

Pièce 7

NOTICE SUR LE MODE D'ÉVALUATION DES VALEURS DES PARCELLES APRÈS REMEMBREMENT

La base du remembrement est l'équité. Il convient de rechercher les bases qui permettent d'obtenir cette équité. Il est possible d'agir sur la valeur des apports (pièce 3), sur celles des attributions, ainsi que sur les critères d'attribution.

A ce stade de la procédure, il convient de préciser que la présente enquête publique sur le projet de remembrement se déroule selon les formes d'une enquête parcellaire au titre du code de l'expropriation. Elle n'a pas pour objectif la justification du projet qui a déjà fait l'objet d'une décision de création en date du 7 juillet 2018 à la suite d'une enquête publique menée au titre code de l'environnement. Le commissaire enquêteur devra seulement donner son avis sur l'emprise du projet d'aménagement, c'est-à-dire permettre:

- De déterminer la cohérence de l'emprise foncière avec le projet,
- D'identifier les propriétaires et titulaires de droits réels et autres ayant-droits et de déterminer les parcelles concernées afin de détenir les éléments de droit foncier concrets qui permettront de passer les actes résultant du remembrement.

Critères d'attribution :

Les critères qui ont permis de réaliser l'attribution sont par ordre de priorité les suivants :

1. Prise en compte des souhaits des propriétaires membres de l'association :

- pour obtenir le cas échéant une attribution cohérente d'un point de vue familial ou patrimonial, notamment en regroupant des parcelles distinctes, avec une priorité à l'emplacement majoritaire du terrain d'origine,
- pour une cohérence entre les destinations des lots constructibles et les potentialités de réalisation des attributaires,
- pour un projet personnel de construction (par personnel, il faut entendre les propriétaires particuliers eux-mêmes, leurs enfants ou leurs ascendants),
- dans la mesure du possible, autres souhaits exprimés (compatibilité notamment avec les souhaits des autres membres).

2. Prise en compte de la localisation d'origine (en tenant compte du décalage du fait des équipements communs, et des destinations des parcelles constructibles).

Sachant préalablement :

- ♦ que les attributions doivent respecter le plan de masse dont le principe est connu depuis le dossier de création, avec les destinations des lots assurant la diversité et la mixité d'habitat,
- ♦ que la mise en indivision des lots n'est pas réhivitoire dans la mesure où ils sont destinés à la vente, ce qui est le cas notamment des lots d'habitat collectif y compris en habitat social. D'ailleurs, cette attribution indivise est par nature la plus équitable.

En effet, il aurait été contreproductif et contraire à l'esprit des associations foncières urbaines (AFU) de réattribuer à chaque propriétaire une parcelle dans les macros-lots car ces terrains destinés à recevoir des

projets d'habitat collectif auraient été constitués d'une myriade de tènements, inconstructibles pour la quasi-totalité d'entre eux.

L'objectif du remembrement urbain est bien de reconfigurer le parcellaire de manière cohérente fondée sur le parti d'aménagement retenu par le plan local d'urbanisme afin d'une part de pouvoir ouvrir les terrains à l'urbanisation en les desservant par des voies et réseaux et d'autre part de disposer de configuration de terrains apte à respecter les différentes règles d'urbanisme complexes qui s'y appliquent ; ce qui est l'essence même des AFU.

La création d'indivisions de propriétaires a été réservés aux seuls macros-lots et constitue même en termes fonciers la seule solution pour atteindre ces objectifs d'aménagement urbains imposés par le plan local d'urbanisme.

Toutefois dans le remembrement le nombre d'attributaires indivis a été limité à 5 par compte de propriété, et plus généralement 4.

Sur les 24 lots à attribuer, 15 lots sont attribués à un seul compte de propriété, soit 62,5 % et 9 lots en indivision par tantièmes.

Dans ces critères, il a été pris en compte les nécessités d'urbanisme, tant au titre de la diversité d'habitat permettant le parcours résidentiel que de la mixité sociale.

