

**Direction Départementale
des Finances Publiques du Val-d'Oise**
Pôle des opérations de production
Division des missions domaniales
5 avenue Bernard Hirsch
CS 20104
95010 Cergy-Pontoise
Téléphone : 01-34-41-10-70
Mél.: ddfip95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le 12 mars 2025

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Val d'Oise

৯

POUR NOUS JOINDRE

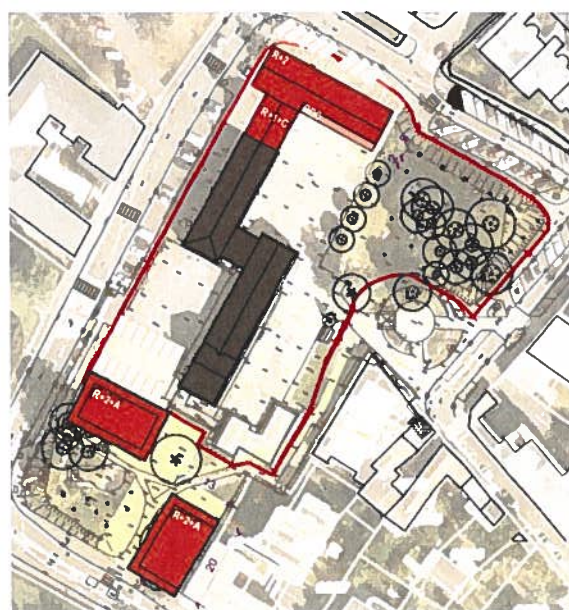
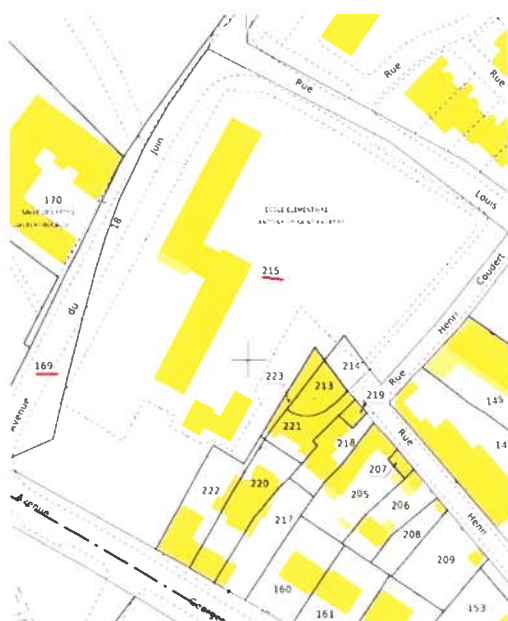
Affaire suivie par : Mong Tuyen DO
Téléphone : 01 34 41 10 82
Mél. : mong.do@dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur le Maire
de la commune de Margency

Réf DS : 22170869
Réf OSE : 2025-95369-06899

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

Cession de droits à construire

Adresse du bien :

Avenue du 18 juin, avenue Georges Pompidou et rue Louis Muret
95580 Margency

Valeur :

616 000 € - avec une marge d'appréciation de 10 %

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20251017-DEL416102025CB-DE
Date de télétransmission : 17/10/2025
Date de réception préfecture : 17/10/2025

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M.BRUN Thierry, Maire de la Commune

2 - DATES

de consultation :	29/01/25
Demande de renseignements complémentaires :	25/02/25
du dossier complet :	/

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐

Autre opération :

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
-----------------	-------------------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

Projet d'extension de l'école Antoine de Saint Exupéry, et de création de logements et de commerces.

Cession à la société d'HLM Immobilière 3F dans le cadre d'une division en volume, au prix de 300 000 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Margency, qui fait partie de la communauté d'agglomération Plaine Vallée, est distante d'environ 20 km de Paris.

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

Situation en centre ville.

4.3. Références cadastrales indiquées : AB 215 et 169p

section AB 215 pour 9781 m² et AB 169 pour 1032 m²

Le socle foncier sera divisé en volumes : le volume 1 revenant à la commune, pour 7319 m² : il correspond à l'école et aux espaces publics, les volumes 2, 3 (logements et commerces) et volume 4 (logements) revenant la société Immobilière 3F.

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20251017-DEL416102025CB-DE
Date de télétransmission : 17/10/2025
Date de réception préfecture : 17/10/2025

4.4. Descriptif

Visite sur place le 07/03/2025.

