement aux IMMEUBLES.

La liste des contrats et abonnements souscrits par le VENDEUR a été remise par le VENDEUR à l'Acquéreur préalablement à ce jour, et figure au Dossier d'Informations.

Le VENDEUR déclare être à jour du paiement des factures relatives aux abonnements qui auraient été souscrits par lui.

Le VENDEUR règlera les dépenses liées aux abonnements qu'il aurait lui-même souscrits, nécessaires à la bonne exploitation des IMMEUBLES jusqu'à la date d'Entrée en jouissance de l'Acquéreur.

Un relevé des compteurs d'eau correspondants à ces abonnements devra s'opérer entre les parties à la date convenue entre elles et au plus tard dans les huit (8) jours Ouvrés de l'Entrée en jouissance.

Les factures afférentes à ces abonnements seront réparties entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR sur la base de ces relevés contradictoires.

Dans le cas où la facture est la contrepartie d'un contrat dont la prestation porte conjointement sur une période antérieure et une période postérieure à la date d'Entrée en jouissance, elle sera répartie entre le VENDEUR et l'Acquéreur au prorata temporis.

### **3.2. Les contrats de maintenance et d'exploitation**

Convention de compte gestion - ERILIA - 1001 VIES HABITAT

Les contrats de maintenance liés à l'exploitation des ensembles immobiliers ne seront pas transférés à l'ACQUEREUR, à l'exception des contrats ci-après visés :

- Contrats d'entretien et fournitures des chaufferies collectives
- Contrats d'entretien des appareils élévateurs (ascenseurs)

Le VENDEUR fait son affaire personnelle de la résiliation des contrats de maintenance et d'exploitation n'ayant pas fait l'objet d'un transfert à l'ACQUEREUR.

#### **4. PAIEMENT DES FACTURES RELATIVES A UNE PRESTATION PONCTUELLE**

Les prestations ponctuelles antérieures au transfert de jouissance et qui ne sont pas liées à un contrat de maintenance sont prises en charge directement par le VENDEUR, quand IMMEUBLE même elles n'auraient pas encore été facturées.

#### **5. QUITTANCEMENT DU TERME A VENIR**

##### **5.1. Quittance terme à échoir**

Le quittance du terme suivant le transfert de jouissance, soit le mois de **juillet 2026** sera effectué par le VENDEUR pour l'ensemble des locataires concernés.

Le VENDEUR remettra à l'ACQUEREUR, au plus tard le **15 juillet 2026**, le quittance du mois de **juillet 2026, dernier mois à échoir facturé**, (via un fichier Excel) et une copie des avis d'échéance (sous format PDF) faisant apparaître distinctement pour chaque logement le montant du loyer et le montant de la provision pour charges et plus généralement toutes les lignes de facturation.

Le VENDEUR remettra également à l'ACQUEREUR, au plus tard le **15 juin 2026**, les quittances des mois d'avril, mai et juin 2026 (via un fichier Excel) et une copie des avis d'échéance (sous format PDF) faisant apparaître distinctement pour chaque logement le montant du loyer et le montant de la provision pour charges et plus généralement toutes les lignes de facturation.

Le VENDEUR s'engage à transmettre à l'ACQUEREUR les données informatiques locatives, patrimoniales et facturation, sous format Excel, précisant les noms, adresses et n° contrat de chaque locataire.

Dans les jours précédents la signature de l'acte de vente, un courrier commun sera adressé par les Parties aux locataires afin de les informer du changement de propriétaire et que le quittance du mois de **juillet 2026** sera effectué par le VENDEUR à terme à échoir et le mois d'**Aout 2026** par l'ACQUEREUR à terme à échoir.

Le VENDEUR reversera le quittance du mois de juillet 2026 à l'ACQUEREUR au plus tard le **31 juillet 2026**.

L'ACQUEREUR de son côté informera après la signature de l'acte de vente, les locataires et adressera à ces derniers, les formulaires de demande de prélèvements automatiques.

Le VENDEUR devra clôturer les prélèvements automatiques au plus tard le **15 juillet 2026**.

Pour permettre le quittance à terme échoir du mois de juillet 2026, l'ACQUEREUR consent au VENDEUR, un mandat à titre gratuit lui permettant d'envoyer les avis d'échéance

pour le mois de juillet 2026 et procéder au recouvrement et encaissement au titre du loyer et toutes les sommes accessoires à échoir pour le mois de juillet 2026. Le VENDEUR reversera à l'ACQUEREUR l'intégralité des sommes perçues au titre du loyer et toutes les sommes accessoires pour le mois de juillet 2026 au plus tard le 31 juillet 2026.

## 5.2. Quittancement à terme échu

Le quittancement du terme suivant le transfert de jouissance, soit le mois de **juillet 2026**, sera effectué par l'ACQUEREUR pour l'ensemble des locataires concernés.

Il est ici précisé que le dernier mois échu facturé par le VENDEUR est le mois de juin 2026.

A cet effet, le VENDEUR remettra à l'ACQUEREUR, au plus tard le **08 juillet 2026** le quittancement du mois de **juin 2026** (via un fichier Excel) et une copie des avis d'échéance (sous format PDF) faisant apparaître distinctement pour chaque logement le montant du loyer et le montant de la provision pour charges et plus généralement toutes les lignes de facturation.

