



Mairie de L'Huisserie
2 rue du Maine
53970 L'HUISSERIE

DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE

Commune de L'Huisserie

Zone AUH du FOUGERAY

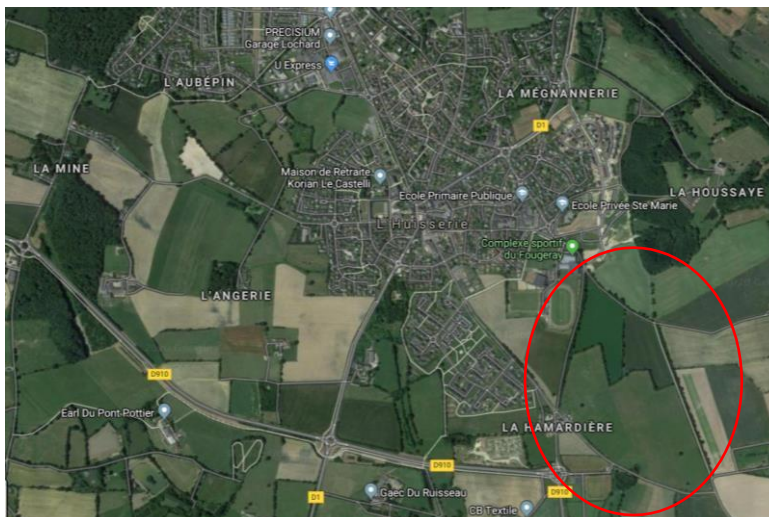
**CONSTITUTION D'UNE RÉSERVE FONCIÈRE AU
BÉNÉFICE DE LA COMMUNE DE L'HUISSERIE SUR
LE SECTEUR DU FOUGERAY**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

NOTICE

INTRODUCTION

Dans le cadre du nouveau plan local d'urbanisme intercommunale (PLUi) de Laval agglomération, et plus particulièrement de l'OAP n°36, la commune de L'Huisserie a prévu l'aménagement du secteur du Fougeray sur lequel, elle envisage de mettre en œuvre la politique de l'habitat défini dans le Programme Local de l'Habitat (PLH). Il s'agit du secteur majeur de développement de la commune de L'Huisserie pendant les 15 prochaines années.



○ : Zone concernée par le projet

Le périmètre de l'opération porte sur une superficie de 19,50 hectares.

Cette opération d'aménagement est conduite en régie par la commune de L'Huisserie.

Afin de réaliser ces projets présentant un intérêt général certain, la commune s'est rapprochée des propriétaires afin d'acquérir à l'amiable les terrains nécessaires à leur réalisation. Il est important de noter que tous les propriétaires impactés par ce projet ont manifesté leur souhait de vendre les terres concernées par le projet :

- M. Philippe DE QUATREBARBES qui était vendeur depuis de nombreuses années a rapidement saisi l'opportunité de vendre à la commune au prix habituellement pratiqué soit **5 € le m²** pour les terrains classés en zone constructible (surface de 4 ha 45 a 83 ca). L'acte authentique a été signé le 6 novembre 2019.
- M. Hubert DE QUATREBARBES a proposé en dernier prix à la commune ses terrains nouvellement classés en terrain en zone constructible (surface de 3 ha 69 a 58 ca) pour un prix de **18,35 € le m²**, soit près de 4 fois le prix habituellement pratiqué. La commune n'a pas accepté cette offre qui impacterait le prix de vente des terrains, et empêcherait *in fine* l'acquisition des terrains aux foyers les plus modestes.
- M. Gilbert FRÉARD est propriétaire d'une surface de 11 ha 82 a 08 ca. Il a signé avec la commune un document intitulé « compromis de vente / promesse synallagmatique) » au prix de 5 € le m² pour le terrain destiné à l'habitat (10 ha 77 a 26 ca) et 1,10 € /m² pour le terrain correspondant à la voie de liaison (environ 1 ha). Ces parcelles ne font pas, à ce jour, l'objet d'un acte authentique de vente et ne sont pas, de ce fait, « maîtrisées » par la commune, c'est pourquoi elles ont été intégrées au périmètre de la DUP et de l'enquête parcellaire. (dernier compromis signé le 22 avril 2022).

N'ayant pu trouver des accords amiables pour acquérir la totalité des surfaces concernés par les projets, la commune de L'Huisserie se doit de prendre les meilleures dispositions pour mener à bien ce projet stratégique et d'intérêt général dans des conditions acceptables pour le plus grand nombre tout en respectant des conditions de prix pratiquées dans l'environnement proche.

Elle n'a d'autre alternative que d'initier une procédure d'expropriation des terrains. Il est à noter qu'au cours de cette procédure, la commune restera ouverte à toute négociation sur cette opération. À ce jour la commune est propriétaire ou dispose d'engagement de cession à des prix correspondant à l'estimation des domaines pour 81,50 % de la surface.

1. PRESENTATION GENERALE DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

L'article L1 du code de l'expropriation dispose que : « *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.* »

La procédure d'expropriation ne peut donc que concerner des projets d'utilité publique, laquelle ne peut être prononcée que par l'Etat, et suppose une juste et préalable indemnité fixée par le juge de l'expropriation.

Elle se déroule en deux phases :

- Tout d'abord, la phase administrative, qui est constituée, d'une part par l'enquête portant sur l'utilité publique du projet, qui aboutit à l'arrêté de déclaration d'utilité publique pris par le Préfet, et, d'autre part, par l'enquête parcellaire qui a pour but d'identifier de manière précise les parcelles concernées et qui se termine par leur déclaration de cessibilité, également édictée par arrêté du préfet.
- Ensuite, la phase judiciaire, qui porte sur le transfert de propriété prononcé par le juge de l'expropriation et les indemnités d'expropriation qui seront fixées, à défaut d'accord amiable, par ce même juge.

