

REPUBLIQUE FRANCAISE
**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**DEPARTEMENT
DES YVELINES**

ARRONDISSEMENT DE
VERSAILLES

COMMUNE DE TRAPPES

Nombre de conseillers en exercice : 39

Nombre de présents : 24

Nombre de votants : 35

N'a pas pris part au vote : 0

Réf : 2024-63

Objet : Acquisition d'un bien immobilier sis
33 avenue Paul Vaillant Couturier

Séance du 27 mai 2024

L'an deux mille vingt quatre, le vingt sept mai, à 18h00 le Conseil municipal de Trappes, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Ali RABEH,

Présidence :

Monsieur le Maire Ali RABEH

Présents : Ali RABEH, Sandrine GRANDGAMBE, Noura DALI OUHARZOUNE, Pierre BASDEVANT, Aminata DIALLO, Gerard GIRARDON, Alienor EBLING, Jarina SAMAD, Marc LE FOLGOC, Frederic REBOUL, Anne-Andrée BEAUGENDRE, Catherine CHABAY, Sira DIARRA, Murielle BERNARD, Dalale BELHOUT, Abdelhay FARQANE, Ahmed KABA, Colette PARENT, Sarith SA, Cristina MORAIS, Guy MALANDAIN, Mimouna SARAMBOUNOU, Patrick LEBOUQCQ, Véronique BRUNATI.

Absents excusés représentés :

Djamel ARICHI représenté par Aminata DIALLO
Aurélien PERROT représenté par Gerard GIRARDON
Housseem DHAOUADI représenté par Alienor EBLING
Jamal HRAIBA représenté par Noura DALI OUHARZOUNE
Suzy LEMOINE représentée par Catherine CHABAY
Said DSOULI représenté par Pierre BASDEVANT
Anne CLERTE-DURAND représentée par Guy MALANDAIN
Benoit CORDIN représenté par Patrick LEBOUQCQ
Hélène DENIAU représentée par Sandrine GRANDGAMBE
Fouzi BENTALEB représenté par Murielle BERNARD
Maxime VELAY représenté par Colette PARENT

Absents : Mme Florence BARONE, Mme Josette GOMILA, M. Othman NASROU, Mohamed KAMLI.

Secrétaire : Abdelhay FARQANE

Administration : Pascal TRAN - Nahida Aoustin - Zouhir AGHACHOUI - Jules CHAMOUX - Nelly LOUIS - Zaïr AMARI - Chantal MONNIER

Conformément aux articles R.421-1 et suivants du code de justice administrative, le tribunal administratif de Versailles peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa notification et/ou de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;-deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

2024-63

Objet : Acquisition d'un bien immobilier sis 33 avenue Paul Vaillant Couturier

Le Conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L.2121-29 et L.2122-21 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment l'article L.1111-1 ;

Vu l'avis des Domaines en date du 23 février 2024 ;

Vu l'avis de la commission administrative Finances, développement économique, urbanisme, travaux du 16 mai 2024 ;

Considérant, la fiche Action AM 18 d'Action Cœur de Ville 2 prévoyant le projet d'implantation d'une ressourcerie, d'un repair'vélo, d'un repair'café et d'un garage solidaire.

Considérant, l'offre de SNC d'Anglas de céder la parcelle BC 68 d'une surface de 1 640 m² environ, situé au 33 avenue Paul Vaillant couturier 2 contenant un garage.

Après avoir entendu son rapporteur et délibéré,

Article 1 : Décide l'acquisition auprès de SNC d'Anglas de la parcelle bâti BC 68 d'une superficie de 1 640 m² environ contenant un garage d'une surface de 830 m² environ sise 33 avenue Paul Vaillant Couturier, pour un montant de 550 000 €, hors frais de notaire auquel s'ajoute les frais d'agence de 20 000 € HT.

Article 2 : Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents afférents à cette affaire.

Article 3 : Dit que les crédits sont inscrits au budget de la Commune, chapitre 21.

Approuvé à l'unanimité

Pour extrait conforme,

Fiche Action A.M.18.