Détermination des valeurs d'attribution des parcelles :

Généralités :

Les terrains à bâtir attribués disposent de potentialités d'usages différents dans leur vocation d'habitat :

- Habitat individuel libre,
- Habitat collectif social,
- Habitat collectif en accession,
- Habitat individuel isolé jumelé/groupé en accession,
- Habitat isolé jumelé en accession,
- Habitat jumelé/groupé social.

Il convient de préciser que les mentions des différents types d'habitat sont seulement prises en compte pour estimer la valeur qui sera attribuée au m² de terrain car il s'agit d'une réalité. En aucun cas, cette liste d'habitat ne doit être assimilée à des sous catégories de destination et constituer des dispositions opposables aux demandes de permis de construire à venir. Seul le contenu du règlement du PLU mis en compatibilité ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables règlementairement aux actes d'urbanisme.

Bases d'évaluation :

Les espaces communs représentent 38.243 m² (*lots d et e*). Ils comprennent de la voirie, des parkings, et des espaces verts.

Les frappés d'alignement représentent 151 m² (*lot a 83 m² et lot b 68 m²*) pour un remembrement sur place et 55 m² (*lot c*) pour les propriétaires participant au remembrement et la différence topographique par rapport au cadastre représente 61 m².

Pour les propriétaires hors cas particuliers, la masse à remembrer des terrains d'origine représente une surface cadastrale de 97.068 m² = 103.673 m² - 1.299 m² (*compte 4*) - 4.007 m² (*compte 14*) - 1.299 m² (*compte 25*).

La masse constructible à partager en attribution représente 60.154 m² ce qui correspond à une perte foncière de 38,03 %.

$$\begin{aligned} \text{Calcul de la perte foncière :} \quad & 97.068 \text{ m}^2 - 60.154 \text{ m}^2 = 36.914 \text{ m}^2 \\ & 36.914 \text{ m}^2 / 97.068 \text{ m}^2 * 100 = 38,03 \% \end{aligned}$$

Ce chiffre est à rapprocher de l'importance de la masse verte aménagée sous la forme d'un parc urbain et absolument nécessaire dans un quartier d'habitat urbain.

Le périmètre de l'opération a été défini de manière cohérente pour créer un nouveau quartier d'habitation urbain sur la commune de Montlhéry. Ce quartier comprend à terme une forte variété de destination urbaine allant de l'habitat pavillonnaire individuel isolé à l'habitat collectif afin d'assurer un parcours résidentiel complet. Toutefois l'habitat individuel isolé qui ne représente que 12 lots sur la totalité de l'opération.

Ainsi peu de lots de terrain à bâtir sont susceptibles de recevoir un projet individuel. L'essentiel des lots devra être à terme vendu à des professionnels de l'immobilier (promoteur, constructeur) afin d'avoir la capacité de réaliser des projets harmonieux avec des découpages fonciers en pertinence avec les formes bâties.

Les membres attribués dans un îlot pourront lors de la cession demander un paiement en dation sur une division parcellaire à destination d'habitat jumelé ou en bande. Les attributions tiennent compte de cette potentialité.

La valeur d'attribution de chaque lot ou îlot divisible a été mise en adéquation avec la réalité du marché immobilier. Elle tient compte de la destination et de la forme du lot, de son emplacement et de sa capacité à recevoir de la surface de plancher.

Ces valeurs ont été présentées aux membres de l'AFUA et acceptées comme représentant au jour de l'acte de remembrement la valeur du marché immobilier.

Les formes d'habitat réalisable compte-tenu des règles d'urbanisme et de la concertation avec la collectivité sont données dans le tableau figurant dans la page ci-après.

Cette surface de plancher sera contractualisée dans l'acte de remembrement et reprise dans un cahier des charges de droit privé qui, étant donné son statut, n'est pas joint au dossier d'enquête.