En l'occurrence, la présente procédure d'enquête publique est dite conjointe car elle porte non seulement sur l'utilité publique du projet mais également sur la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de la première tranche de l'aménagement du secteur du Fougeray.

Les deux enquêtes seront donc menées dans le cadre d'une enquête publique unique.

Schéma simplifié de la procédure d'expropriation



1.1. Composition du dossier d'enquête

Lorsque la procédure d'expropriation est menée pour réaliser l'acquisition d'immeubles, ou encore une réserve foncière, le dossier d'enquête peut être présenté selon une forme simplifiée.

La déclaration d'utilité publique (DUP) réserve foncière est mise en œuvre lors de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que les caractéristiques de ce projet n'aient pu être précisément définies.

La constitution de réserves foncières par voie d'expropriation est prévue par l'article L.221-1 du code de l'urbanisme¹ pour réaliser des réserves foncières en vue d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme². Dans la pratique, elle doit être utilisée dans des conditions strictement encadrées en amont de la phase opérationnelle, dès lors que les démarches d'acquisition par voie amiable ont échoué.

La constitution de réserve foncière n'est, par nature, qu'une étape vers la mise en œuvre d'autres procédures d'aménagement futur, autrement dit un moyen à disposition des collectivités publiques en perspective d'une opération d'aménagement.

L'article R. 112-5 du code de l'expropriation traite de la composition du dossier d'enquête sur la déclaration d'utilité publique du projet dans le cadre de la constitution d'une réserve foncière. Il dispose que « *Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »

En outre, lorsqu'une enquête parcellaire est menée conjointement, ce dossier est composé des pièces mentionnées à l'article R.131-3 du code de l'expropriation :

- Plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

Ces dossiers sont transmis au préfet du département en vue de l'ouverture de l'enquête publique.

1.2. L'organisation et le déroulement de l'enquête publique

Le conseil municipal de L'Huisserie, par délibération n°2019-UTV-12-15 du 5 décembre 2019, complétée par la délibération n°2020-UTV-03-07 du 5 mars 2020, et modifiée par la délibération n°2022-UTV-01-01 du 20 janvier 2022, a décidé de demander au préfet d'organiser une enquête préalable à la DUP et de cessibilité des parcelles.

Le Préfet prend un arrêté d'ouverture de l'enquête fixant les conditions d'ouverture de l'enquête, son déroulement et sa durée, qui ne peut être inférieur à 15 jours.

C'est cet arrêté qui détermine les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié 8 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci.

¹ Article L. 221-1 du code de l'urbanisme : « L'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1, les bénéficiaires des concessions d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4, les sociétés publiques définies à l'article L. 327-1 et les grands ports maritimes sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1. »

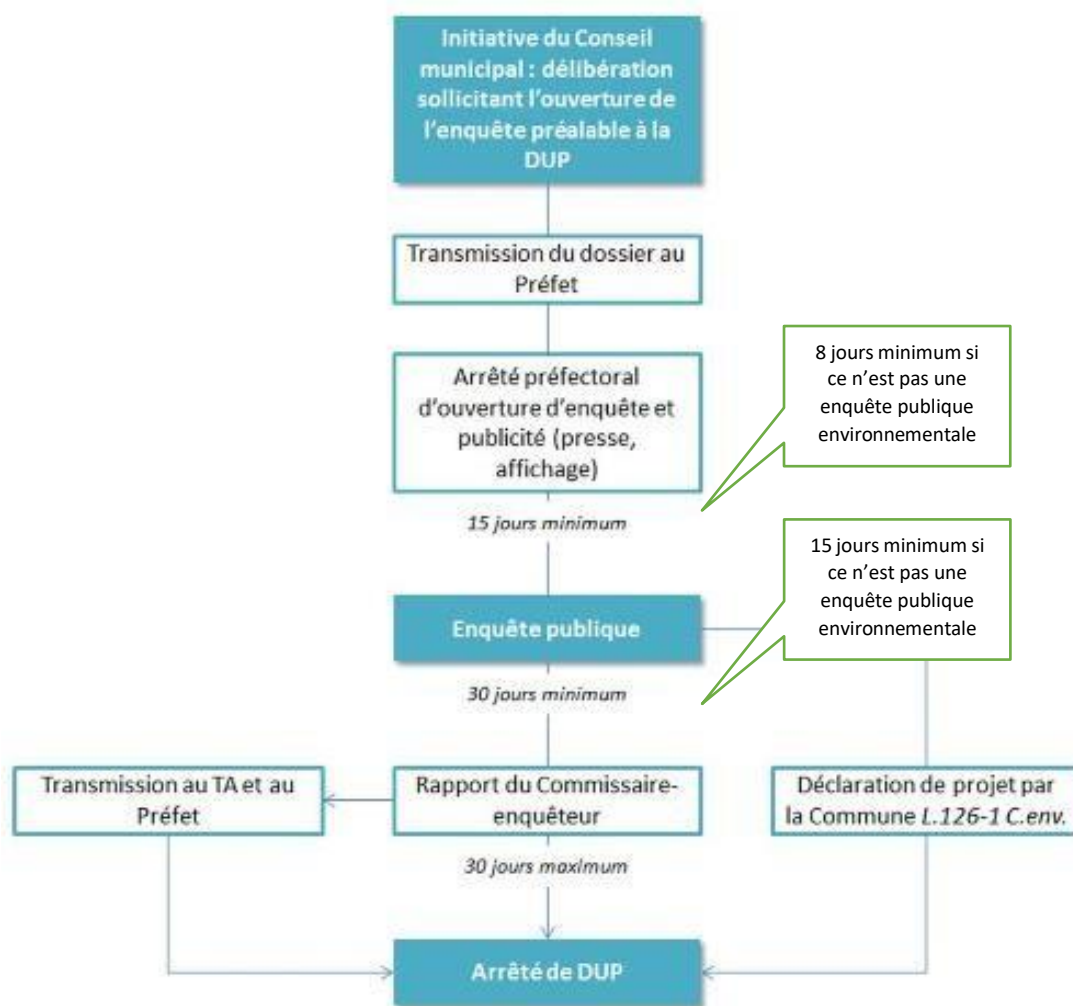
² Article L. 300-1 du code de l'urbanisme : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. [...] »

Le commissaire enquêteur, ou la commission d'enquête, est désigné par le président du tribunal administratif.

