

**CONSULTATION RESTREINTE EN VUE DE LA CESSION
D'UN TERRAIN A BATIR COMPRENANT UN PAVILLON
EXISTANT ET SES ANNEXES**

**46, rue du Commandant Jean Duhail
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS**



Dossier de présentation

Août 2021

INTRODUCTION - AVERTISSEMENT

Le dossier de présentation est émis exclusivement pour les besoins de l'opération et au profit exclusif de chacun des destinataires.

La société **DAXTER** a été missionnée en tant que **Conseil** par les **propriétaires (privés)**, pour organiser et piloter une consultation restreinte en vue de céder **un terrain à bâtir sur lequel est implanté un pavillon et ses annexes, situés dans la commune de FONTENAY-SOUS-BOIS et ci-après présentés.**

A cet effet, aucun commercialisateur n'est mandaté sur cette opération et aucun honoraire ne sera dû par l'acquéreur au titre de la mission de **DAXTER**. En revanche, l'acquéreur restera redevable des honoraires de ses propres conseils éventuels.

Les informations contenues dans le dossier de présentation sont **confidentielles** et devront être traitées comme telles. Elles sont destinées uniquement à un investisseur ou à un promoteur potentiel afin de lui permettre d'étudier l'acquisition de l'ensemble immobilier.

A ce titre, chacun des destinataires de ce dossier de présentation s'interdit de divulguer à quiconque, de diffuser, citer, publier ou reproduire, totalement ou partiellement, toute information relative à ce dossier de présentation, à moins d'y être préalablement et expressément autorisé par **DAXTER**. D'ores et déjà, **DAXTER** autorise les destinataires à divulguer les informations du dossier de présentation à leurs conseils mandatés pour les aider à envisager l'éventualité de cette acquisition.

L'attention des destinataires du dossier de présentation est attirée sur le fait qu'il leur appartient de vérifier la pertinence des informations contenues dans le dossier de présentation au regard du projet envisagé et de fonder leur propre jugement.

Il incombera ensuite au(x) candidat(s) retenu(s), ainsi qu'à leur(s) conseil(s), d'analyser la documentation complète dans le cadre des dues-diligences.

Toutes les informations mentionnées dans le dossier de présentation sont communiquées à titre purement indicatif et ne présentent en aucun cas un caractère contractuel ou une quelconque garantie. Elles ne sauraient en aucun cas être interprétées comme une offre de vente. **Les propriétaires**, ne sont donc liés à ce stade par aucun engagement, de quelque sorte que ce soit, vis-à-vis de quiconque qui aura pris connaissance du dossier de présentation.

L'acceptation du dossier de présentation implique l'obligation de se conformer au règlement de la consultation.

Actif immobilier

La présente consultation concerne un ensemble immobilier situé **46 rue du Commandant Jean Duhail à FONTENAY-SOUS-BOIS (94120)**.

L'ensemble immobilier est composé d'un terrain avec un pavillon et ses annexes, **libre de toute occupation**.

L'ensemble immobilier est détenu en pleine propriété par des indivisaires physiques.

