

## Cession de foncier à vocation économique

---

### 1. Contexte général et objectifs de la collectivité

#### 1.1 Présentation du territoire

- Située dans le département des Yvelines (78), en région Île-de-France, la commune de Conflans-Sainte-Honorine compte environ 36 000 habitants. Elle bénéficie d'un positionnement géographique stratégique en bord de Seine, à la confluence de la Seine et de l'Oise, et à proximité de Paris et de Cergy-Pontoise. La ville est bien connectée au réseau francilien grâce à la présence de deux gares (Transilien ligne J via la gare Sainte-Honorine et RER A via la gare de Conflans-Fin-d'Oise) et à sa proximité avec les autoroutes A13 et A15.
- Le terrain objet du présent appel à projets est situé dans la **zone d'activités des Boutries**, principal pôle économique de la ville. Cette zone regroupe un ensemble diversifié d'activités industrielles, artisanales et tertiaires, formant un tissu économique actif et structuré. Elle bénéficie d'une **connexion directe à la RN 184**, axe majeur assurant la liaison avec **Saint-Germain-en-Laye** au sud et **l'autoroute A15** au nord, facilitant ainsi l'accès aux grands pôles économiques de l'ouest francilien. Par ailleurs, la zone est desservie par la **RD 203**, qui permet un accès rapide à **Cergy-Pontoise** et au **pôle universitaire de Neuville-sur-Oise**, renforçant ainsi son attractivité pour des projets tournés vers l'innovation, la formation ou les synergies avec le monde académique.

#### 1.2 Objectifs de l'appel à projet

La commune de Conflans-Sainte-Honorine, souhaite que le projet réponde aux objectifs définis ci-dessous :

Offrir un véritable parcours d'implantation et de développement aux entreprises locales ou permettre l'accueil d'activités productives ou industrielles sur le territoire ;

Mettre en valeur des savoir-faire constructifs à travers la conception et la construction d'immobilier à faible impact environnemental.

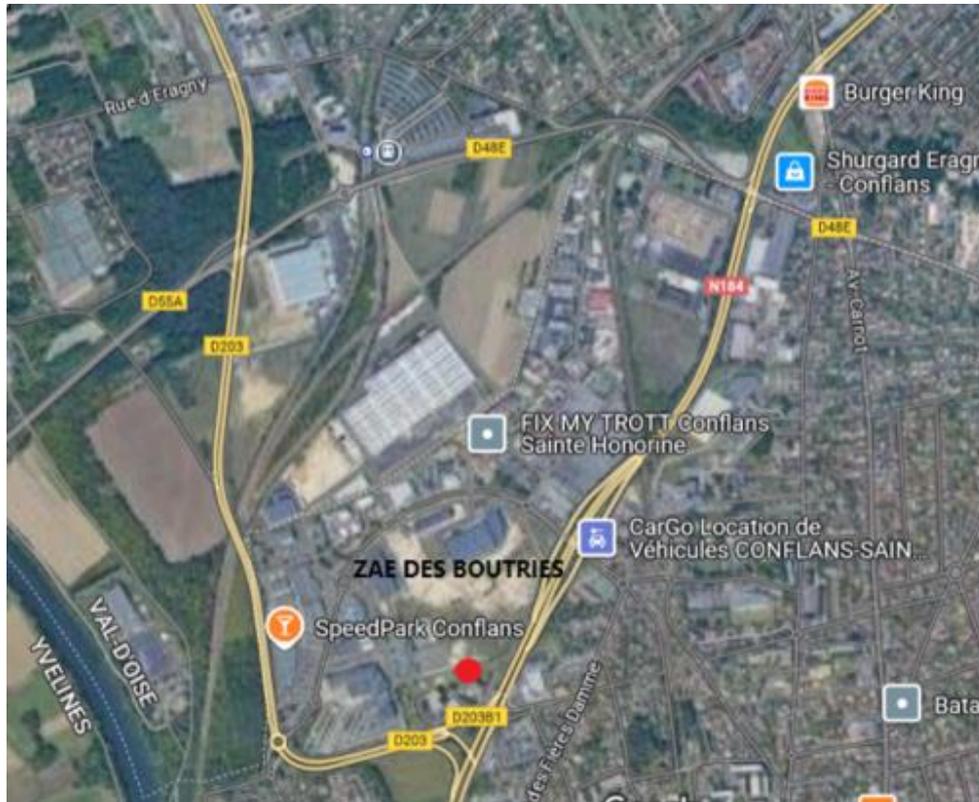
Le terrain cédé a vocation à accueillir une activité industrielle ou technologique comprenant majoritairement des locaux de type locaux d'activités, ateliers ou entrepôts ; ainsi que les locaux administratifs. Une attention particulière sera portée à l'optimisation du foncier, à l'insertion urbaine et paysagère du projet ainsi qu'à sa qualité environnementale et architecturale.