Au terme de l'enquête le commissaire enquêteur, ou la commission d'enquête, examine les observations émises par le public et remet des conclusions motivées précisant s'ils sont favorables ou non à l'opération. Il émet en outre un avis sur le périmètre des acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement.

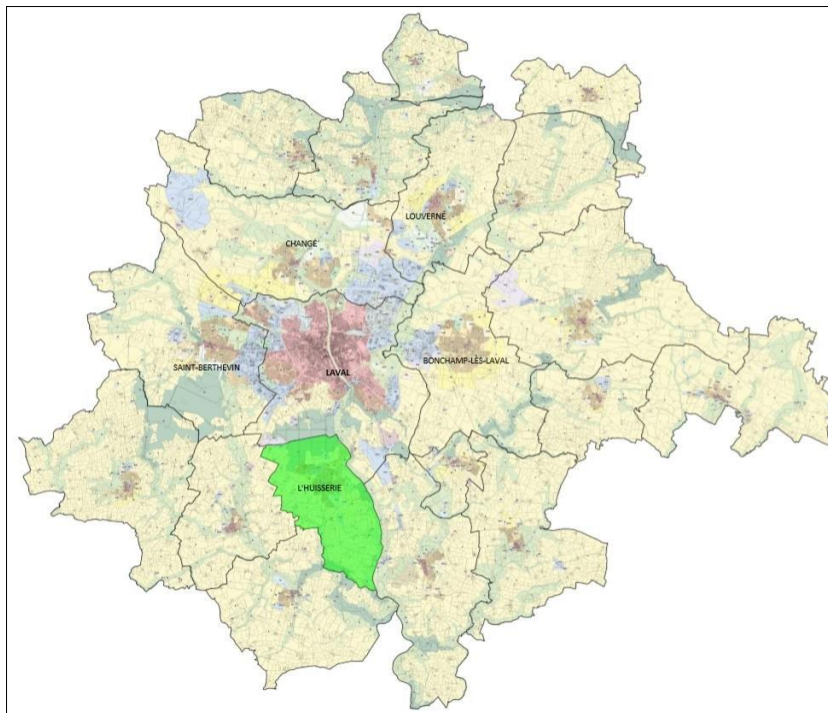
Les conclusions sont ensuite transmises au Préfet qui se prononce sur l'utilité publique et la cessibilité du projet.

Schéma simplifié de la procédure d'enquête publique préalable à la DUP

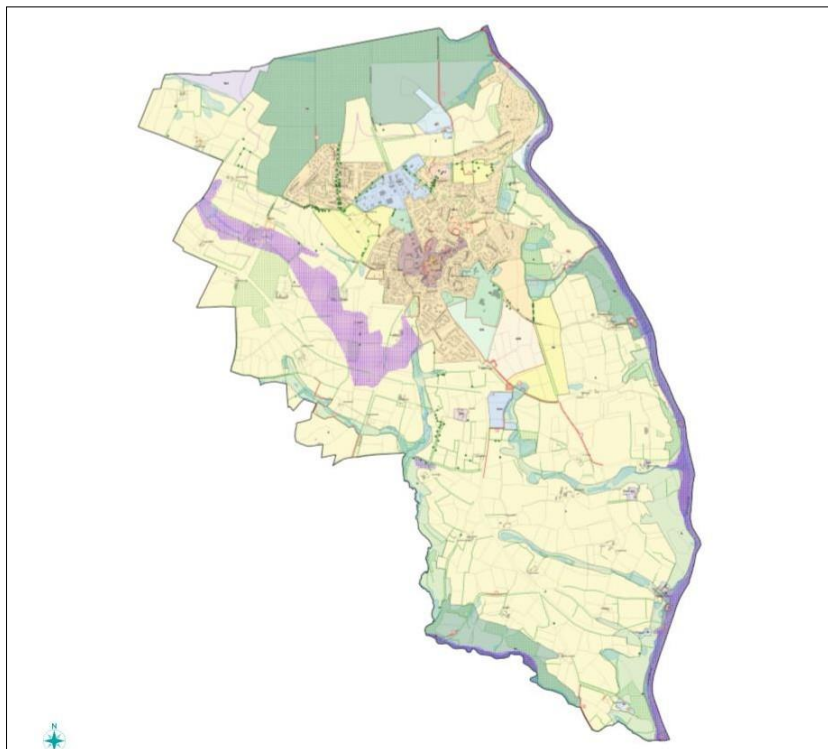


2. PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT JUSTIFIANT LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