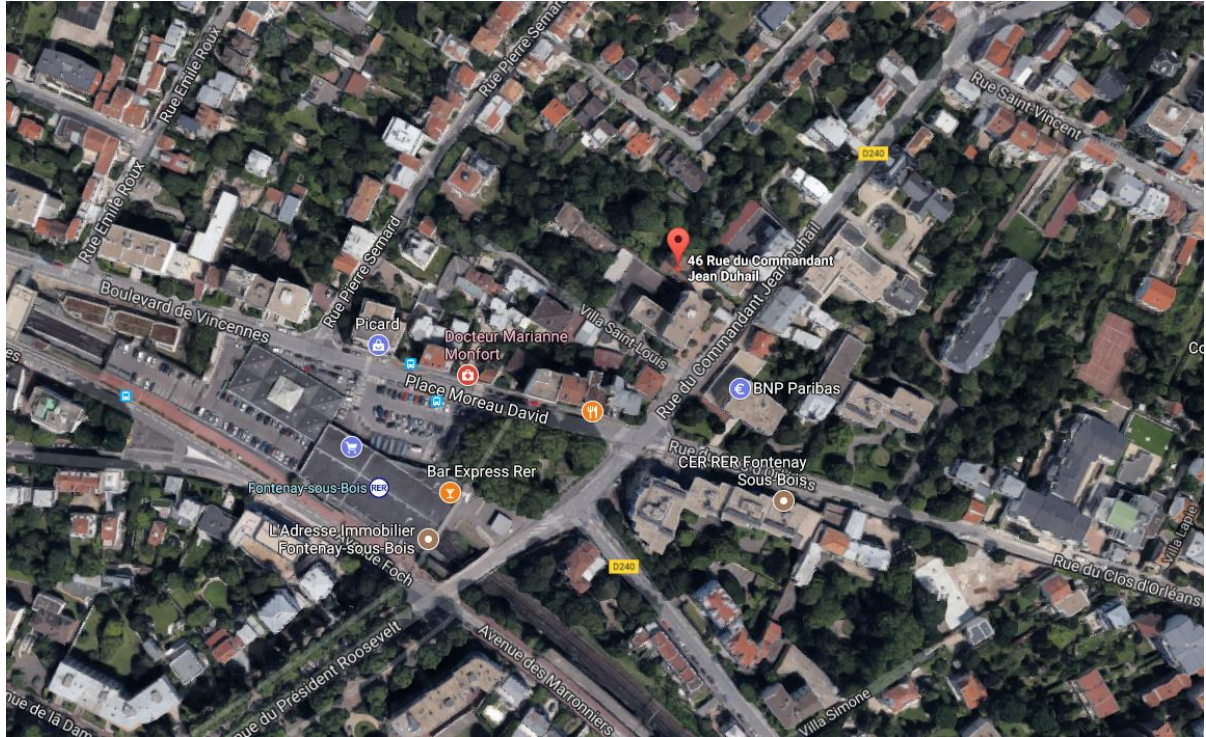
Plan cadastral

L'ensemble immobilier est assis sur une parcelle cadastrée BP n°151, située 46 rue Commandant Jean Duhail, pour une contenance de **2 055 m²**.



Parcelle BP n°151 (2 055m²)

Situation géographique



Environnement urbain

L'ensemble immobilier mis en vente est situé au sud de FONTENAY-SOUS-BOIS (94), non loin du Bois de Vincennes.

Situé à 3 km à l'est de Paris, FONTENAY-SOUS-BOIS compte 53 272 habitants (chiffres 2014). La commune fait partie du territoire de la métropole du Grand Paris et de l'Etablissement Public Territorial « Paris-Est-Marne et Bois » qui représente un total de 13 communes et d'environ 500 000 habitants. FONTENAY-SOUS-BOIS est la 4^{ème} commune la plus peuplée de son territoire.

L'ensemble immobilier est situé plus précisément dans la portion de la rue du Commandant Jean Duhail, comprise entre la rue Saint-Vincent et la place David Moreau, et dépend du quartier « Bois Clos d'Orléans – Gaston Lagache », **dans un secteur calme à vocation principale d'habitation, avec quelques commerces de quartiers.**

Par ailleurs, l'ensemble immobilier est situé à quelques mètres du quartier « Village », où la commercialité est plus forte.

Desserte routière et accessibilité par les transports en commun

La ville est bien desservie et est facilement accessible grâce au réseau routier. A noter la proximité des autoroutes A4 (à 2km) et A86, et la présence de la station RER E « Val de Fontenay » ainsi que de la station **RER A « Fontenay-sous-Bois » à 200m de l'ensemble immobilier.**

L'ensemble immobilier est accessible depuis la route du Commandant Jean Duhail, à l'est de la parcelle.