Nom de l'action	Projets Ressourcerie, Repair'vélo, Repair'café & garage solidaire
Axe de rattachement	Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré Axe 5 – Constituer un socle de service dans chaque ville
Secteur d'intervention	Secteur 1 - Jaurès
Description générale	Projet d'implantation d'une ressourcerie, d'un repair'vélo et d'un repair'café sur un lieu à l'étude. Projet d'implantation d'un garage solidaire sur un lieu à l'étude.
Objectifs	<p>Le développement de l'économie circulaire est un objectif majeur pour la ville. Le réemploi et la réutilisation qui contribuent au prolongement de la durée de vie des produits et participent à l'économie circulaire et à la réduction de la production des déchets sont l'un des axes de notre projet.</p> <p>Ces activités sont créatrices de valeur ajoutée et de qualification et jouent un rôle de premier plan et structurant pour les politiques de prévention des déchets.</p> <p>Un lieu est en cours d'identification pour faire émerger un écosystème vertueux et une action inscrite dans le schéma de gestion des déchets du territoire.</p> <p>Les objectifs seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer un lieu où seront collectés tous les objets et matériaux dont leurs propriétaires n'ont plus besoin, un centre de récupération, de valorisation, de revente et d'éducation à l'environnement. - Donner priorité à la réduction, au réemploi puis au recyclage des déchets en sensibilisant les Trappistes à l'acquisition de comportements respectueux de l'environnement. - Favoriser l'émergence de comportements éco-citoyens et améliorer la qualité de vie sur le territoire. - Développer des services de proximité créateurs de lien social et des activités économiques innovantes, avec un focus spécifique sur les activités du réemploi. - Créer des emplois locaux socialement utiles, et fédérer les acteurs du territoire autour d'une action sociale et environnementale concertée. - Élaborer une réponse innovante et efficace aux objectifs des politiques publiques dans le domaine de la prévention des déchets ; en répondant aux besoins des acteurs locaux dans le domaine de la gestion des déchets, en faisant émerger le circuit court du réemploi, et en créant des services de proximité, notamment de collecte. - Impulser une dynamique participative inclusive et renforcer l'engagement collectif dans l'action. - Développer des services qui répondent aux besoins de chaque type de public, et porter une attention particulière aux actions ciblant les publics difficiles à atteindre.
Intervenants	Ville de Trappes (Maître d'ouvrage) État SQY CD78 Caisse des dépôts Banque des territoires (co-financement étude et éco système avec l'étoile d'or, prêt, FP et QFP) ANAH Aides-Territoires (DGALN)
Budget global	Estimation du coût d'acquisition 550k€ (en attente de l'avis des domaines + coûts d'étude)
Modalités de financement	Plan de financement à définir

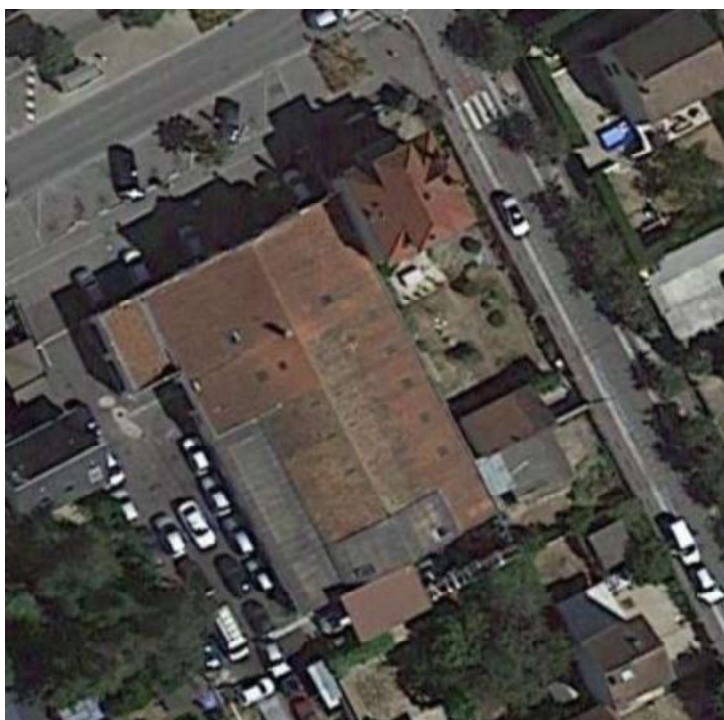
Indicateurs d'avancement	Lancement d'une étude de faisabilité Dépôt du permis de construire Lancement des consultations. Appel d'offres Ordre de service
Indicateurs de résultat	Réception des travaux