2.1. Situation géographique de L'Huisserie

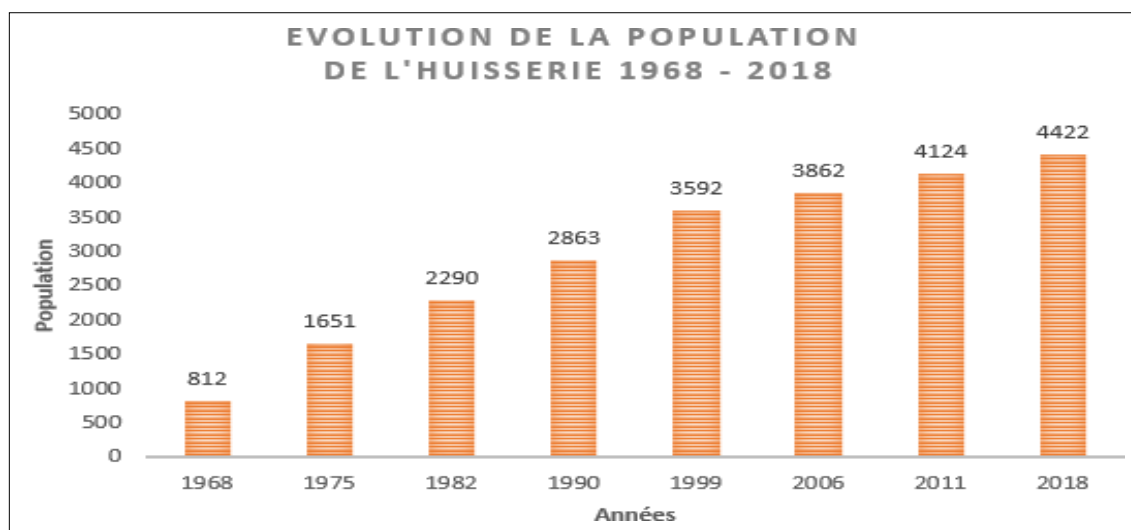


L'Huisserie est l'une des communes de la 1^{re} couronne de la ville de LAVAL (50 000 habitants). Elle est située à 5 km au sud du centre de la ville de Laval et compte environ 4 500 habitants. Elle est inscrite dans le réseau de transport urbain avec des passages toutes les 20 à 30 minutes aux heures de pointes.



Les possibilités d'extension urbaine sont très contraintes par le bois de L'Huisserie au nord, la rivière la Mayenne à l'est, bordée par ses coteaux et à l'ouest une importante zone d'anciennes mines de charbon connaît toujours des affaissements. De plus la commune est traversée en son centre par 2 routes départementales dont l'une est très utilisée pour rejoindre le centre de Laval, la RD1. Elle permet aux automobilistes venant du sud, d'éviter en arrivant sur Laval, les feux de la route de Tours pour atteindre le centre-ville.

2.2. Évolution de la population de L'Huisserie



2.3. Taux d'évolution annuelle de la Population

Période	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2006	2006 - 2011	2011 - 2018
Variation (moyenne annuelle de la période)	10,7 %	4,8 %	2,8 %	2,5 %	1,0 %	1,3 %	1,0 %

La croissance annuelle de la population est volontairement maîtrisée pour être en adéquation avec les capacités d'accueil des écoles et des équipements tout en concourant au mieux vivre ensemble. Elle est régulière et de l'ordre de 1 % par an en moyenne depuis le début des années 2000.

2.4. Politique de l'habitat à L'Huisserie

		2008	2022
A	Population	3940	4530
B	Résidence principales	1451	
C	Nbre de personnes par ménage (3940/1451)	2.71	
D	Nbre de personnes par ménage retenu		2.22
E	Besoin en logements estimé en 2022 (4530/2.22)		2040

F	Besoin en logements estimé d'ici 2022	42 par an / 420 sur 10 ans	
G	Nombre de logements en densification ou renouvellement du tissu existant	changement de destination du bâti en zone rurale hors exploitation :	10
		Potentiel de densification par division parcellaire et urbanisation des dents creuses :	30
		Potentiel de densification par urbanisation des espaces publics :	15
		Projet de centre bourg	35
		bilan	90
H	Besoin en logements à créer d'ici 2022 (420-90)	330	
I	Besoin en surface pour accueillir les logements à créer d'ici 2022 (densité 20 logt/h)	16.5 hectares	

*Détermination des objectifs quantitatifs de besoin en logements et en surface
Source : extrait du plan local d'urbanisme de L'Huisserie approuvé le 25 janvier 2013*

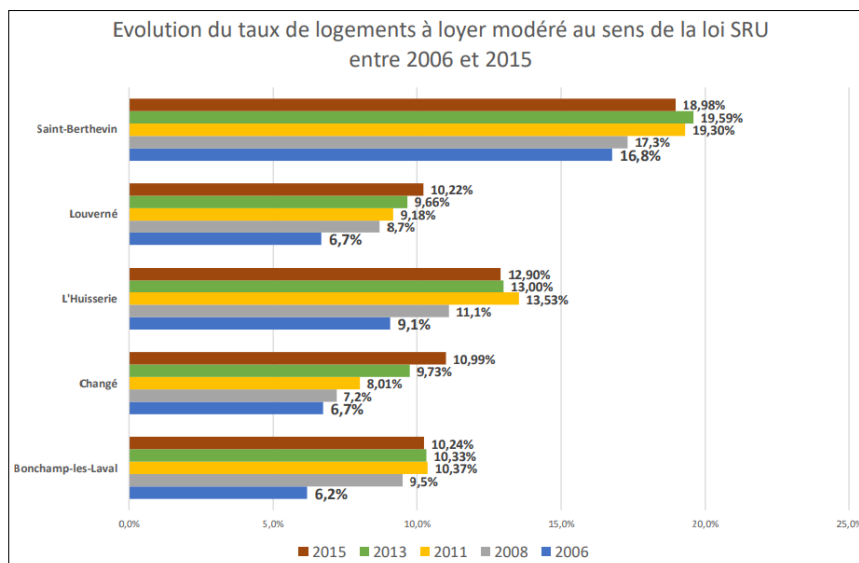
Il ressort de ces objectifs que :

- La croissance de la population est envisagée à 1 % par an
- Le nombre de personnes par ménage en passant de 2,71 à 2,22 nécessite en 2022 la construction de 26 logements pour maintenir le même nombre d'habitants

- Les 16,50 hectares de terrains devant répondre au besoin en logements d'ici 2022 ont déjà été aménagés lors de la réalisation du lotissement de la Perrine. Parallèlement, une démarche doit être conduite pour exploiter les dents creuses au cœur de la zone agglomérée. Ce qui a été mis en œuvre et continue de l'être.
- Le PLH de Laval agglomération en 2016 a finalement arrêté le nombre de construction de logements par an pour L'Huisserie à 40.