Le VENDEUR remettra également à l'ACQUEREUR, au plus tard le **15 juin 2026**, les quittancements des mois d'**avril et mai 2026** (via un fichier Excel) et une copie des avis d'échéance (sous format PDF) faisant apparaître distinctement pour chaque logement le montant du loyer et le montant de la provision pour charges et plus généralement toutes les lignes de facturation.

Le VENDEUR s'engage à transmettre à l'ACQUEREUR les données informatiques locatives, patrimoniales et facturation, sous format Excel, précisant les noms, adresses et n° contrat de chaque locataire.

Dans les jours précédents la signature de l'acte de vente, un courrier commun sera adressé par les Parties aux locataires afin de les informer du changement de propriétaire et que le quittancement du mois de juillet 2026, sera effectué par l'ACQUEREUR à terme échu.

L'ACQUEREUR de son côté informera après la signature de l'acte de vente, les locataires et adressera à ces derniers, les formulaires de demande de prélèvements automatiques.

Le VENDEUR devra clôturer les prélèvements automatiques au plus tard le **15 juillet 2026**.

**Commenté [SB1]:** On maintient le 15 juillet pour permettre le prélèvement par ERILIA des loyers à terme échu de juillet 2026

## 6. 6. APL / AL / MSA / RLS ET SLS

### 6.1. APL / AL / MSA et RLS

Dans le cadre du maintien du droit à l'APL / AL et MSA, le VENDEUR adressera dans les **huit (08) jours** suivant la signature de l'acte de vente, un courrier à la Caisse d'Allocations Familiales afin de l'informer de la vente du patrimoine au profit de l'ACQUEREUR en indiquant le code bailleur. L'ACQUEREUR s'engage à régulariser l'avenant à la convention de conventionnement dans les meilleurs délais après la signature de l'acte authentique de vente.

**Commenté [BL2]:** ERILIA : nous transmettre votre code bailleur  
Code bailleur MVH : L.7582

Toutefois, compte tenu des obligations posées par l'administration, le VENDEUR communiquera, dans les **huit (08) jours ouvrés** de son entrée en jouissance, à l'ACQUEREUR, la liste exhaustive des allocataires bénéficiaires lors des derniers mois quittancés par le VENDEUR, les loyers du mois de **juin 2026 pour les loyers à terme échu et juillet 2026 pour les loyers terme à échoir**, sous la forme suivante : numéro allocataire /

Nom / Prénom / Référence VENDEUR / Montant / Période et nature (échéance ou rappel), afin que celui-ci continue d'assurer la déduction de l'APL sur quittance.

A ce titre, le VENDEUR transmettra à l'ACQUEREUR les bandes APL / AL et RLS, et/ou les fichiers récapitulatifs pour le terme du mois de juin 2026 échu et juillet 2026 à échoir en ce qui concerne l'APL, AL, MSA et RLS ainsi que la liste des allocataires sous la forme suivante : numéro allocataire / Nom / Prénom / Référence VENDEUR / Montant / Période et nature (échéance ou rappel), pour lesquels le VENDEUR aura perçu et reversé à la CAF les allocations relatives aux périodes postérieures à l'entrée en jouissance et ce jusqu'à ce que le transfert de propriété soit entièrement pris en compte par la CAF, et au plus tard jusqu'au 31 octobre pour le terme échu et le 30 novembre 2026- pour le terme à échoir.

**Commenté [SB3]:** Quelle différence est faite par ERILIA entre les Bandes et les fichiers récapitulatifs ?

**Commenté [SB4R3]:** A valider si la compréhension est la même

En conséquence, les sommes perçues par le VENDEUR postérieurement au transfert de jouissance seront reversées directement à la CAF afin que le VENDEUR ne puisse être inquiété par cette dernière par la réclamation d'un indu.

## 6.2. SLS

Le VENDEUR remettra à l'ACQUEREUR dans les **30 jours** suivants le transfert de jouissance, les résultats de l'enquête annuelle SLS (Supplément de Loyer de Solidarité) et l'enquête biennale OPS (Occupation du Parc Social) en sa possession à ce jour ; les résultats comprendront d'une part un fichier Excel avec les références clients, type d'enquête, montants et rubriques à facturer) et d'autre part les dossiers numérisés comprenant l'ensemble des justificatifs.

## 7. TAXE FONCIERE ET TOM

A titre forfaitaire et définitif, l'ACQUEREUR remboursera le prorata temporis du montant de l'avis de taxe foncière calculé sur la base de l'année 2025 au VENDEUR, pour la période décomptée du jour de l'entrée en jouissance au 31 décembre 2026.

Ce remboursement, d'un montant de ++++++ interviendra ce jour entre les Parties par la comptabilité du notaire soussigné, sous réserve de la transmission par le VENDEUR à l'ACQUEREUR d'un tableau récapitulatif des prorata temporis par Immeuble, accompagné des avis de TFPB concernés.

## 8. ENGAGEMENT DU /TRAVAUX DE REMEDIATION

Au titre des articles ++++++ de l'Acte de Vente, les parties ont prévu la prise en charge financière par le VENDEUR de divers travaux selon des modalités prévues audit Acte, à savoir :

**Commenté [LF5]:** Viser l'article adéquat une fois l'article 16.2.2 de la PSV intégré au cadre d'acte de vente

« CITATION PAR EXTRAITS DE L'ARTICLE RELATIF AUX ENGAGEMENTS FINANCIERS PRIS PAR ERILIA POST ACTE DE VENTE »

**Commenté [MD6]:** Ne sont a priori susceptibles d'être concernés que les travaux de remédiation des installations d'assainissement des Immeubles en copropriété  
Tous les autres travaux de remédiation seront soldés au jour de l'acte de vente

Afin d'assurer le suivi des remboursements consécutifs à percevoir par 1001 Vies Habitat de la part d'Erilia en exécution desdits engagements, les parties ont convenu de mettre en place un comité de pilotage spécifique.