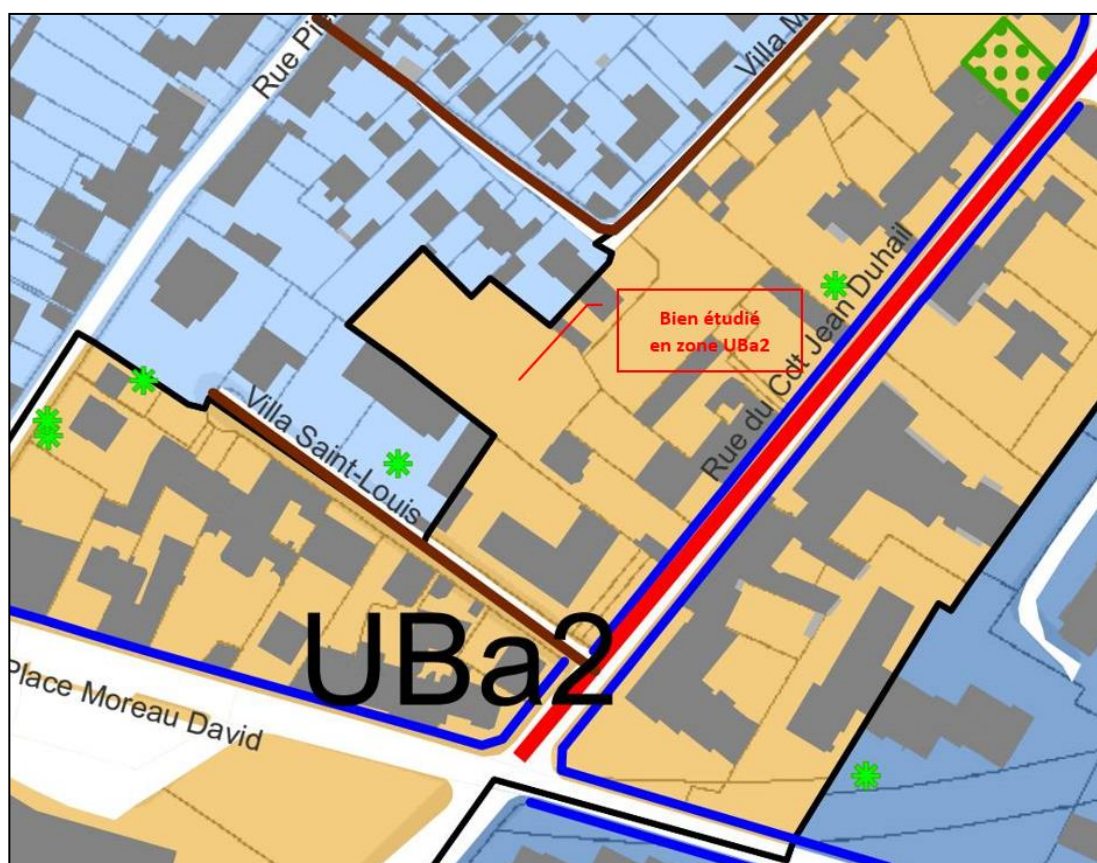
Il est également possible de s'y rendre en bus par la ligne 124, arrêt « Fontenay-sous-Bois », situé à proximité.

Zonage

La parcelle cadastrale sur laquelle est assis l'ensemble immobilier se trouve dans la **zone UB, sous-secteur UBa2** du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de FONTENAY-SOUS-BOIS.

La zone **UB** correspond à des tissus urbains mixtes, à dominante résidentielle, marqués par une certaine densité à renforcer.

Plus précisément, la zone **UBa2** correspond aux principaux axes et tissus denses de l'ouest et du sud de la ville (avenue de la République, avenue de Stalingrad, avenue du Commandant Jean Duhail).



Extrait du plan de zonage

Règles d'urbanisme applicables

PLU du 26 octobre 2007, modifié par délibération du conseil municipal du 27 juin 2013, mis en compatibilité le 17 février 2014, révisé le 17 décembre 2015 ayant fait l'objet de 3 modifications le 14 février 2018, le 18 février 2019 et le 08 décembre 2020.

Destinations interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts,
- Les dépôts non couverts de déchets, matériaux, matériels, ferrailles, machines, combustibles solides,
- Le changement de destination des surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue (si la zone en question se situe sous la légende « Alignements commerciaux » sur le document graphique).
- Toute implantation ou construction ou installation de nature à porter atteinte, intégralement ou en partie, à la qualité d'une vue remarquable repérée au document graphique réglementaire sous la légende « Vues remarquables ».