2.5. Politique de L'Habitat dans le cadre du PLH de Laval Agglomération.

La politique de l'habitat à L'Huisserie est déclinée dans le cadre du PLH de Laval Agglomération. Elle est marquée par 2 axes essentiels, L'un qui prévoit la construction de 40 logements par an et l'autre indique que la commune doit proposer 20 % de logement social dans le cadre de la loi SRU



Bilan du 3ème PLH (2011-2018) – Janvier 2018
Source : Laval agglomération

La commune de L'Huisserie est soumise à la règle des 20 % de logements sociaux, ce qui nécessite d'en intégrer de l'ordre de 25 % à 30 % dans tous les nouveaux programmes pour rattraper le retard. Ainsi comme indiqué dans le tableau ci-dessous, les objectifs de rattrapage fixés dans le PLH de Laval Agglomération est de 63 logements pour la période 2020-2022 et de 105 logements pour la période 2023-2025.

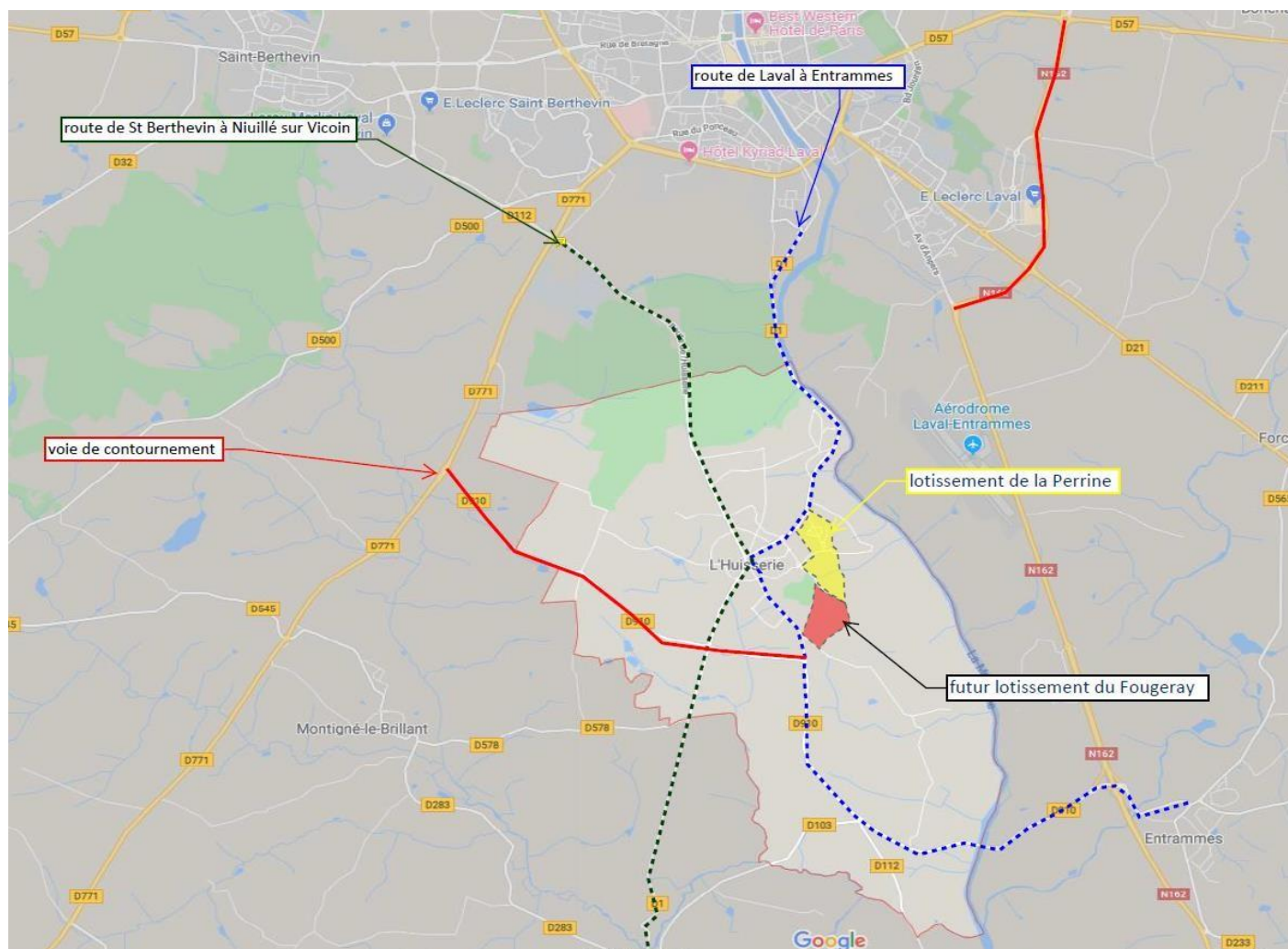
	OBJECTIFS TRIENNAUX				Bilan triennal prévisionnel 2014-2016
	2014-2016	2017-2019	2020-2022	2023-2025	
	rattrapage de 25%	rattrapage de 33%	rattrapage de 50%	rattrapage de 100%	
Bonchamp-lès-Laval	54	72	101	157	29
Changé	56	75	121	211	31
L' Huisserie	29	41	63	105	27
Louverné	42	53	75	115	24
Saint-Berthevin	3	23	88	216	32
Total	184	264	448	804	143

Bilan du PLH – Octobre 2015
Source : Laval agglomération

Tout en conduisant une démarche de densification dans le cœur de ville, il y aura lieu en extension de la zone urbaine existante, de créer des lotissements, conformément à ce qui est prévu dans le PLUI de Laval Agglomération (OAP n°36 dite « du Fougeray ») et d'y intégrer, dans le cadre d'un projet de mixité sociale d'une part et de la loi SRU d'autre part, une proportion de 25 à 30 % de logements sociaux, ce qui suppose un prix de foncier maîtrisé et des surfaces affectées à cet objectif.