Ce comité se réunira à une fréquence mensuelle à la diligence de l'Acquéreur.

L'Acquéreur tiendra à jour un tableau des divers documents nécessaires au suivi des travaux tels que les diagnostics, les factures acquittées, les PV d'assemblées Générales des

11

copropriétaires votant favorablement l'établissement des diagnostics ou les travaux dans les délais requis, les devis ou bordereaux établis par l'Acquéreur, etc...

**Commenté [MD7]:** À adapter en fonction de ce qui sera arrêté entre les parties sur ce point

À chaque fin de mois, l'Acquéreur établira un décompte détaillé par immeuble qu'il communiquera par XXX au VENDEUR qui devra verser le montant TTC mentionné dans les trente (30) jours calendaires suivant la date d'envoi du décompte.

**Commenté [MD8]:** À adapter en fonction de ce qui sera arrêté entre les parties sur ce point

## 9. SINISTRES

Les indemnités d'assurance à percevoir pour tous sinistres seront perçues par le VENDEUR si les travaux réalisés ont été payés par ce dernier et par l'ACQUEREUR si les travaux ont été réglés par ce dernier.

Concernant les sinistres relevant de l'assurance multirisque qui n'auraient pas fait l'objet de travaux à la date des présentes, il est convenu entre les Parties que le VENDEUR reversera à l'ACQUEREUR le montant des sommes qui lui seraient versées par la compagnie d'assurance déduction faite des sommes que le VENDEUR aurait le cas échéant engagées pour effectuer les travaux nécessaires à la remise en état des lieux et les frais éventuels y afférents.

Le VENDEUR subrogera l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions envers la compagnie d'assurance au titre des sinistres ayant une cause antérieure à la date des présentes et qui n'auraient pas fait l'objet de travaux achevés au jour des présentes de sorte que l'ACQUEREUR puisse gérer le sinistre avec la compagnie d'assurance (expertise, travaux...).

Pour le cas où un sinistre surviendrait entre la date de l'acte de vente, soit ce jour, et la date fixée pour l'entrée en jouissance, les parties conviennent que l'ACQUEREUR procédera seul à la déclaration de sinistre correspondante auprès de sa compagnie d'assurance.

L'ACQUEREUR souscrira à une police d'assurance à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Il est précisé que le VENDEUR conservera une astreinte téléphonique de 3 jours ouvrables postérieurement à la date de transfert de jouissance.

## 10. ASSOCIATION DE LOCATAIRES

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas / qu'il existe une association de locataires.

## 11. COMMUNICATION AUPRES DES LOCATAIRES

[Rédaction à effectuer entre les parties].

**Commenté [AC9]:** Modalités à définir entre les parties.

MVH souhaiterait débiter une communication conjointe auprès des locataires dès le second semestre 2025 (présentation de MVH auprès des associations de locataires, rencontres des locataires sur site, transmission des communications diverses (affichage des halls, boitage...)).

**Commenté [AS10R9]:** A voir en fonction des associations et des dates de signatures

**Commenté [OS11R9]:** Ok à caler en fonction des dates de signatures.

**Commenté [SB12R9]:** À organiser dès le second trimestre 2026

## 12. RESPECT DE LA CONVENTION RGPD

Les termes exposés ci-avant devront respecter la convention RGPD signée le 07 octobre 2025 entre les parties.



En +++++ exemplaires, dont++++ pour chacune des parties et ++++ destiné à être annexé à l'Acte authentique de vente, reçu ce jour par Maître .....Notaire à Paris

A PARIS,  
Le [..]

Pour le VENDEUR  
ERILIA

Pour l'ACQUEREUR  
1001 VIES HABITAT



Direction Générale des Finances Publiques  
Direction départementale des Finances Publiques de l'Essonne  
Pôle d'évaluation domaniale de l'Essonne  
27 rue des Mazières  
91011 EVRY-COURCOURONNES Cedex  
Courriel : ddfip91.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le21/05/26

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Essonne

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Laura Machmoum  
Courriel : laura.machmoum@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 01.69.83.13.76

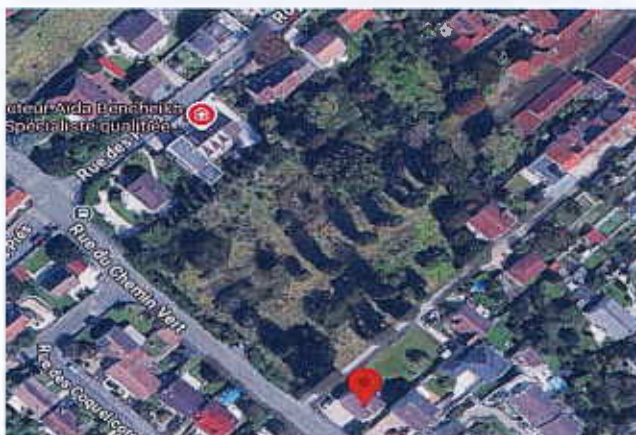
A

Monsieur le Maire de Villabé

Réf DS:30746189  
Réf OSE : 2026-91659-25683

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



*Nature du bien :* Terrain à bâtir – Parcelles AC 479 (7 414 m<sup>2</sup>) et AC 480 (628 m<sup>2</sup>)