? CONTENU DE L'ACTION

Opérations		description	Calendrier		Budget
Référence	Nom		Début	Fin	

? ANNEXES / ILLUSTRATIONS

Plan de situation : A ce jour un lieu est pressenti : Avenue Paul Vaillant Couturier en entrée de ville



Direction Générale des Finances Publiques

Le 23/02/2024

Direction départementale des Finances publiques des Yvelines

Pôle d'évaluation domaniale de Versailles

16 avenue de Saint-Cloud

78011 Versailles cedex

Courriel : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Yvelines

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Marc BAUDOIN

Courriel : marc.baudouin@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 30 84 58 25

Commune de Trappes

Réf DS : 14322533

Réf OSE : 2023-78621-75514

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Local commercial à usage de garage automobile

Adresse du bien :

33 avenue Paul Vaillant-Couturier 78190 TRAPPES

Valeur :

575 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT : MAIRIE DE TRAPPES

affaire suivie par : M. Jean-Christophe RAULO

2 - DATES

de consultation :	18/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	05/02/2024
du dossier complet :	05/02/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Trappes envisage d'acquérir un local à usage d'ancien garage, fermé depuis plusieurs années.

Le consultant indique une valeur négociée à 550 000 €.

La commune s'oriente vers la transformation du bien en garage solidaire.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Trappes est située sur un plateau au sud de Versailles, à 21 km de Paris. Elle est limitrophe de Bois-d'Arcy au nord-est, de Montigny-le-Bretonneux à l'est, de Magny-les-Hameaux au sud-est, du Mesnil-Saint-Denis et de Saint-Lambert-des-Bois au sud, de Élancourt à l'ouest et de Plaisir au nord.

L'étang de Saint-Quentin et sa base de loisirs et de plein air et la réserve naturelle se situent au nord de la commune. Au sud se trouve une partie de la forêt domaniale de Port-Royal, appelée "le Bois de Trappes".

La commune est à proximité du parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse (par les communes du Mesnil-Saint-Denis, de Saint-Lambert-des-bois et de Magny-les-Hameaux). Elle compte 925 hectares d'espaces verts publics, soit 298 m² par habitant.

La colline de la Revanche, d'origine artificielle, haute de 231 mètres, située partiellement sur le territoire de la commune, est le point culminant du département des Yvelines, mais aussi de l'ensemble de la région Île-de-France.

Trappes est une commune urbaine. Selon le dernier recensement Insee 2020, la commune comptabilisait environ 33 419 habitants, sur une superficie de 13,47 km², avec une densité de population d'environ 2 481 habitants/km². Elle fait également partie de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin en Yvelines qui regroupe 11 autres communes des Yvelines, recensant environ 228 139 habitants en 2019.

La commune regroupe plusieurs quartiers : Centre-ville/Jaurès/Gare, Village/Cité nouvelle, Jean Macé, Les Merisiers, Farge-Thorès, Aérostat, Plaine de Neauphle, La Boissière, et l'Etang de Saint-Quentin-en-Yvelines et la base de loisirs.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé au centre-ville de la commune.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Trappes	BC 68	33 avenue Paul Vaillant-Couturier	1 640 m ²	Parcelle bâtie
TOTAL			1 640 m ²	

4.4. Descriptif

Le bien est inoccupé depuis plusieurs années. Il est en état moyen d'entretien. Des désordres ont été constatés sur la toiture. L'espace de vente se trouve sur l'avant du bâtiment. Des bureaux sont accessibles au dessus de l'espace de vente. Ces bureaux sont en état moyen d'entretien.

En fond de garage se trouve une mezzanine comprenant 2 pièces.

Enfin, un grand espace à usage de garage complète le bien, et un autre espace en longueur se trouve sur la gauche du bâtiment, séparé de l'espace garage par un mur.

Des places de stationnement sont matérialisées devant le bien.