N° lot	Tranche	Surface du lot en m ²	Surface de plancher en m ²	Forme d'habitat autorisé *
1		581	155	Habitat individuel libre**
2		537	180	Habitat individuel libre**
3		283	125	Habitat individuel libre**
4		272	125	Habitat individuel libre**
5		269	125	Habitat individuel libre**
6		261	125	Habitat individuel libre**
7		292	125	Habitat individuel libre**
8		284	125	Habitat individuel libre**
9		363	125	Habitat individuel libre**
10		268	125	Habitat individuel libre**
11		277	125	Habitat individuel libre**
12		260	125	Habitat individuel libre**e
13		2 500	21	Espace de stationnement privatif
14		6 639	5 716	Habitat collectif social**
15		2 163	1 421	Habitat collectif accession**
16		2 001	1 457	Habitat collectif accession**
17		6 436	4 292	Habitat collectif accession**
18		17 895	4 870	Habitat individuel isolé jumelé/groupé accession**
19		10 013	3 332	Habitat individuel isolé jumelé/groupé accession**
20		3 971	1 036	Habitat individuel isolé jumelé accession**
21		3 907	936	Habitat individuel isolé jumelé accession**
22		3 182	1 334	Habitat individuel jumelé/groupé social**

22 lots

62 654 m²

26 000 m²

* Les destinations autres que l'habitat, acceptées par le PLU, sont autorisées sur l'ensemble des lots constructibles afin de favoriser la mixité fonctionnelle. Ainsi pourront être acceptés par exemple des locaux de commerce ou de service dans un bâtiment propre ou inclus dans un bâtiment d'habitation.

** Les différentes typologies d'habitat sont données à titre indicatif et ne doivent pas être assimilées à des sous-destinations opposables aux permis de construire.

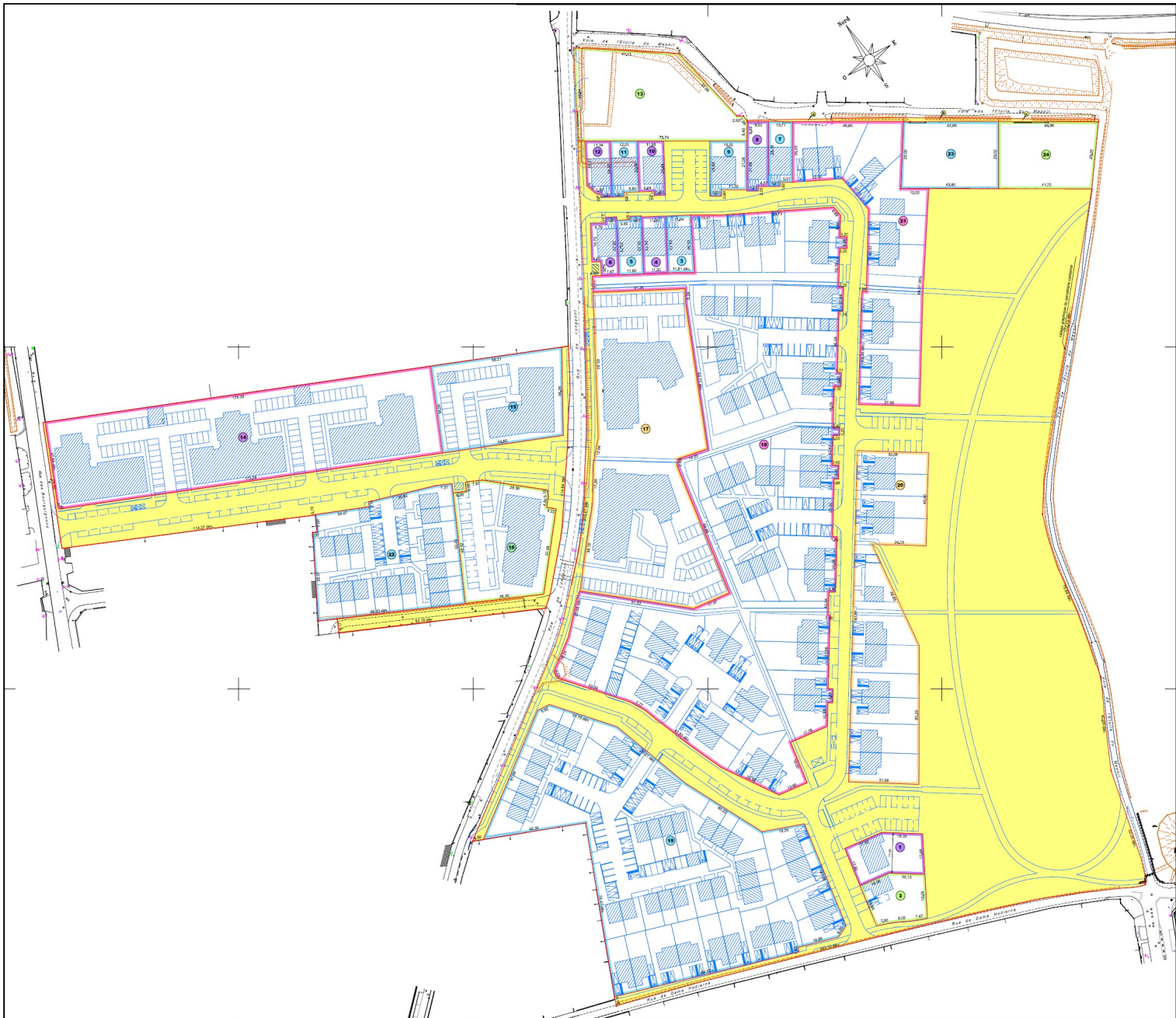
Les lots étant d'une certaine importance, ils sont attribués en tantième à des propriétaires-membres.