Ecole et ses abords ainsi qu'un espace vert public (square).

Projet de construction de 1910 m² de surface de plancher répartis en 1560 m² de surface de plancher d'habitat collectif (25 logements en financement PLS de 1435 m² shab) et en 350 m² de surface de plancher de commerce (local commercial de 322 m² SU).

L'offre d'acquisition à 300 000 € se décompose en :

- 157 € x 1560 m² sdp LLS = 244 920 €

- 157 € x 350 m² sdp commerce = 54 950 €

- Ensemble : 299 870 € - en nombre rond : 300 000 €

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaires indiqués au cadastre : la commune pour AB 215 et SPCI pour AB 169

5.2. Conditions d'occupation

Le bien immobilier est estimé en valeur libre d'occupation.

6 - URBANISME

classement en zones urbaines au PLU en vigueur : UEp et UCa .

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

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché : Cessions de droits à construire mixte et social à Margency

Vente 18/12/2018 par la Ville à l'OPAC de l'Oise publiée vol.2019P- 386	Margency : 1bis et 3 rue Henri Dunant AC 216 : 183 m ² et AC 116 : 5516 m ² Programme de 61 logements collectifs dont 31 locatifs sociaux et 30 en accession, et un cabinet médical de 125 m ² En tout : 3853 m ² SDP	2 560 000 € HT	664 €/m ² SDP mixte (1/2 en social)
Vente 5/12/2018 par l'EPFIF à IN'LI publiée vol.2018P- 8491 Vente complémentaire à	Margency : 9-11 avenue George Pompidou AD 4 et 316 pour 2299 m ² Programme de 23 logements collectifs sociaux en financement PLS, 1431 m ² SDP AD 318 : 10 m ²	611 776 € HT avant minoration foncière 10 000 €	

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20251017-DEL416102025CB-DE
Date de télétransmission : 17/10/2025
Date de réception préfecture : 17/10/2025

IN'LI le 5/12/2018 publiée 2018P-8494		Ensemble :	434 €/m² SDP social
Vente 29/2/2024 par l'EPFIF à Immobilière 3F publiée vol.2024P-4717	Margency : n2-4 rue Nicolas Kichkine AD 329 pour 2299 m ² Programme de 30 logements collectifs sociaux, 1651 m ² SDP Sans considération de la minoration foncière car l'EPFIF revend au prix (de revient) ce bien acquis sur un foncier plus grand : Acquisition 19/5/2021 par l'EPFIF – AD 27 de 2313 m ² à 750 000 € - et dont partie sera revendue à la Ville	727 806 € HT avant minoration foncière	440 €/m² SDP social

8.2. Étude de marché : Cessions de droits à construire en logement social dans le Val d'Oise

Vente 23/9/2019 (2019P-6807)	Eaubonne : 16 av. Matlock 4 rue Gabriel Péri	AD 377, 378 : 914 m ² avec des constructions à démolir autorisant 1550 m ² SDP habitation 30 logements sociaux	400 000 € HT	271 €/m² SDP social
2 ventes du 29/10/2020 : - réf 2020P-7262	Eaubonne : 28 route de Margency	AE 235 : 956 m ² avec des constructions à démolir	900 000 €	561 €/m² SHON social
- réf 2020P-7263	30 route de Margency	AE 236 : 377 m ² avec des constructions à démolir Permis de construire 2019 autorisant 2510 m ² SHON Programme de 39 logements collectifs sociaux faisant l'objet de la VEFA HLM du 22/12/2020	510 000 €	

Vente 9/9/2021 par la Commune à SA HLM Seqens publiée vol 2021P-19084	Bessancourt : « les Broses »	BB 259, 1245, 1247, 1249, 1252 : 2513 m ² avec un city stade à démanteler Programme : 17 logements sociaux et 1168 m ² sdp - dont 648 m ² sdp sur les terrains de la Ville	196 000 € HT	302 €/m² SDP social
Vente 1/2/2021 publiée vol 2021P-1251	Bessancourt : ZAC des Meuniers	ilot 20 : 5997 m ² cadastré section BM 1287, 1289, ... 3310 m ² SDP en vue de la construction de 50 logements locatifs sociaux	1 198 999,71 € HT	350 €/m² SDP social