Le porteur de projet est une entreprise utilisatrice de type PME/PMI, ETI ou grande entreprise (au sens de l'OCDE). Il pourra acquérir le terrain directement, ou via une SCI dans laquelle l'entreprise devra détenir la majorité des parts (excluant de fait les activités de promotion immobilière).

Le projet devra d'une part, correspondre aux orientations et objectifs de l'appel à projets, et d'autre part, répondre aux exigences, du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise et tout autre document réglementaire.

## 2. Présentation du site mis à disposition

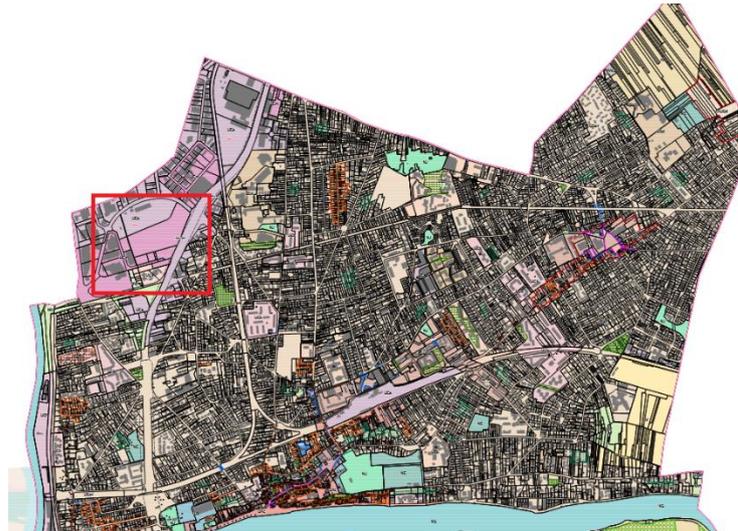
### 2.1 Localisation



- **Adresse** : Rue Léonardo Da Vinci, lieu-dit « Bois de Neuville »  
78700 Conflans-Sainte-Honorine
- **Localisation** : Zone d'Activité Economique des Boutries
- **Superficie** : 1 505 m<sup>2</sup>
- **Propriétaire actuel** : Ville de Conflans-Sainte-Honorine
- **Références cadastrales** : Lot B de la parcelle cadastrée section AD n°782
- **Statut juridique** : Domaine privé de la Commune
- **Occupation** : Libre de toute occupation

### 2.2 Caractéristiques techniques

- **Situation et Environnement** :



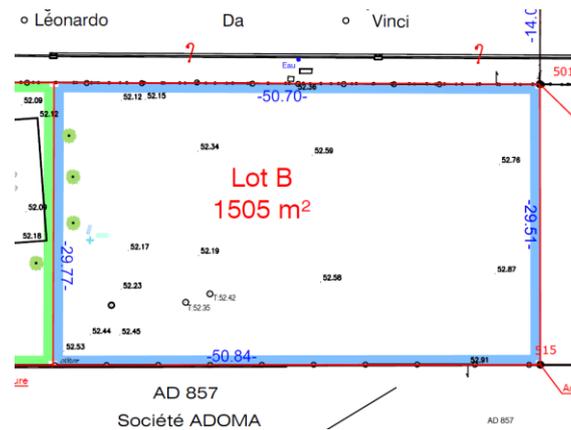
Au nord-ouest de la Commune, le terrain est situé dans le secteur de la zone d'activité économique des Boutries.