Destinations admises sous certaines conditions :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination commerciale, artisanale, industrielle, de bureau ou d'entrepôt, à condition de la mise en place de l'ensemble des dispositifs utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et éviter les nuisances (sonores, olfactives, circulations poids lourds),
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), à condition que des dispositions soient prises, par le demandeur ou le déclarant, afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisance, livraison, bruit, incendie, explosion), et dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur,
- Les pylônes de plus de 12 mètres de hauteur, à condition d'être implantés sur des unités foncières appartenant aux collectivités locales ou à l'Etat,
- Les aires d'accueil des gens du voyage, à condition que leur implantation fasse l'objet d'une réflexion en matière d'insertion urbaine.

Remarque : Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés au commerce (à l'exception des locaux d'accès aux immeubles ainsi que leurs locaux de stockage des cycles et des déchets).

Par conséquent, sont autorisées les destinations suivantes :

Habitations, Résidences hôtelières, Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, Bureaux (sous conditions), Commerces (sous conditions), Artisanat (sous conditions), Industries (sous conditions), Entrepôts (sous conditions).

SPR (ex-AVAP)

D'après le document graphique réglementaire venant en annexe du règlement de l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), désormais dénommée SPR (Site Patrimonial Remarquable) et constituant en partie l'annexe n°17 du PLU applicable sur la commune de Fontenay-sous-Bois, le pavillon est compris dans la catégorie « **VILLA** », et est repérée au sens de l'AVAP

Semblent être repérés au sens de l'AVAP, le pavillon, sa dépendance et le mur bas de clôture.

Même si certains critères ne semblent pas justifier de cette catégorie pour le pavillon, et ses annexes, **leur démolition ne paraît pas envisageable.**

Par ailleurs, dans le cadre de la modification n°3 du PLU en date du 08 décembre 2020, l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois a validé les recommandations du Commissaire-Enquêteur par délibération du 11 janvier 2021.

Ainsi, le marronnier situé en cœur d'îlot de la parcelle BP n°151 est désormais désigné « arbre d'intérêt », et ajouté au zonage réglementaire.



Description du terrain

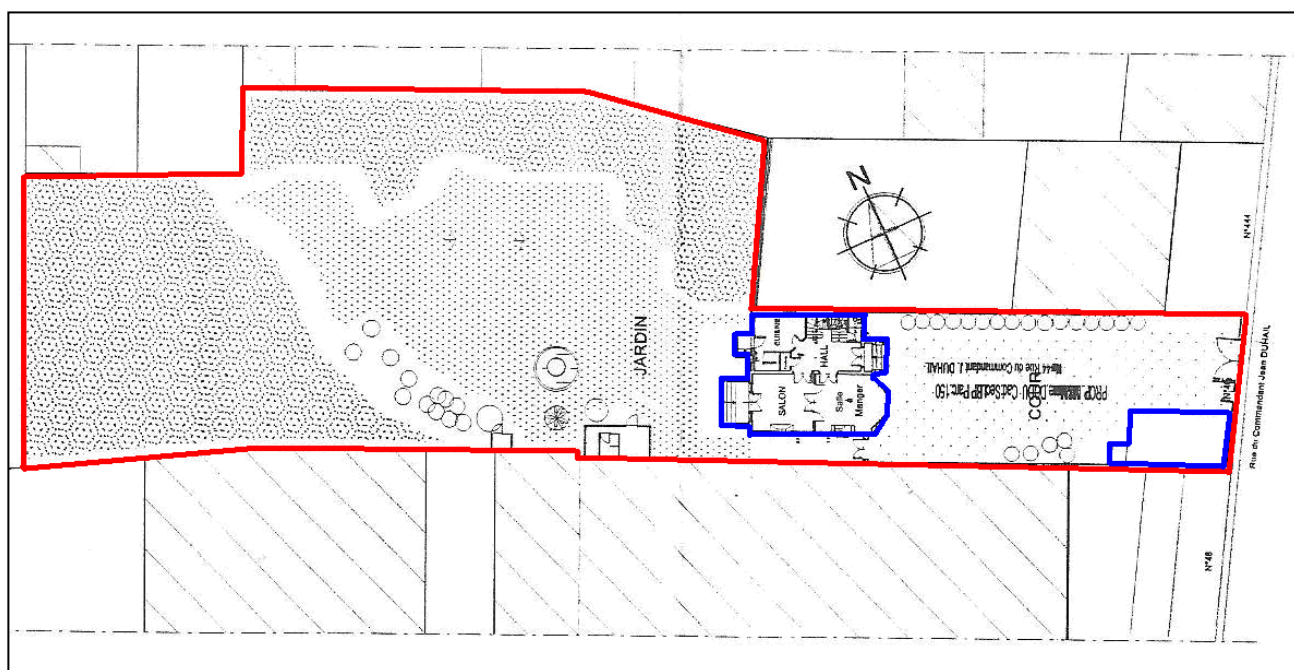
Le terrain bénéficie d'un accès unique depuis la voie publique et dispose d'un linéaire sur rue de 12m environ.

