

Direction Régionale Ile de France

10 - 12 Place Vendôme

75001 Paris

www.european-homes.fr**Mairie de Lizy-sur-Ourcq****A l'attention de Monsieur le Maire**

Place de Verdun

77 440 LIZY SUR OURCQ

Paris, le 6 juin 2025

N. Réf : Parcelles : AL numéros 33 et 22

Objet: Offre d'acquisition des parcelles référencées AL numéros 33 pp (hors zone dédiée à l'équipement sportif) et 22 au cadastre, d'une surface totale d'environ 34 807 m², correspondant à l'Orientation d'Aménagement et Programmation dite « *Stade* ».

Monsieur le Maire,

Le groupe EUROPEAN HOMES vous confirme par la présente son vif intérêt pour se porter acquéreur du bien cité en objet afin d'y réaliser une opération immobilière de logements.

L'étude de faisabilité réalisée permet de développer, sur l'assiette foncière cadastrée section AL numéros 33 pp et 22 d'une superficie d'environ 34 807 m², une opération représentant une Surface de Plancher (SDP) d'environ 12 250 m² à destination de logements.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après notre offre d'acquisition ainsi que les conditions de la vente :

1. ENVELOPPE FINANCIERE GLOBALE :**3.208.000 € HT (TROIS MILLIONS DEUX CENT HUIT MILLE EUROS HORS TAXE)**

- Cette proposition tient compte d'une taxe d'aménagement à hauteur de 5% en part communale pour les permis d'aménager n°1 et 2 maximum et de 20% pour le permis de construire correspondant à la zone témoin, **soit 392 000€ environ en part communale** ;
- Cette proposition s'entend pour des biens libres de toute occupation et/ou location à la date de signature de l'acte authentique.

2. CONDITIONS DE LA PROMESSE :

Nous vous proposons la signature d'une promesse unilatérale de vente (PUV) soumise aux conditions suspensives d'usage, et notamment :

- L'absence de préemption ;
- Déclassement et désaffectation des terrains purgés de tout recours et du délai de retrait administratif ;
- L'obtention de deux permis d'aménager exprès et définitifs, purgés de tout recours et retrait administratif sur l'assiette foncière cadastrée section AL numéros 33 pp et 22 ;
- L'obtention des permis de construire exprès et définitif, purgés de tout recours et retrait administratif, autorisant la réalisation d'une opération d'ensemble développant 12 250 m² SDP minimum, à destination de logements ;

- L'absence d'amiante, de pollution et de problèmes de sol entraînant la réalisation de fondations autres que superficielles et/ou d'ouvrages de protection contre l'eau ;
- L'absence de prescriptions archéologiques (diagnostic et/ou fouilles) ;
- L'absence de prescriptions loi sur l'eau ;
- L'obtention d'une garantie financière d'achèvement pour chaque phase de l'opération.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION :

- **5 % du prix de vente du terrain**, garantis par la remise d'une caution bancaire dans les 60 jours suivant le dépôt des permis de construire.

3. CALENDRIER :

Nous vous proposons de signer une promesse de vente d'une durée totale de **39 mois environ** selon le planning prévisionnel suivant :

- Signature de la promesse de vente : **Juin2025**
- Signature de l'acte authentique :
 - Acquisition prévisionnelle assiette foncière PC « zone témoin » : **Trimestre 12026**
 - Acquisition prévisionnelle assiette foncière PA n°1 : **Trimestre 12027**
 - Acquisition prévisionnelle assiette foncière PA n°2 : **Trimestre 12028**

4. VALIDITE DE LA PROPOSITION :

La présente offre est valable jusqu'au 30 juillet 2025, date au-delà de laquelle elle sera caduque à défaut de la signature d'une promesse unilatérale de vente.

Nous sommes bien entendus à votre entière disposition pour tout complément d'information que vous jugeriez utile.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à cette proposition et vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos salutations distinguées.



Raphaël COURTIAL
 Directeur Foncier
 Tel : 06 69 94 46 82
rcourtial@european-homes.fr



Alexandre BEFRE
 Directeur du Développement Opérationnel
 Tél : 06 64 30 22 15
abefre@european-homes.fr