Il se situe à proximité immédiate d'un pôle économique développé par la société ATLAND, qui s'inscrit dans une dynamique de renouvellement économique offrant ainsi un atout significatif pour les futurs acquéreurs.

- Accessibilité** :  
 La proximité immédiate de la N184, et un peu plus éloigné de l'A15 et de la RD 48 permettent une connexion fluide aux grands pôles économiques de l'Île-de-France. Ces axes majeurs offrent une accessibilité idéale pour favoriser échanges et interactions.

- **Avantages du terrain :**



De forme rectangulaire avec une longueur de 50,77 m et une largeur de 29,64 m, ce terrain d'une superficie de 1 505m<sup>2</sup> offre les avantages suivants :

- Optimisation de l'espace et facilité d'aménagement
- Bonne répartition des surfaces : permet d'exploiter efficacement la surface totale de 1 505 m<sup>2</sup>
- Aménagement aisé : sa forme régulière facilite l'implantation d'un bâtiment sans perte d'espace
- Bonne exposition possible : permet d'optimiser l'ensoleillement selon l'orientation choisie
- Large façade qui facilite l'aménagement d'une entrée principale et de voies d'accès

**Il est prêt à être viabilisé :** Présence des réseaux eau, électricité et assainissement, réduisant les coûts et délais d'aménagement.

**Topographie favorable :** Terrain plat simplifiant la construction et limitant les coûts de terrassement.



## 2.3 Cadre réglementaire

### A/ La réglementation :

Le terrain est situé en zone UCa et UEm du PLUi dont les principales caractéristiques suivent.

#### La zone UEm :

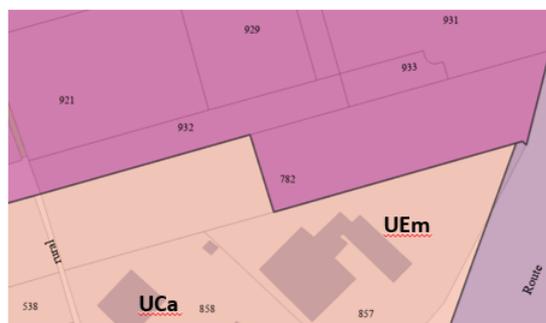
Cette zone concerne notamment, les grands pôles commerciaux du territoire. Elle est destinée à accueillir des activités économiques de toute nature.

- Construction à destination d'habitation proscrite (sauf logement de gardiennage dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
- Coefficient d'emprise au sol des constructions limité à 60 % de la superficie du terrain.
- Coefficient de pleine terre minimal est de 15% de la superficie du terrain.
- Hauteur totale des constructions limitée à 15 mètres.
- Implantation libre par rapport aux voies et aux limites séparatives (adaptée au projet).

#### La zone UCa :

Cette zone, à dominante résidentielle, regroupe les ensembles importants de logements collectifs, implantés sur de vastes emprises foncières.

- Construction à destination de commerce de gros, d'entrepôt proscrite.
- Coefficient d'emprise au sol des constructions limité à 70 % de la superficie du terrain.
- Coefficient de pleine terre minimal est de 15% de la superficie du terrain.
- Hauteur des constructions n'est pas réglementée.
- Implantation libre par rapport aux voies (adaptée au projet).
- Implantation en limites séparatives ou en retrait (adaptée au projet) – 6 mètres en cas de retrait.