4.5. Surfaces du bâti

Le garage est composé d'un espace de vente de 213 m², d'un atelier de 403 m², d'une réserve de 127 m², d'un plateau haut de 89 m² à usage de bureaux, soit un total d'environ de 830 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SNC D'ANGLAS – 25 rue Godot de Mauroy – 75009 PARIS

5.2. Conditions d'occupation

Evaluation en valeur libre d'occupation

6 - URBANISME

La parcelle est en zone UM4d9 du PLUi approuvé le 5 mars 2020, autorisant une emprise au sol de 50 %, et des immeubles élevés en R+1 ou R+1+C ou A.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché - Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Une recherche de termes de comparaison a été effectuée. Le résultat est le suivant :

TC n°	Date	Publication	Cadastre	Adresse	prix HT (ou sans TVA)	m ² SU	€/m ²	loyer	€/m ²	€/m ²	Observation
2019-1	07/10/2019	2019P07112	BH 56 lots 17 à 24	93, rue Jean Jaurès	200 000 €	162 m ²	1 238 €				boutique avec 6 stationnements
2019-2	12/04/2019	2019P03102	AN 1	19, rue Roger Hennequin	770 000 €	1 340 m ²	575 €				entrepôt avec bureau
2020-1	12/02/2020	2020P01573	AX 143 lots 1 - 301 à 315	rue Castiglione Del Largo	1 111 250 €	587 m ²	1 892 €				local intérêt collectif + 15 stationnements
2020-3	22/06/2022	2022P20948	BE 63 lots 8 - 41 etc	8, allée des châtaigniers	310 000 €	264 m ²	1 175 €	27 660 €	104,84 €	8,92 %	Activité avec 8 stationnements
2020-4	21/12/2020	2021P00336	AK 29	27, avenue Georges Politzer	1 050 000 €	954 m ²	1 101 €	88 775 €	93,06 €	8,45 %	centre de tri postal loué
2020-6	30/03/2021	2021P02503	AN 2	17, rue Roger Hennequin	1 200 000 €	976 m ²	1 227 €				entrepôt et bureau, libre d'occupation
2020-7	08/10/2020	2020P06073	BH 158	7, avenue Georges Politzer	1 080 000 €	1 080 m ²	1 000 €				local d'activité loué sans indication concernant le niveau de loyer pratiqué

Compte tenu de l'état du bien, et des travaux à envisager, la moyenne des 3 termes les plus bas sera retenue, soit une valeur de 892 €/m², diminuée de 200 €/m² de frais de remise en état, soit une valeur estimée à :

$$(892 \text{ €/m}^2 - 200 \text{ €/m}^2) \times 832 \text{ m}^2 = 575 744 \text{ € arrondi à } 575 000 \text{ €}.$$

Le guide Callon édition 2023 mentionne les valeurs suivantes :

Bureaux non rénovés de 540 €/m² à 1 210 €/m²

Local commercial : 1^{er} catégorie : 3 370 €/m², 2^e catégorie : 1 660 €/m², 3^e catégorie : 870 €/m²

Entrepôt : 598 €/m²

Ainsi, compte tenu de l'état du bien, le service retient les valeurs suivantes :

Bureaux : 700 €/m²

Espace de vente : 1 660 €/m²

Atelier : 598 €/m²

Réserve : 50 % de 598 €/m²

De plus, le service applique un abattement de 15 % pour vente ne bloc, soit une valeur estimée à :

$(89 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2 + 213 \text{ m}^2 \times 1 660 \text{ €/m}^2 + 403 \text{ m}^2 \times 598 \text{ €/m}^2 + 127 \text{ m}^2 \times 50 \% \times 598 \text{ €/m}^2) -15 \%$

$= (62 300 \text{ €} + 353 580 \text{ €} + 240 994 \text{ €} + 37 973 \text{ €}) -15 \%$

$= 694 847 \text{ €} -15 \%$

$= 590 620 \text{ €}$ arrondi à 590 000 €

Par ailleurs, une recherche de vente de garages automobiles a été effectuée.