La future zone d'habitation du Fougeray est directement concernée par la création et l'intégration de ces logements sociaux. Ce programme est d'intérêt public.

2.6. Voies de circulation

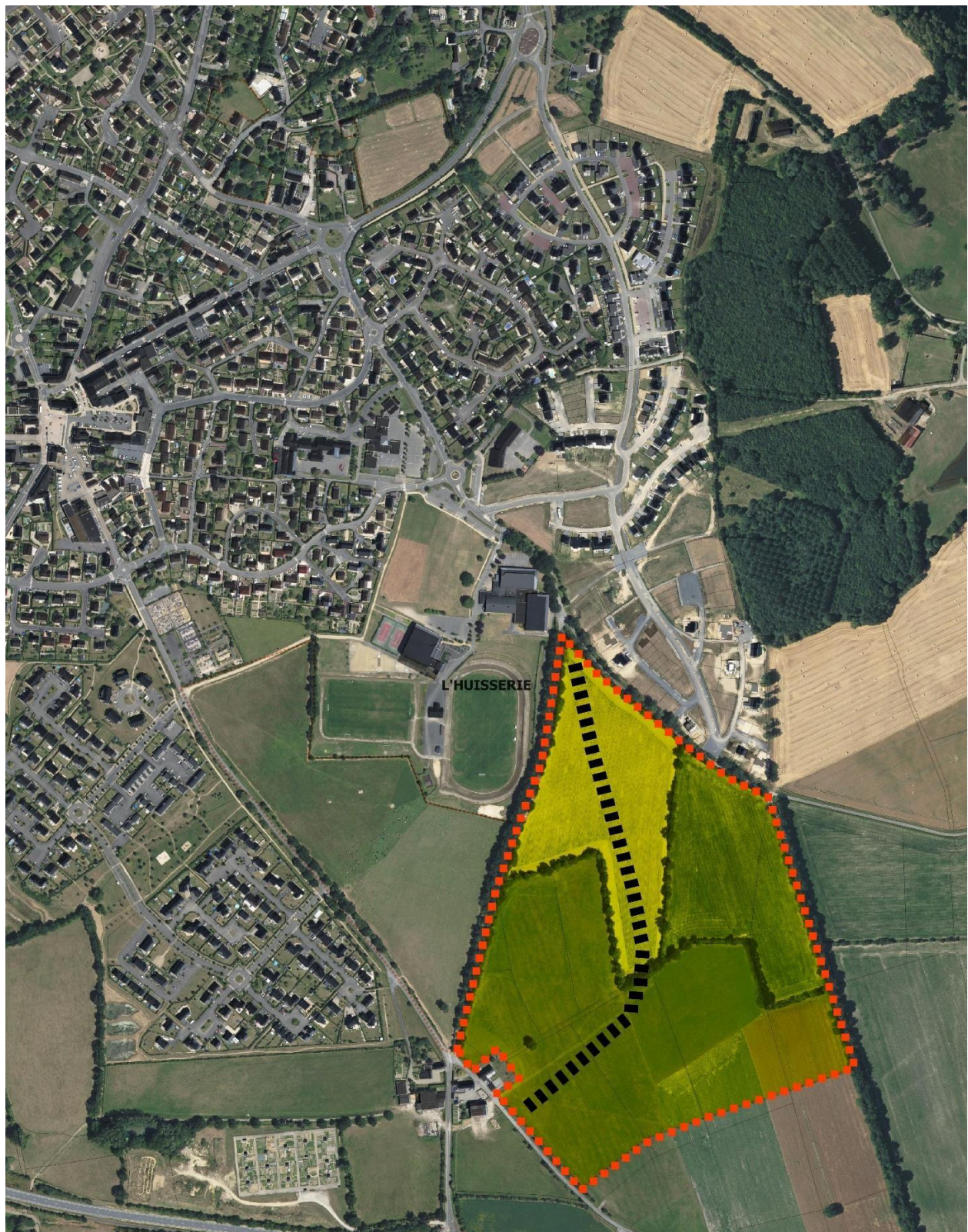


3. SITUATION ET ENJEUX (compatibilité avec SCOT, PLH, PLUI)

L'OAP Le Fougeray et les emplacements réservés sont inscrits dans le PLUI de Laval Agglomération approuvé par délibération du conseil communautaire du 16 décembre 2019. Le conseil communautaire a approuvé la modification du PLUI le 20 décembre 2021, qui a notamment pour conséquence de supprimer l'emplacement réservé n°15. Par ailleurs, l'OAP s'inscrit dans les objectifs du schéma de cohérence territoriale et du PLH.


Comme exposé préalablement (*paragraphe 2.1*), les possibilités d'extension urbaine sont très contraintes. Il est donc stratégique pour la commune de maîtriser le foncier afin de mener à bien ses obligations en matière de logement social.