Le terrain dispose d'une superficie de totale de **2 055m²** d'après le cadastre, configuré en longueur avec une profondeur d'environ 97m et une largeur maximale d'environ 30m.

Certains immeubles voisins sont implantés en limite de propriété.

Accès : Bonne accessibilité depuis la voie publique. Accès unique sur la rue du Commandant Jean Duhail.

Constructions existantes : Bâtiment principal en retrait de la rue, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'un deuxième étage en partie mansardé, d'une surface utile de 310m². Un bâtiment secondaire (dépendance) en façade rue, élevé sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée et d'un étage droit, d'une surface utile de 50m². La majeure partie du terrain est engazonnée et arborée. Le terrain est relié aux réseaux publics d'électricité, d'eau, de gaz et de tout-à-l'égout.



Les constructions existantes

Ensemble immobilier édifié vers le début du 20^e siècle, sur un terrain de configuration rectangulaire ayant façade sur la rue du Commandant Jean Duhail, composé d'un pavillon et d'une dépendance.

Il est actuellement occupé par une Association en vertu d'un bail professionnel.

Pavillon édifié en retrait de la voie publique (bâtiment principal) et accessible depuis une cour intérieure : Elevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage droit, et d'un deuxième étage en partie mansardé, façade en maçonnerie sous enduit peint et briques, toiture en tuiles mécaniques, une tête de cheminée en fibrociment, fenêtres à simple vitrage, avec petits bois, volets roulants ou persiennes pliantes, entrée principale côté rue avec perron en pierre, un autre accès en partie arrière depuis le jardin.

Bâtiment en façade sur rue (dépendance) : Elevé sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée et d'un étage droit, façade en maçonnerie sous enduit peint, toiture en tuiles mécaniques et toiture terrasse sur partie, fenêtres à simple vitrage sur menuiserie bois, persiennes métalliques pliantes, accès véhicules sur rue par portail métallique, accès à l'étage par la cour intérieure.

Jardin arboré fermé par un portail métallique avec accès piéton par portail métallique à simple vantail, et accès véhicule par portail métallique à double vantail.



ENSEMBLE IMMOBILIER

Descriptif de l'ensemble immobilier



Tableau récapitulatif des surfaces utiles

Les surfaces présentées ci-dessous ne revêtent pas de caractère contractuel. Elles sont présentées à titre indicatif, sous réserve de vérification par un Géomètre-Expert :

Désignation	Surfaces utiles
Pavillon (bâtiment principal)	
Infrastructure (archives / réserves / chaudière)	75 m ²
Superstructure (partie bureau)	235 m ²
Sous-total	310 m²
Bâtiment sur rue (dépendance)	
Rez-de-chaussée (réserve)	25 m ²
1er étage (partie habitation)	25 m ²
Sous-total	50 m²
TOTAL	360 m²

BASOL

Le terrain étudié ne fait pas partie des sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, recensés dans la base de données BASOL du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire.

A noter toutefois que l'absence d'inscription de ce site dans les bases de données ne signifie pas l'absence totale de pollution.

BASIAS

L'ensemble immobilier n'est pas répertorié dans l'inventaire des anciens sites industriels et activités de services.

Diagnostics immobiliers

○ Electricité :

Rapport en date du 23/09/2019, précisant que l'installation intérieure d'électricité comporte plusieurs anomalies.

○ Gaz :

Rapport en date du 23/09/2019, précisant que l'installation ne comporte aucune anomalie.