#### Stationnement:

Surface de plancher inférieure à 400 m<sup>2</sup> : aucune place n'est requise  
Surface de plancher supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> et inférieure à 750 m<sup>2</sup> : minimum 1 place ainsi que 2 places supplémentaires par tranche de 100 m<sup>2</sup> entamée à partir de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
Surface de plancher supérieure ou égale à 750 m<sup>2</sup> et inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> : minimum 1 place ainsi que 4 places supplémentaires par tranche de 100 m<sup>2</sup> entamée à partir de 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher -  
Surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des constructions affectées au commerce.

## B/ Environnement architectural :

### L'environnement architectural du projet

Le projet s'inscrit dans un secteur d'activité en transformation. Les bâtiments devront donc proposer une architecture dialoguant avec les futurs bâtiments d'ores et déjà autorisés dans le secteur. Il s'agira tout particulièrement d'éviter une architecture banalisante ou précaire.



Projet Atland

## 3. Orientations attendues pour les projets

### 3.1 Typologie des activités recherchées

La collectivité souhaite accueillir des projets économiques compatibles avec les ambitions de développement durable, d'emploi local et d'innovation.

#### Une attention particulière sera portée aux projets portés par :

- des entreprises industrielles ou technologiques ayant des besoins en production, assemblage ou recherche et développement ;
- des projets innovants développant des produits, services, procédés ou systèmes à forte valeur ajoutée.

**Certaines activités ne sont pas souhaitées sur ce site**, notamment :

- les activités commerciales, qu'il s'agisse de commerce de détail ou de gros, y compris les showrooms ou surfaces de vente ;
- les activités susceptibles de générer des nuisances fortes (trafic , bruit, pollution);
- les activités d'hébergement, de restauration, d'agriculture de plein champ ou de simple stockage sans transformation.

La collectivité reste ouverte à toute proposition, mais se réserve le droit de ne pas retenir les candidatures ne répondant pas aux objectifs d'aménagement et de développement économique du territoire.

### 3.2 Attentes en matière d'impact territorial

- Création d'emplois
- Intégration dans l'écosystème local
- Synergies avec d'autres projets publics ou privés

---

## 4. Modalités de cession

### 4.1 Modalités financières

- **Prix de vente** : 173 000 € soit 115€ /m<sup>2</sup>
- **Assainissement** : La rue Leonardo Da Vinci est desservie par un réseau d'assainissement eaux usées (EU en rouge) et eaux pluviales (EP en vert).



Les travaux de raccordement et les frais d'actes notariés seront à la charge du futur acquéreur

### 4.2 Conditions suspensives

- Obtention de permis de construire

- Obtention du financement du projet
  - Respect du calendrier d'engagement : Dépôt du Permis de construire, démarrage des travaux, mise en activité.
- 

## **5. Procédure de sélection**

### **5.1 Dossier de candidature (Liste des pièces à fournir) :**

Chaque candidat, ou en cas de candidature présentée par un groupement d'opérateurs comprenant impérativement le porteur de projet utilisateur final, chaque membre du groupement, devra fournir les documents énumérés ci-dessous :

#### **Situation juridique**

- Un extrait Kbis
- La copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne signataire de l'offre établissant sa capacité juridique et sa qualité à agir
- Nom du (ou des) dirigeant(s) du (ou des) représentant(s) légal(aux) ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s). Si appartenance à un groupe, nom et organigramme du groupe et si société cotée, identité, des actionnaires détenant au minimum 5 % du capital
- Une attestation de vigilance justifiant que l'entreprise est à jour de ses obligations de déclaration et de paiement de ses cotisations et contributions sociales auprès de l'Urssaf
- Statuts juridiques de la société
- Engagements signés.