8.3. Étude de marché : Cessions de droits à construire activités et services dans le Val d'Oise

Vente 6/10/2020	Groslay : 8-12 rue Carnot – AD 435 : 8179 m ²	1 080 000 €
-----------------	---	--------------------

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20251017-DEL416102025CB-DE
Date de télétransmission : 17/10/2025
Date de réception préfecture : 17/10/2025

publiée 2020P-6535	Terrain à bâtir avec construction à démolir, pour créer 4250 m ² SDP activités	247 €/m ² sdp
Vente 22/9/2020 publiée 2020P-6706	Cergy : ZAC des Linandes – ZC 506, 554, 558 : 4074 m ² Terrain à bâtir avec droits à construire 3530 m ² SDP commerces, activités, services	556 120 € 157 €/m ² sdp
Vente 12/5/2022 publiée 2022P-12756	Frépillon : ZAC des Epineaux – B 1123 : 4044 m ² Terrain à bâtir. Engagement de construire un immeuble de bureau de 2023 m ² SDP	404 400 € 200 €/m ² sdp
Vente 8/12/2022 publiée 2022P-31305	Frépillon : ZAC des Epineaux – B 1129, 1070 : 7557 m ² Terrain à bâtir en vue de la construction d'un immeuble de 3000 m ² SDP (siège de l'entreprise)	786 765 € 262 €/m ² sdp
Vente 3/8/2023 publiée 2023P-18501	Ermont : 9 rue Louis Armand – AI 655, 715, 717 à 719 : 4439 m ² Terrain à bâtir. PC pour construire un établissement de consultations médicales de 5654 m ² SDP	1 500 000 € 265 €/m ² sdp
	Prix moyen :	226 €/m ² sdp

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

L'offre d'acquisition à 300 000 €, sur la base de 157 € par m² de surface de plancher (sdp) est faible par rapport à la pratique du marché immobilier. En effet, le prix de vente moyen des droits à construire en logement social (prix unitaire en gras dans les tableaux 1 et 2) ressort à 393 €/m² sdp et des droits à construire activités et services, à 226 €/m² sdp.

La valeur vénale est établie à :

- 350 € x 1560 m² sdp LLS = 546 000 €
- 200 € x 350 m² sdp commerce = 70 000 €
- Ensemble : 616 000 €

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

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

La valeur vénale est établie à 616 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur maximale en cas de cession à 435 600 €, sans justification particulière.

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

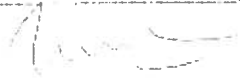
L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

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.

Pour le directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

Inspectrice des finances publiques
Morgane LUC



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

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20251017-DEL416102025CB-DE
Date de télétransmission : 17/10/2025
Date de réception préfecture : 17/10/2025



Revitalisation du centre-bourg

- **Extension Ecole Antoine de Saint-Exupéry**
- **Logements sociaux**
- **Commerces**

PROMESSE DE VENTE D'UNE CESSION D'UN VOLUME A BATIR POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE SECTEUR DU CENTRE BOURG

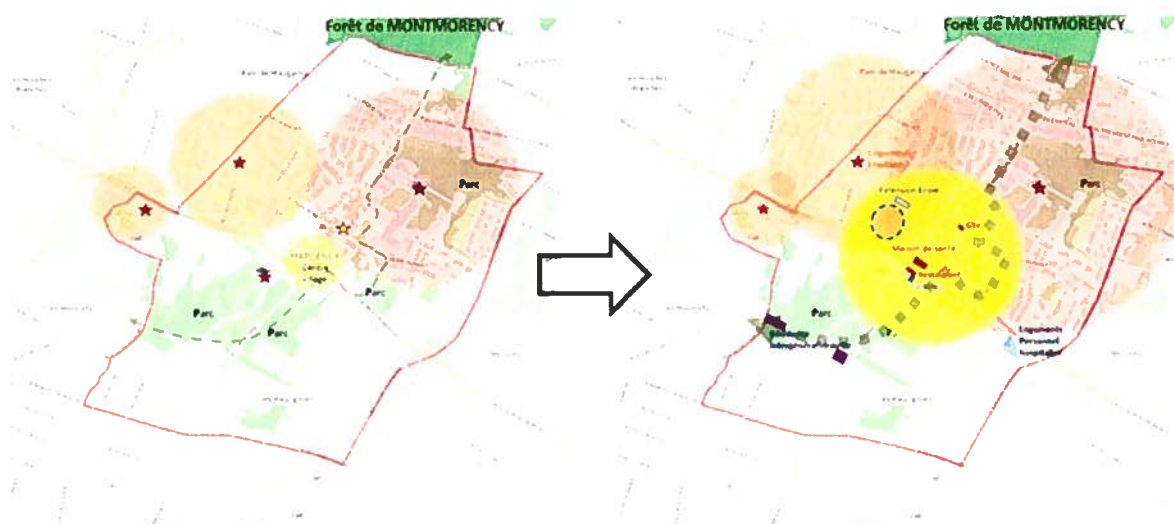
Éléments de cadrage au PLU en révision : le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le projet s'inscrit dans les orientations majeures pour l'avenir de la commune déclinées au PADD :