*Adresse du bien :* 48 rue du Chemin Vert 91100 VILLABE

*Valeur :* 1 047 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Commune de Villabé

affaire suivie par : Mme Anne Léreau

## 2 - DATES

de consultation :	17/04/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	27/04/2026
du dossier complet :	27/04/2026

## 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 checked="" 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Villabé souhaite acquérir par voie de préemption une unité foncière composée des parcelles AC 479 et AC 480 afin d'y réaliser une maison médicale et un EHPAD.

La déclaration d'intention d'aliéner a été reçue en mairie le 12/03/2026 au prix de 650 000 euros.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien est situé sur la commune de Villabé à trente et un kilomètres au sud-est de Paris dans le département de l'Essonne en région Île-de-France.

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

Le bien à céder se situe dans un quartier pavillonnaire à proximité de l'autoroute A6.

### 4.3. Références cadastrales

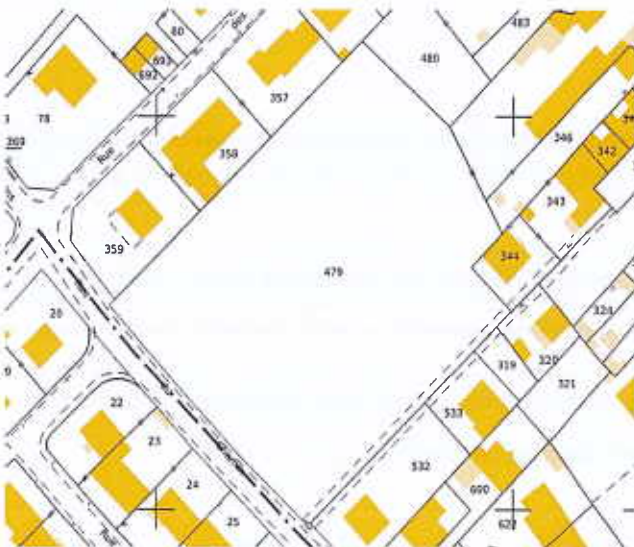
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Villabé	AC 479	48 rue du Chemin Vert	7 414 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir
	AC 480		628 m <sup>2</sup>	
TOTAL			8 042 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir

### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain à bâtir en partie boisé de forme rectangulaire (le fond de la parcelle a une configuration avec des décrochés) disposant d'une grande façade sur rue d'environ 78 mètres sur la rue du Chemin Vert. Il dispose d'une très bonne configuration.

Plan cadastral :



Vue depuis la rue :



Une visite sur place du terrain a été effectuée : le terrain est plat, avec de nombreux arbres et enherbé.

Il est idéalement situé au sein d'un quartier pavillonnaire très calme malgré la présence de TAO à proximité.

La promesse de vente signée entre ERILIA et 1001 VIES HABITAT indique que le terrain est composé comme suit :

**A VILLABE (91100), rue du Chemin Vert,**

**Un ensemble de parcelles de terrain à bâtir sur lesquelles existent à ce jour :**

- un abri,
- un puits privatif sur le terrain, non répertorié en mairie.

Ces deux éléments ne figurent pas sur le cadastre.

#### **4.5. Surfaces du bâti**

Sans objet, le terrain est nu.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

### **5.1. Propriété de l'immeuble**

La société ERILIA est propriétaire du bien depuis le 26/10/2018 (prix d'acquisition à hauteur de 3 320 000 euros).

### **5.2. Conditions d'occupation**

L'unité foncière est libre d'occupation.

## **6 - URBANISME**

### **6.1. Règles actuelles**

Au plan local d'urbanisme approuvé le 16/12/2021 et modifié les 10/11/2023 et 16/04/2026, le bien se situe en zone UA.

Cette zone recouvre le centre bourg de Villabé. Le bâti existant est dense. Il est implanté traditionnellement à l'alignement et il utilise fréquemment la mitoyenneté. Cette zone est le centre urbain (services, commerces...).

La zone UA est concernée par :

- des périmètres d'études au titre de l'article L123.2b du CU, pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- un secteur couvert par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

## UA 1.1 Les destinations et vocations autorisées et interdites

- **INTERDITS**
- **AUTORISES** sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances (voir 1.2)
- **AUTORISES** sous conditions particulières (voir 1.2)

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UA
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Exploitation forestière</i>	<span style="color: red;">●</span>
Habitat	<i>Logement</i>	<span style="color: green;">●</span>
	<i>Hébergement</i>	<span style="color: orange;">●</span>
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<span style="color: orange;">●</span>
	<i>Restauration</i>	<span style="color: orange;">●</span>
	<i>Commerce de gros</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<span style="color: green;">●</span>
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Cinéma</i>	<span style="color: red;">●</span>

Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	<span style="color: green;">●</span>
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	<span style="color: green;">●</span>
	<i>Établissements d'enseignement</i>	<span style="color: green;">●</span>
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	<span style="color: green;">●</span>
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Équipements sportifs</i>	<span style="color: orange;">●</span>
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	<span style="color: orange;">●</span>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Entrepôt</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Bureau</i>	<span style="color: orange;">●</span>
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<span style="color: red;">●</span>

Emprise au sol maximale: 35 %

Hauteur maximales des constructions: 10 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère.