3.1. Situation géographique du lotissement

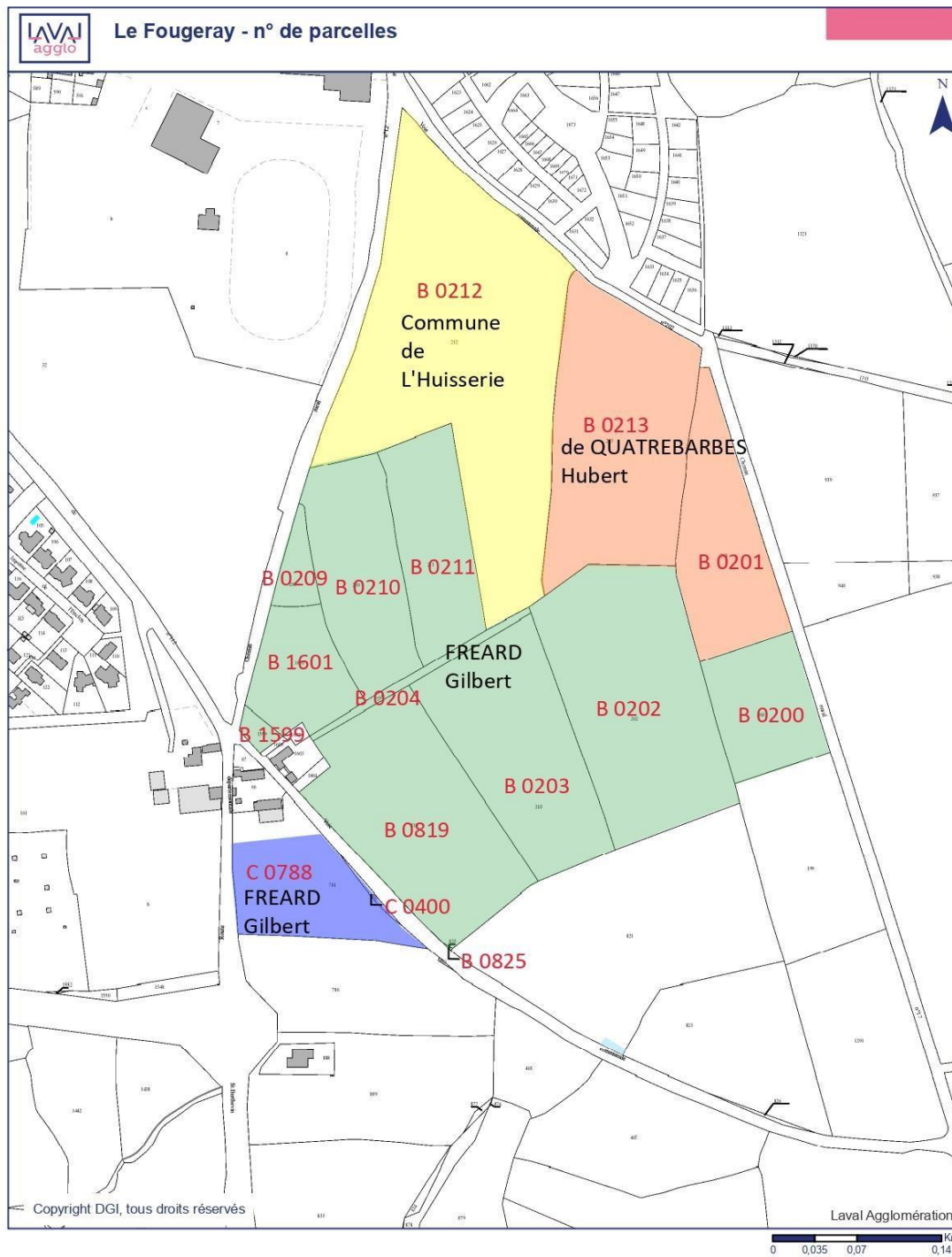


 périmètre de l'opération

 périmètre de l'OAP

 tracé de la voie principale du Fougeray (schéma de principe)

3.2. Plan parcellaire du périmètre de la DUP



Echelle : 1:4 000

29/01/2020

DSI - SIG Laval Agglomération

Le périmètre du projet comprend les parcelles suivantes :

N° de parcelles		Surface			Propriétaire	Exploitant	Concerné par OAP
Section	N°	ha	a	ca			
B	0212	04	45	83	Commune de L'Huisserie	M. ROUSSEAU Romain	X
B	0200	00	87	12	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0202	02	57	18	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0203	01	85	34	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0204	00	12	60	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0209	00	19	99	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0210	01	25	00	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0211	01	05	70	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0819	02	09	60	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0825	00	00	13	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	1599	00	05	49	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	1601	00	69	11	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
C	0400	00	01	24	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	
C	0788	01	03	58	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	
B	0201	01	24	75	M. de QUATREBARBES Hubert	M. LERAY Didier	X
B	0213	02	44	83	M. de QUATREBARBES Hubert	M. LERAY Didier	X

3.3. Situation des propriétaires

Prénom - NOM	Né le	Age	Activité	Surface	%
Gilbert FREARD	06/08/1942	80 ans	Retraité	11 ha 82 a 08 ca	59,17 %
Hubert DE QUATREBARBES	05/05/1947	75 ans	Retraité	3 ha 69 a 58 ca	18,50 %
Commune de L'Huisserie				4 ha 45 a 83 ca	22,32 %
Surface Totale				19 ha 97 a 49 ca	100,00 %

M. Gilbert FREARD est disposé à vendre ses terrains sur la base d'un prix de 5 €/m² pour 107.726 m² destiné à l'habitat et environ 9.200 m² au prix de 1,10 € hors zone d'habitat pour la voie de liaison par un document qu'il a signé avec la commune en date du 26 février 2020. Ces terrains sont loués au GAEC du ruisseau (M. Dominique GARNIER).