#### **Capacités économiques et financières :**

- La copie des comptes annuels (bilans, comptes de résultats) des trois derniers exercices connus
- En cas d'appartenance à un groupe, un organigramme des sociétés composant ce groupe
- Une note de présentation de la société : statuts, évolution du chiffre d'affaires, composition du capital, certification, démarche qualité etc...
- Part de capitaux propres et niveau d'endettement de l'opérateur ou du mandataire
- Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années
- Pour un candidat non établi en France : un avis juridique (Legal Opinion) accompagné de l'ensemble de ses annexes et de sa traduction en français, le cas échéant légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le candidat dispose de la capacité et des pouvoirs lui permettant de procéder à l'acquisition du terrain et à la mise en œuvre du projet
- Cotation banque de France
- Le cas échéant, tous autres éléments de nature à faire apparaître la capacité et la solidité financière du candidat (mise en évidence du montage et du budget prévisionnel du projet, tour de table déjà effectué.)

## **Pièces relatives à l'offre**

Chaque candidat fournira un dossier contenant les pièces suivantes :

- Une note détaillée présentant le projet, son impact territorial et la prise en compte des objectifs énoncés,
- Une note détaillée précisant le projet de développement à 4 ans du porteur de projet (chiffre d'affaires, potentiel emploi, etc...)
- Le plan masse indicatif du projet à l'échelle 1 :500, il n'est pas obligatoire de réaliser à cette étape des plans de perspective. En revanche, des images d'ambiance et des références de projets similaires seront attendus afin de percevoir l'esprit du projet.
- Le plan des niveaux
- Coupes types
- Façades types
- Le programme détaillé de son projet :
  - Estimation de la Surface de Plancher cible, accès et aménagements extérieurs, espaces verts, places de stationnement et de livraison...
  - Les mesures prises afin d'intégrer le projet dans une démarche vertueuse d'un point de vue environnemental (matériaux, imperméabilisation des sols, orientation, panneaux photovoltaïques, économie d'énergie, performance énergétique) etc...
- Le montage financier et le modèle économique :
  - Montant et mode de financement des investissements prévus ;
- Lettre d'engagement sur le planning estimatif de l'opération : dépôt du permis de construire, lancement des travaux, mise en activité

Il est rappelé que les frais et études d'établissement du projet et plus généralement toutes les dépenses engagées par les candidats au titre du présent appel à projet, demeureront à leur charge exclusive quelle que soit la suite qui aura été donnée à leur proposition.

### **5.2 Critères d'analyse**

- Pertinence du projet par rapport aux objectifs définis.
- Viabilité économique.
- Impact territorial.
- Qualité architecturale, environnementale, paysagère.

### **5.3 Modalités d'instruction**

- Comité de sélection : composition (services, élus, experts...).
- Phase de négociation ou d'audition éventuelle.
- Délibération finale de la collectivité.

---

## **6. Calendrier prévisionnel**

<b>Étapes</b>	<b>Dates indicatives</b>
Lancement de l'appel à projets	1 <sup>er</sup> juillet 2025
Date limite de remise des dossiers	30 septembre 2025
Audition des candidats	Du 1 <sup>er</sup> au 15 novembre 2025
Sélection en conseil municipal et notification	décembre 2025
Signature de l'acte de vente ou convention	Février 2026

---

## **7. Modalités pratiques**

- Possibilité de poser des questions :

Mickael DECLERCK, Responsable du Service Vie Economique  
[m.declerck@mairie-conflans-sainte-honorine.fr](mailto:m.declerck@mairie-conflans-sainte-honorine.fr) 01 34 90 85 14 / 06 27 46 12 21

Guillaume SODDEZA, Responsable Droit des Sols  
[g.soddeza@mairie-conflans-sainte-honorine.fr](mailto:g.soddeza@mairie-conflans-sainte-honorine.fr) 01 34 90 88 55

- Lieu et modalités de dépôt du dossier :

Le dossier devra être envoyé par courrier recommandé avec accusé de réception  
ou déposé dans une enveloppe cachetée à l'accueil de la Mairie :

**A l'attention de Monsieur le Maire**

**Service Vie économique Locale**

**63 rue Maurice Berteaux – 78700 Conflans-Sainte-Honorine.**