1 - Optimiser l'action municipale et la résilience du territoire par une meilleure prise en compte des problématiques liées à l'énergie, à l'eau et aux risques naturels

2 - Tirer avantage du patrimoine architectural et naturel qualitatif de Margency

➡ 3 - Poursuivre la revitalisation du centre-bourg



Renforcer le rayonnement de Margency; Développer nos équipements majeurs; Affirmer notre identité

Extrait de la carte de synthèse de la 3^{ème} orientation majeure fixée au Programme d'Aménagement et de Développement Durable du PLU



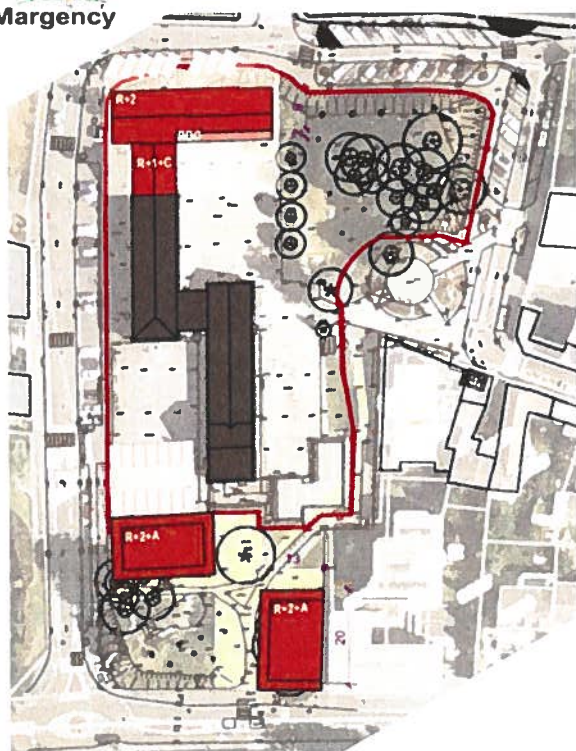
La Convention de Mixité Sociale pour la période 2023-2025 conclue en 2024 par la ville avec l'Etat, la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et Immobilière 3F (Groupe Action Logement) cible la production de 35 logements sociaux sur le centre bourg (dont la livraison actuelle de 8 sur 10 PSLA par l'OPAC de l'Oise).



Il reste donc 25 Logements sociaux à inscrire pour la période 2023-2025 qui sont l'objet de la présente promesse de vente.



Le PROJET



MARGENCY	I3F	
ECOLE	LOGEMENTS	COMMERCES
Niveau 0	Batiment 1	
Services-WC-Rangement	8 logements	
Salle Enseignants	Batiment 2	Batiment 2 175 m ²
Salle Multiactivité	8 logements	
Salle classe 1		
Salle classe 2		
Cours d'école	Parkings	
Niveau 1	Batiment 3	Batiment 3 175 m ²
Bureau Direction	9 logements	
Divers Ecole		
360 m ²	1 560 m ²	350 m ²

Un projet imbriqué de 2270 m²

Le constat :

- D'une **imbrication physique** entre l'extension de l'école au RDC et la réalisation de logements en étage;
- Des **ambitions du PADD** de renforcer l'offre commerciale en améliorant la parcourabilité et l'accessibilité au sein de la ville mais aussi en réanimant les espaces publics ouverts ce qui suppose de maîtriser le foncier jusqu'aux façades des bâtiments;
- D'une **double maîtrise d'ouvrage** (la ville pour l'école et I3F pour les commerces et les logements)

Cela conduit la Commune de MARGENCY à une cession foncière de plusieurs volumes à bâtir et un transfert temporaire de l'extension scolaire à la société I3F afin de réaliser en même temps les logements et l'extension du groupe scolaire (lequel demeurera l'entière propriété de la Commune).