## UA 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Dans ce secteur, dans les opérations de 15 logements et plus, au moins 25 % du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financements de l'Etat.

Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier supérieur.

Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opération d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique que sur la part de surface dédiée au logement.

Les réseaux sont présents aux droits du terrain.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La méthode utilisée est celle du bilan aménageur qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un aménageur, après avoir soustrait du prix prévisionnel de vente des charges foncières à des promoteurs immobiliers, les différents coûts de mise en état des sols et de desserte primaire.

En l'espèce, le terrain dispose d'une très grande superficie et permet la division en plusieurs lots à bâtir (usage résidentiel – maisons individuelles).

Afin de respecter l'environnement proche constitué de maisons individuelles bénéficiant de terrains ayant des superficies comprises environ entre 400m<sup>2</sup> et 800m<sup>2</sup>, il est proposé de valoriser l'unité foncière en procédant à une division théorique de 9 lots à bâtir ayant des superficies comparables.

La division a été faite en respectant les règles liées à la voie d'accès (largeur minimum de 5 mètres) et l'ensemble des règles permettant l'implantation théorique de maisons individuelles.

La voie d'accès théorique a été pensée avec une aire de retournement obligatoire de 22 mètres de diamètre au fond de la parcelle (diamètre minimum de 11 mètres obligatoires selon les prescriptions du SDIS), permettant ainsi le passage des véhicules de secours et le retournement de l'ensemble des véhicules empruntant la voie d'accès.

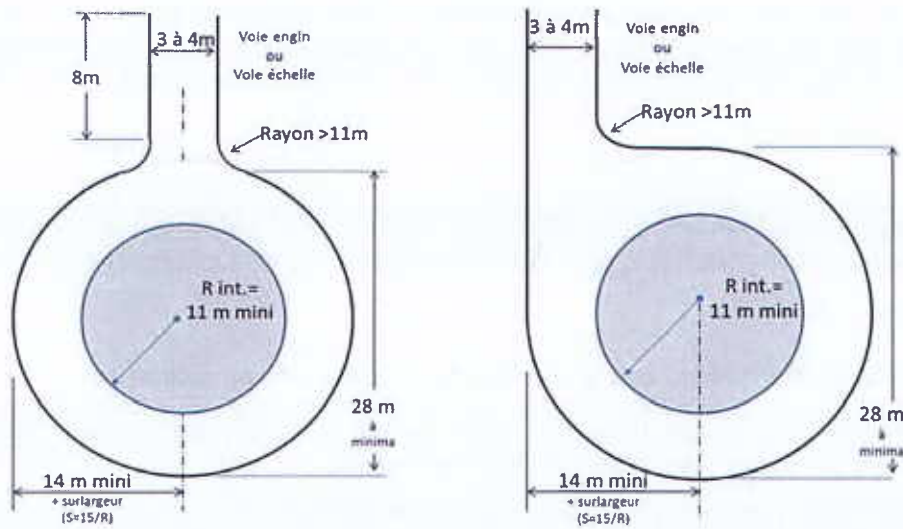
Le plan ci-dessous a été réalisé avec une règle à échelle 1/1000 et est conforme aux distances réelles existantes.

Les 9 lots ont des superficies comprises entre 600 m<sup>2</sup> et 700 m<sup>2</sup> (sauf le lot 5 qui a une superficie supérieure d'environ 940 m<sup>2</sup>).

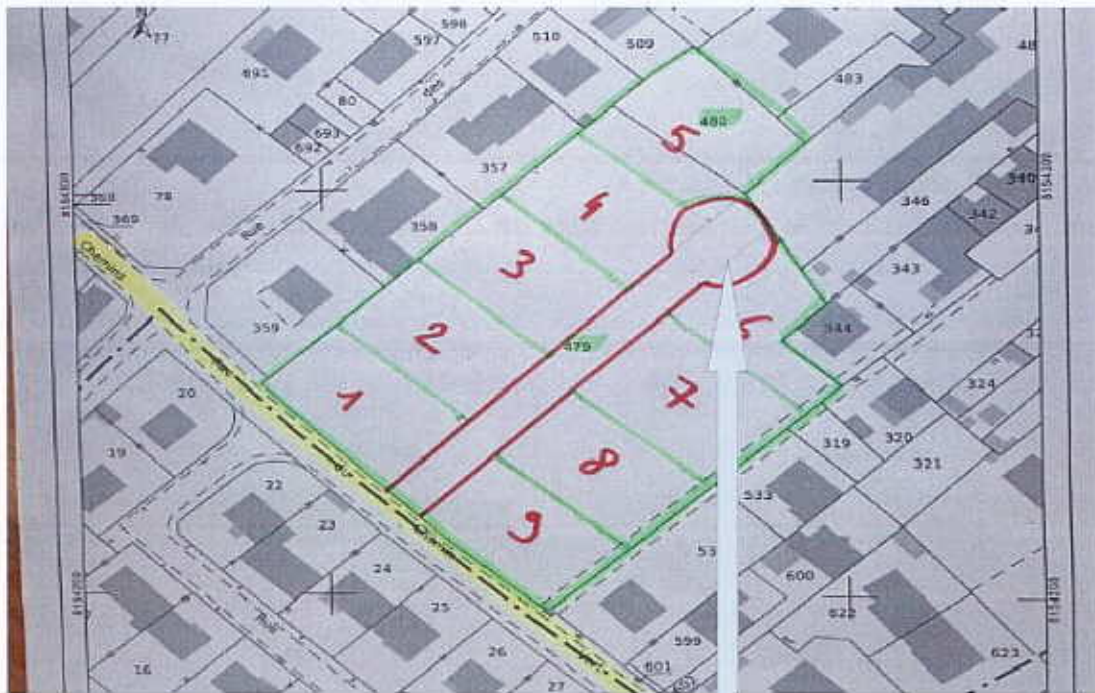
La voie d'accès a une largeur de 10 mètres dans toute sa longueur.