M. Hubert DE QUATREBARBES est disposé à vendre ses terrains sur la base d'un prix de 18,35 € par lettre qu'il a adressé à la commune en date du 27 novembre 2019. Ces terrains sont loués au GAEC du bois du bocage (M. et Mme Didier LERAY).

3.4. Situation des locataires

Le GAEC du ruisseau est dirigé par M. Dominique GARNIER a 50 ans et exploite 122 hectares, en production laitière essentiellement. Il exploite seul depuis que ses 2 associés sont partis en retraite en 2017. L'exploitation a été convertie en agriculture biologique depuis une dizaine d'années.

Le projet impacte l'exploitation sur 11 ha 82 a 08 ca appartenant à Gilbert FREARD. Ces terres sont situées à 1 km du siège de l'exploitation. La valorisation est effectuée essentiellement par du pâturage.

Le GAEC du bois du bocage est constitué de 2 associés : M. Didier LERAY et son épouse, respectivement âgés de 50 et 51 ans. Le GAEC exploite 114 hectares en polyculture : lait, viande bovine et cultures de vente.

Le projet impacte l'exploitation sur les 3 ha 69 a 58 ca appartenant à Hubert DE QUATREBARBES. Ces terres sont valorisées en culture compte tenu de la distance du siège d'exploitation.

M. Romain ROUSSEAU a 36 ans et exploite seul une exploitation agricole de 125 hectares en production de lait et cultures de ventes dont le siège est situé sur la commune voisine de Nuillé-sur-Vicoin. Il est le locataire

de la commune en bail précaire de la parcelle B 0212 que la commune possède depuis son achat à M. Philippe DE QUATREBARBES. Le projet impacte l'exploitation sur les 4 ha 45 a 83 ca.

Dans la cadre de ce projet, et afin d'anticiper les pertes de surfaces exploitées et l'impact des acquisitions envisagées, la commune de L'Huisserie a sollicité la SAFER Loire Océan pour l'aider à saisir toutes les opportunités foncières pouvant se présenter dans un périmètre acceptable pour les exploitations en fonction de leurs systèmes de production. Des opérations semblent se dessiner. Il y aura lieu aussi de proposer simultanément des échanges amiables et ainsi saisir des opportunités de restructuration foncière profitables aux exploitations.

3.5. Estimation sommaire des acquisitions des terrains et du coût du projet de lotissement

	Prix / ha	Surface (ha)	Estimation du coût TTC
Achat de terrains à viabiliser	50 000 €	18,50	925 000 €
Terrain spécifique : voie principale	11 000 €	1,00	11 000 €
Indemnité d'éviction de l'exploitant (calcul de chambre d'agriculture)	5 000 €	19,42	97 500 €
Actes notariés (environ 2 % du montant des acquisitions)			20 000 €
Etude de maîtrise d'œuvre	17 000 €	18,50	314 500 €
Géomètre	6 500 €	18,50	120 250 €
Diagnostics archéologiques	15 000 €	18,50	277 500 €
Travaux et équipements	430 000 €	18,50	7 955 000 €
Frais financiers			300 000 €
Charges de personnel et de gestion (100 000 € sur 10 ans)			1 000 000 €
Imprévus 5 % des sommes engagées			551 038 €
TOTAL			11 571 788 €

L'approche de l'estimation du coût du projet est effectuée à partir d'une actualisation des données du lotissement de la Perrine en fin de réalisation et prenant en compte l'incidence de l'écart de la surface. Il a été retenu pour cette estimation l'indice TP08 Travaux d'Aménagement et entretien voirie (base 100 en 2010, 109,90 en octobre 2019, à noter que l'indice d'octobre 2019 est revenu au niveau de celui connu 2013 après un point bas à 96,40 en février 2016).

Le projet de lotissement porte sur 19,52 hectares. La surface cessible pourra être de l'ordre de ce qui est réalisé au lotissement de la Perrine qui a les mêmes obligations et contraintes soit 56,75 % de la surface. Ainsi la surface cessible est d'environ 10,50 hectares.

Le nombre de logements produits sera de 20 logements par hectare sur une surface retenue de 18 hectares, il sera donc de 360 logements environ. Pour des raisons d'équilibre des logements collectifs, les opérateurs peuvent être amenés à envisager quelques logements en plus.

Si l'on envisageait des consommations d'espaces par type de logement du même ordre que ce que l'on observe à la Perrine, nous pourrions envisager au Fougeray une répartition proche de la répartition suivante :

Types de logements	% de la surface	Surface (m²)	Surface par logement (m²)	Nombre de logements
Lots Libres	80 %	84 000	400	210
Maisons en Bandes	10 %	10 500	230	45
Intermédiaires	5 %	5 250	160	32
Logements collectifs	5 %	5 250	70	75
TOTAL	100 %	105 000		362

Les lots non libres sont dans cette hypothèse au nombre de 152. À raison d'un prix de vente du terrain aménagé de l'ordre de 7.000 € par logement hors lots libres notamment pour le logement social, il en résulte, que les terrains hors lots libres pourraient dans cette hypothèse contribuer à l'équilibre de l'opération. Ils représenteraient ainsi une recette de 1 064 000 €. Cette approche du prix de vente est à parfaire en fonction des destinations et des caractéristiques des terrains.

Les lots libres devraient alors être affichés à un prix minimum de :

$11\,571\,788\text{ €} - 1\,064\,000\text{ €} = 10\,507\,788\text{ €}$, soit 125 € par m² (10 507 788 € / 84 000 m²)

Ce résultat est un ordre de grandeur qui sera amené à varier en fonction des variations de chacun des paramètres. Il permet néanmoins de rendre plus accessible les incidences financières de ce projet et sa faisabilité à L'Huisserie.