Il conviendra que sur chaque lot les propriétaires indivis s'entendent pour la cession à un acquéreur unique.

L'AFUA s'engage à faciliter et organiser les démarches pour la mise en œuvre de la valorisation de l'opération.

Le plan de composition, établi par le cabinet Evellin Architecte et le cabinet A26 BLM architectes-urbanistes sur le plan dressé par JY Basset géomètre-expert DPLG, qui est donné en image dans la présente note, explique une potentialité de découpage réaliste avec l'implantation de constructions.

On obtient ainsi une valeur globale de 14.559.100 points. 1 point étant égal à 1 euro au jour de l'acte de remembrement avec une répartition qui est donnée dans la pièce 8.



Tolérance :

Il est accordé une tolérance de 2% (1/50^e) pour les attributions, avec un arrondi au mètre carré inférieur.

Cas particuliers

- Compte de propriété 4 – M. BOUCHE Pierre :

Le terrain d'origine est remembré sur place sans perte foncière, hors frappé d'alignement, et sans participation financière, la destination du terrain d'origine n'étant pas modifiée.

Ce propriétaire n'a pas souhaité participer à l'ensemble de l'opération préférant un statut qui pour conserver son terrain avec une destination en zone N correspondant à la réglementation du PLU de la commune.

- Compte de propriété 14 – ENERIA :

Attribution d'une surface à destination de parkings donc non constructible mais d'une utilité primordiale pour l'activité du propriétaire. ENERIA ne participe pas aux frais d'aménagement car les terrains attribués ne sont pas desservis par les futurs aménagements intérieurs et l'ensemble des réalisations d'espaces verts ne représente pas un agrément par rapport à une destination de parking. En revanche, le terrain attribué bénéficie du réseau d'assainissement d'eaux pluviales, c'est la raison pour laquelle ENERIA contribue à la perte foncière dans une proportion apparue comme étant acceptable. Avec un terrain d'origine de 4.007 m² et une perte foncière de 37,61%, la surface attribuée à ENERIA correspond au lot 13 d'une surface de 2.500 m².

Calcul de la perte foncière :

$$4.007 \text{ m}^2 - 2.500 \text{ m}^2 = 1.507 \text{ m}^2$$
$$1.507 \text{ m}^2 / 4.007 \text{ m}^2 * 100 = 37,61 \%$$

- Compte de propriété 25 – M. NICOLAS Patrick :

Le terrain d'origine est remembré sur place sans perte foncière, hors frappé d'alignement, et sans participation financière, la destination du terrain d'origine n'étant pas modifiée.

Remarque : La destination a été partiellement modifiée au PLU, une superficie d'environ 300m² étant constructible.

Ce propriétaire n'a pas souhaité participer à l'ensemble de l'opération préférant un statut qui pour conserver son terrain avec une destination en zone N correspondant à la réglementation du PLU de la commune.