Normes d'accessibilité définies par le SDIS concernant l'aire de retournement pour l'accès aux véhicules de secours :

### Aire de retournement « en raquette »



Plan de division théorique :



Aire de retournement

Les lots issus de la division théoriques ont les superficies suivantes (approximatives) :

lot 1 : 792 m<sup>2</sup> / lot 2 : 770 m<sup>2</sup> / lot 3 : 748 m<sup>2</sup> / lot 4 : 669 m<sup>2</sup> / lot 5 : 943 m<sup>2</sup> / lot 6 : 640 m<sup>2</sup>

lot 7 : 780 m<sup>2</sup> / lot 8 : 726 m<sup>2</sup> / lot 9 : 704 m<sup>2</sup> soit un total de 6 772 m<sup>2</sup>.

(superficie moyenne de 752 m<sup>2</sup> par lot).

La voie de circulation a une emprise d'environ 1 270 m<sup>2</sup>.

Total : 8 042 m<sup>2</sup>.

La valeur vénale est déterminée par la méthode du bilan aménageur 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 des lots à bâtir, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car le bien à évaluer bénéficie d'une configuration idéale pour une division en plusieurs lots à bâtir.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Une étude de marché de cessions de terrains à bâtir de 150 m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup> situés à 3000 mètres autour du bien à évaluer sur la période 2021- à 2026 a été réalisée.

Il y a peu de mutations de terrains à bâtir sur la commune de Villabé.

Il en ressort la sélection de termes suivants. L'ensemble des termes se situent en zone UB du PLU (aucun terme en zone UA n'a été trouvé). De plus, le terrain étant valorisé en lot à bâtir pour l'édification de maisons individuelles, le zonage des termes est pertinent.

Zone UB : zone destiné à l'habitat individuel

emprise au sol maximum : 35 %

Hauteur maximale des constructions : 9 mètres au faîtage

Les règles sont comparables à celles existantes en zone UA.

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Sous Groupe	Situation locative
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2024P01087	659//AE/793//	VILLABE	1 RLE AUX BRUNETS	08/01/2024	402	144 500	359,45	Terrain à bâtir	Libre Zone UB
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2021P11318	659//AC/683//	VILLABE	20 RLE AUX BRUNETS	15/10/2021	351	146 154	416,39	Terrain à bâtir	Libre Zone UB
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2022P21257	659//AC/686//	VILLABE	20 RLE AUX BRUNETS	22/06/2022	694	163 200	235,16	Terrain à bâtir	Libre Zone UB Lot arrière
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2022P29954	659//AC/685//	VILLABE	20 RLE AUX BRUNETS	08/09/2022	603	158 654	263,11	Terrain à bâtir	Libre Zone UB Lot arrière
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2023P02938	659//AC/684//	VILLABE	20 RLE AUX BRUNETS	09/01/2023	550	158 654	288,46	Terrain à bâtir	Libre Zone UB Lot arrière
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2021P14051	659//AC/687//	VILLABE	SEN DE L'ORMETEAU	26/11/2021	445	153 846	345,72	Terrain à bâtir	Libre Zone UB Lot arrière
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2021P03949	659//AH/345//	VILLABE	7 CHE DES VIGNES	28/04/2021	500	139 000	278	Terrain à bâtir	Libre UB accès impasse

Moyenne : 312,33 €/m²

Terme 1 : Selon l'acte, il s'agit de :

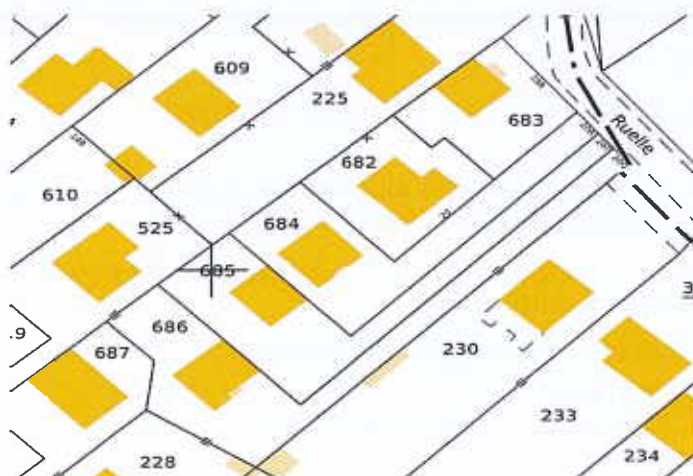
A VILLABE (ESSONNE) 91100 1 Ruelle aux Brunets,  
Un terrain à bâtir sur lequel est édifié un abri de jardin.