- Plomb :

Rapport de Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en date du 23/09/2019, précisant l'existence de risque immédiat d'exposition au plomb (classement n°3 sur volets, garde-corps et encadrements de fenêtres principalement)

Pré-rapport de repérage des matériaux et produits contenant du plomb avant réalisation de travaux en date du 23/09/2019, précisant l'existence de matériaux et produits contenant du plomb à une concentration supérieure à 1mg/cm².

- Amiante :

Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante – Liste A & B, en date du 23/09/2019, précisant la présence de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante.

- Mitron en fibres ciment situé dans les combles du pavillon ;
- Mitron en fibres ciment situé en toiture de l'annexe du pavillon ;

Pré-rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'un immeuble bâti en date du 23/09/2019, précisant la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

- Mitron en fibres ciment situé dans les combles du pavillon ;
- Mitron en fibres ciment situé en toiture de l'annexe du pavillon ;
- Enduit lissé entoilé peint sur un mur situé dans la cuisine du pavillon ;
- Colle de carrelage au sol située dans la cuisine – office du pavillon ;
- Colle des faïences sur des murs de la salle d'eau située au 2^{ème} étage du pavillon ;
- Colle des plinthes sur des murs du sanitaire située au 1^{er} étage de l'annexe ;

- ERP :

Document à réaliser

- Termites :

Documents à réaliser (absence d'indice d'infestation de termites le 23/09/2019)

Installations classées

L'ensemble immobilier n'est pas répertorié sur la base de données des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

CONDITIONS DE CESSION

Consultation restreinte

Il s'agit d'une consultation restreinte en vue de la cession de l'ensemble immobilier sis 46 rue du Commandant Jean Duhail – 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS.

Les projets devront tenir compte notamment des aspects suivants :

- 1) Conservation du bâti actuel (pavillon et annexes)
- 2) Conservation du marronnier en cœur d'îlot
- 3) Limiter les éventuelles nouvelles constructions à du logement individuel

DAXTER travaillera en collaboration avec les candidats sur les projets. L'objectif sera de faire évoluer au mieux les projets sur tous les plans (financier, urbanistique, architectural, ...), et suivant les attentes de la Ville de FONTENAY-SOUS-BOIS et de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

A cet effet, DAXTER conservera le pilotage des échanges à venir avec la ville de FONTENAY-SOUS-BOIS et l'ABF, en partenariat avec chacun des candidats. Chaque candidat devra donc demander au préalable l'accord de DAXTER pour toute éventuelle prise de contact directe avec les services de la ville de FONTENAY-SOUS-BOIS et de l'ABF.

Les candidats sont invités **à nous contacter** pour visiter les lieux et nous poser leurs questions, dès maintenant. Ils devront vérifier les éléments qui ont été communiqués à titre purement indicatif dans le présent dossier de présentation.

Les étapes de la présente consultation sont mentionnées ci-après, et seront susceptibles d'évoluer. Le calendrier et les échéances de chaque étape seront définis au fil du temps.

Etapes de la consultation (susceptible d'être modifiées)

- **Visite et questions**
- **Réception des offres et projets**
- **Rencontre des candidats**
- **Présentation auprès de la ville le cas échéant**
- **Echanges – ajustements éventuels**
- **Réception des offres et projets actualisés**
- **Sélection du candidat retenu**
- **Signature de la promesse**

Les critères de sélection porteront sur la qualité des candidats acquéreurs, leurs capacités à faire l'opération, leurs capacités financières ainsi que sur la qualité du projet envisagé.

CONDITIONS DE CESSION

Contenu des offres

- Identité du candidat acquéreur
- Dossier de présentation du candidat acquéreur, et de ses opérations réalisées (références)
- Descriptif du projet envisagé (positionnement marché, typologie, surfaces, phasage, esquisses, plan de masse et autres, principales caractéristiques de l'opération, ...)
- Prix net vendeur
- Mode de financement et partenaires
- Conditions de la vente (conditions suspensives et particulières éventuelles)
- Calendrier proposé
- Identités et coordonnées des conseils de l'acquéreur

Remise des offres

DAXTER
10 Boulevard Flandrin – 75116 PARIS
A l'attention de Mme Catherine DARGENT

Contacts

Catherine DARGENT
01 84 25 04 10
06 24 30 52 67
c.dargent@daxter.fr



Alban LEMASSON
01 84 25 04 12
07 61 17 63 52
a.lemasson@daxter.fr