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE en date du 12 Mars 2025

	Estimation résultant des bilans I3F			Estimation des Domaines		
	Surface de P.	Prix /m ²	Prix	Surface de P.	Prix /m ²	Prix
Logements	1 560	157	244 920 €	1 560	350	546 000 €
Commerces	350	157	54 950 €	350	200	70 000 €

TOTAL	300 000 €	616 000 €
-------	-----------	-----------

Marge d'appréciation des domaines, portant la valeur maximale <u>sans</u>	-10%	554 400 €
<u>justification particulière</u>	ou ?	435 600 €

L'estimation des domaines est supérieure au prix de cession retenu au bilan I3F. Cela s'explique par les prix actuels, 3 bâtiments et le site des travaux occupé. Les domaines fixent une marge d'appréciation en deux seuils : « Cette valeur (de 616 000 €) est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur maximale en cas de cession à 435 600 €, sans justification particulière. »

L'avis des domaines précise : « 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. ».

La DCM indique les éléments qui justifient ce prix de cession de 300 000 €.

Les services de l'Etat saisis par Mr le Maire sur la spécificité de cette opération dont ses difficultés de financements ont procédé à une analyse des bilans et proposés à Mr le Préfet de retenir ce projet pour bénéficier d'une subvention exceptionnelle d'aide à la pierre de 465 000 €. Cette aide exceptionnelle accordée permet au projet d'être faisable et de maintenir le prix du foncier défini.

La DCM de la Commune de Margency fixe un prix de cession de 300 000 € qu'elle justifie conformément à la jurisprudence :

- 1°- Par un montant de cession, issu d'un bilan d'opération fondé et confirmé par les services de l'Etat,
- 2°- Par l'intérêt public attaché à la réalisation de logements sociaux inscrits à une convention de mixité sociale.

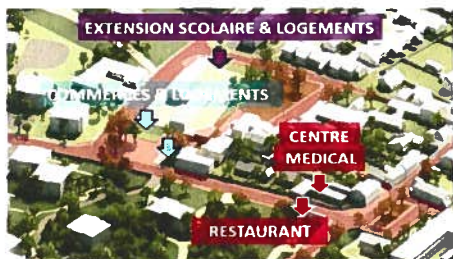
SYNTHESE DES ETAPES A PARTIR DE LA PROMESSE DE VENTE

A – Fin 2025 - LANCEMENT DU CONCOURS D'ARCHITECTE PAR I3F (la Commune est membre de la Commission I3F) -

Une fois le projet et son architecte retenu il faut préparer la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage temporaire :

- En calant les coûts respectifs entre l'école, d'une part et les logements & commerces, d'autre part.
- En déterminant les travaux attachés à l'école comme la reprise des revêtements des cours de récréation, des clôtures, de la démolition des préfabriqués, ... qui sont à intégrer dans la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage à conclure entre la commune et I3F.
- En recherchant les meilleurs financements pour l'extension de l'école

B – 1^{er} Semestre 2026 - SIGNATURE DE LA CONVENTION DE TRANSFERT DE MAÎTRISE D'OUVRAGE DE L'EXTENSION DE L'ECOLE AVEC LES TRAVAUX ATTACHES ET LANCEMENT DES ETUDES jusqu'à la phase travaux, avec une attention particulière sur les mises en œuvre (sites occupés)



C – 2^{ème} Semestre 2026

– CONSULTER ET LANCER LES ETUDES DES ESPACES PUBLICS DE LA REVITALISATION ET EN DEFINIR LA PREMIERE TRANCHE

Assurer la cohérence entre les besoins de l'extension scolaire avec ceux de la revitalisation du centre bourg (cheminements, commerces, centre médical, ...).

– Pour mémoire : **PLU opposable en Novembre 2026**

D – 1^{er} Semestre 2027 – MODIFICATION DU PLU puis INSTRUCTION PC

E – 2^{ème} Semestre 2027 – CONSULTATION MARCHES TRAVAUX ET MISE AU POINT

F – 2028 – ENGAGEMENT DES TRAVAUX