Le terrain est situé dans une impasse carrossable.

Il a été acquis par les propriétaires de la parcelle AE27 (parcelle contiguë à la parcelle AE 793).

Termes 2, 3, 4 et 5: il s'agit de terrains issus de la division d'une parcelle de plus grande importance. Le terme 2 est un lot avant et les autres termes sont des lots arrière (ce qui explique le prix moins élevé). Plus le lot est situé loin de la voie publique, plus le prix décroît. Le terme 2 est également plus petit mais une partie du terrain des 3 autres termes de comparaison est constituée de la voie d'accès.



Terme 6 : Selon l'acte, il s'agit de :

Sur la commune de : VILLABE (ESSONNE) - 91100 - Sentier de l'Ormeau

Un TERRAIN à bâtir sur lequel il n'existe aucune construction à ce jour

Le terrain est situé en lot arrière dans un quartier pavillonnaire à proximité immédiate d'une école maternelle.



Terme 7 : Selon l'acte, il s'agit de :

A VILLABE (ESSONNE) 91100 7 Ter Chemin des Vignes,

Un terrain à bâtir sur lequel est édifié un abri de jardin en bois recouvert de tuiles en shingles. .



Le bien est en lot arrière et situé dans un quartier pavillonnaire éloigné des transports et des commerces.

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet.

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

Les 7 termes retenus se situent sur la commune de Villabé en zone UB (destiné à l'habitat individuel) dans un périmètre proche. Les superficies des termes varient de 351m<sup>2</sup> à 694 m<sup>2</sup>. L'étude de marché permet de constater que les prix des terrains éloignés de la voie publique sont moins élevés. De plus, la superficie du terrain est un paramètre qui influe sur le prix de vente : plus le terrain est grand, plus le prix est élevé.

Les lots issus de la division théorique de l'unité foncière à évaluer ont une superficie moyenne de 752 m<sup>2</sup>.

Les termes de comparaison ont des superficies plus petites, notamment les termes 1, 2 et 6 (entre 350 et 450 m<sup>2</sup>). Ils seront écartés afin de ne pas fausser l'étude.

Il est proposé de retenir la moyenne des termes 3, 4, 5 et 7 (entre 500 et 700 m<sup>2</sup>) et de pratiquer un abattement de 10 % pour grande superficie, soit :

$$(235,16 + 263,11 + 288,46 + 278)/4 = 266,18 \text{ arrondis à } 266 \text{ €/m}^2$$

$$266 \times 0,9 = 239,40 \text{ arrondis à } 240 \text{ €/m}^2.$$

Pour céder le terrain en lot à bâtir, des coûts d'aménagement seront à prévoir.

En effet, la valorisation du tènement ne peut être assimilée à celle de lots à bâtir immédiatement commercialisables. La réalisation d'une opération de division en plusieurs parcelles constructibles implique, pour l'aménageur, la prise en charge de coûts d'aménagement et de viabilisation (création des voiries et accès, réseaux divers, gestion des eaux pluviales, raccordements, éventuels espaces communs, bornage, frais d'études et de maîtrise d'oeuvre, ainsi que les aléas techniques, administratifs et financiers inhérents à l'opération, doivent être intégrés dans l'appréciation de la valeur du terrain brut.

En l'espèce, l'opération envisagée implique la création d'une voirie interne avec aire de retournement permettant la desserte des différents lots projetés. Bien que le terrain présente une configuration favorable à l'aménagement (terrain plat, forme régulière et large façade sur voie publique), la réalisation des voiries et réseaux divers, des raccordements, ainsi que des équipements nécessaires au fonctionnement du lotissement, génère des coûts significatifs devant être intégrés dans l'appréciation de la valeur du terrain brut.

### Compte à rebours aménageur :

#### 8.2.1 Dépenses

Le volet dépense comprend :

- les coûts d'aménagement ;
- les honoraires de maîtrise d'oeuvre sur travaux (11 à 15 % des coûts de travaux HT)
- les frais généraux (15 à 18 % des coûts de travaux HT)
- les frais de commercialisation et de communication (entre 1 et 3 % du CA HT),
- les frais financiers (entre 1 et 7% du foncier);
- la marge commerciale et les aléas (entre 6 et 8 % des recettes HT).

#### 8.2.2 Coûts

##### Coûts d'aménagement du terrain

Source:DNID – Coûts issus de marchés pour l'aménagement de logements.

mot clé	dpt	commune	année marché	montant marché en €	terrain en m <sup>2</sup>	nombre lots	coût / m <sup>2</sup> en €	observations
logement collectif	5	Embrun	2017	198 049	1 119	16	177	16 logements collectifs avec garages. Deux logements de type T2 et T3, accessibles en RDC, sont conçus pour une occupation par des personnes à mobilité réduite.
logement collectif	40	Angresse	2017	71 555	1 280	9	56	VRD et espaces verts, construction 9 logements collectifs localifs avec 15 stationnements extérieurs
logement collectif	90	Morangles	2017	281 998	1 592	22	177	VRD et espaces verts, transformation d'un corps de ferme de 3 bâtiments en logements localifs sociaux, box + stationnements, traitement d'une mare en bassin d'infiltration
logement collectif	82	Montauban	2017	126 895	1 754	20	72	VRD pour construction de 62 logements collectifs, 23 stationnements aériens
logement individuel	40	Sanguinet	2017	113 728	2 000	9	57	VRD et espaces verts, construction 9 logements individuels jumelés localifs
logement individuel	32	Clermont Savès	2017	110 806	2 500	6	48	VRD, construction 6 logements individuels localifs
logement collectif	65	Bours	2017	67 773	565	6	120	VRD pour 6 logements collectifs (6 duplex avec jardin individuel)
terrain à bâtir (logements)	60	Balagny sur Thérain	2017	308 518	11 654	11	26	VRD, espaces verts et clôtures de 11 lots à bâtir, pour Maître d'ouvrage Oise Habitat
terrain à bâtir (logements)	90	Plainval	2017	482 960	13 500	17	36	viabilisation pour Oise Habitat de 14 lots à bâtir et 3 lots à destination de logements localifs
						Moyenne	65	
						Médiane	40	