Actuellement, des garages sont à vendre au prix de :

- Saint-Brieuc (22), 233 000 € pour 450 m², soit 518 €/m², bien situé en province ;
- Pont Audemer (27), 162 000 € pour 490 m², soit 331 €/m², bien situé en province ;
- Blois (41), 300 000 € pour 800 m², soit 375 €/m², bien situé en province ;
- Roanne (42), 1 608 000 € pour 1 300 m², soit 1 237 €/m², bien de grande superficie ;
- Nord (59), 250 000 € pour 1 000 m² soit 250 €/m², bien situé en province ;
- Avignon (84), avec appartement rénové de 60 m², et matériel neuf, 130 000 € pour 450 m², soit 2 889 €/m², prix très élevé car vendu avec un appartement et prestations de qualité ;
- Saint-Quentin-en-Yvelines (78), Garage de 2019, 899 000 € pour 800 m², soit 1 124 €/m². Cette valeur élevée est justifiée par la construction récente de l'immeuble ;
- Créteil (94), Garage de 400 m², vendu avec une maison de 3 ch, 490 000 €, soit 1 225 €/m². Incluant une maison, cette valeur €/m² est supérieure à la seule valeur €/m² du garage.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les différentes approches permettent de valoriser le bien entre 575 000 € et 590 000 €.

Le service arbitre la valeur du bien à 575 000 €, issue de la recherche de termes de comparaison.

Les annonces de vente de murs commerciaux sont très disparates, fonction de l'ancienneté du bien, de sa localisation, et de sa notoriété. Le service note un prix dominant de 4000 €/m² en province, basé sur les 3 premiers termes cités, la valeur d'un bien situé en Ile-de-France étant logiquement supérieur compte tenu de sa localisation.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **575 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 632 500 € .

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

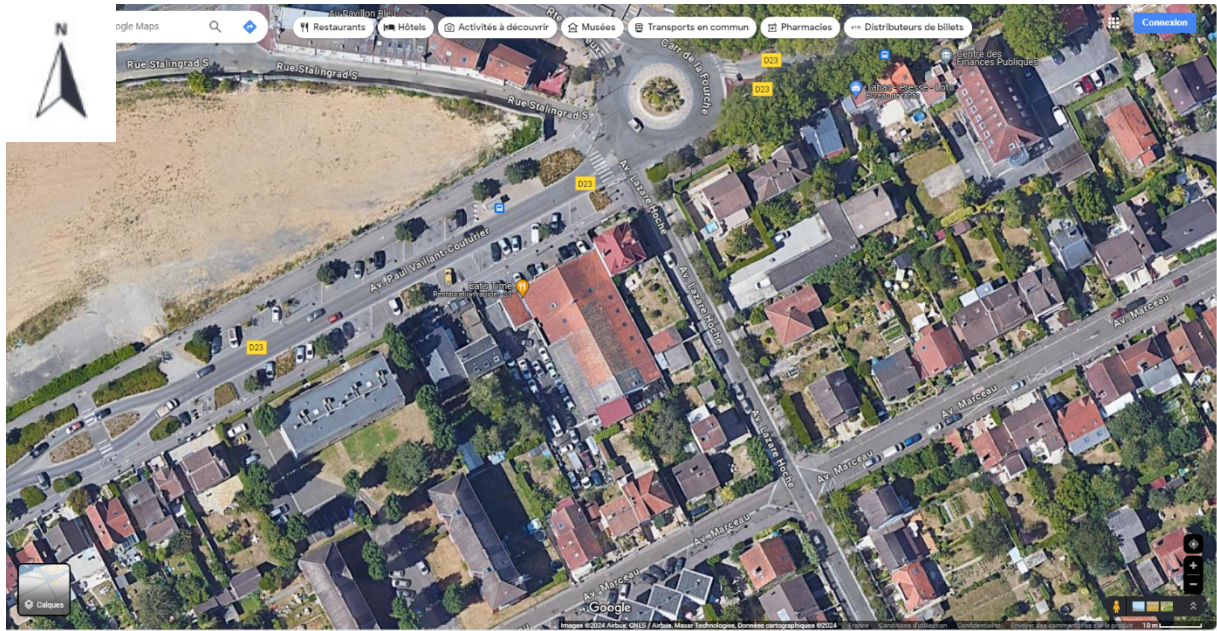
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques
et par délégation,



Marc BAUDOUIN

Inspecteur des Finances publiques



Reçu du Contrôle de légalité le 29/05/2024
Identifiant : 078-217806215-20240527-9144-DE-1-1