Concernant les coûts d'aménagement : le terrain a une superficie totale de 10 000 m<sup>2</sup>, en zone urbanisée, à proximité des réseaux. Il est retenu un coût de 40 €/m<sup>2</sup> qui correspond à la médiane.

#### Honoraires de maîtrise d'œuvre sur travaux

Le calculateur proposé par la DNID préconise un ratio pouvant aller de 11 à 15 % des coûts de travaux HT hors démolition et dépollution.

Il est proposé de retenir un taux moyen de **12 %**.

#### Frais généraux

Ce poste intègre l'ensemble des frais de gestion de l'opération.

La documentation de la DNID préconise un ratio de l'ordre de 15 à 18 % des coûts de travaux HT.

Il est proposé de retenir un ratio moyen de **15%**.

#### Frais de commercialisation et de communication

La base de la DNID propose de retenir un ratio pouvant aller de 1 à 3 % du CA HT.

Il est proposé d'appliquer un taux moyen de **2 %** pour une opération comptant 9 terrains à bâtir bien situés et de bonne configuration.

#### Frais financiers

Ces frais correspondent à un taux s'établissant habituellement entre 1 à 7 % de la valeur du foncier d'après la base documentaire de la DNID.

Il est proposé de retenir un taux de **2 %**.

#### Marge et aléas

Ce poste correspond à la fois à la rémunération du capital et du risque du promoteur et aux aléas que comportent les différents postes du bilan. Elle se situe généralement à un taux compris entre 6 et 8 % du CA HT.

Il est proposé de retenir un taux moyen de **7 %**.

## I. Description du projet d'aménagement

Envoyé en préfecture le 22/05/2026

Reçu en préfecture le 22/05/2026

Publié le 22/05/2026

ID : 091-219106598-20260522-DEC202613-AR



<b>Foncier</b>	
Surface terrain en m <sup>2</sup>	8 042
Surface bâti (SHOB) à démolir	0

<b>Construction projetée en m<sup>2</sup> de SdP par type</b>	
Equipement public	0
Activités	0
Bureaux	0
Logement Libre	0
Logement social	0
dont Social PLAI	0
dont Social PLUS	0
dont Social PLS	0
	0
	0
	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>

## II. Compte à rebours aménageur

Recettes	Surface SDP	Prix vente HT	Recette HT en €	% total des recettes
Lots à bâtir (9 lots à bâtir)	6 772	240 €	1 625 280 €	100,0%
Activités	-	0 €	0 €	0,0%
Bureaux	-	0 €	0 €	0,0%
Logement Libre	-	0 €	0 €	0,0%
Logement social (TOTAL)	-			
dont Social PLAI	0	0 €	0 €	0,0%
dont Social PLUS	0	0 €	0 €	0,0%
dont Social PLS	0	0 €	0 €	0,0%
	0	0 €	0 €	0,0%
	0	0 €	0 €	0,0%
	0	0 €	0 €	0,0%
<b>Total recettes</b>			<b>1 625 280 €</b>	<b>100,00%</b>
Dépenses	Ratios	Valeur retenue	Total HT	% total des dépenses (hors terrain)
Coût de démolition		0 €	0 €	0%
Travaux de dépollution			0 €	0%
VRD (y compris branchement)		40 €	322 000 €	69%
			0 €	0%
			0 €	0%
<i>Sous-total travaux de mise en état du terrain</i>			322 000 €	69%
Participations (école, crèche, accessibilité, etc)			0 €	0%
Honoraires maîtrise d'œuvre sur travaux		12%	39 000 €	8%
Frais généraux		15%	49 000 €	11%
Frais de commercialisation et de communication		2%	33 000 €	7%
Frais financiers		2%	21 000 €	5%
			0 €	0%
			0 €	0%
<i>Sous-total travaux hors mise en état du terrain</i>			142 000 €	31%
<b>Total dépenses</b>			<b>464 000 €</b>	<b>100,00%</b>
Aléas et marge		7%	114 000 €	
<b>Valeur vénale du foncier</b>			<b>1 047 280 €</b>	<b>64%</b>

valeur du m <sup>2</sup> de terrain encombré	130 €
coût de démolition	0 €
m <sup>2</sup> terrain nu	130 €
coût de revient aménagement au m <sup>2</sup> terrain	72 €

Valeur vénale : 1 047 000 euros.

## 9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 047 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits .

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 152 000 € (valeur arrondie).

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 le Directeur et par délégation,

Pour le Directeur Départemental  
des Finances Publiques  
Par délégation

L'adjointe à la Division Domaniale  
Marie-Anne DEFAIX