

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 : 2024-64

Objet : Acquisition d'un commerce et d'un
logement sis 83 rue Jean Jaurès

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
LEBOUCQ, 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 LEBOUCQ
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.*

2024-64

Objet : Acquisition d'un commerce et d'un logement sis 83 rue Jean Jaurès

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

Vu l'avis des Domaines en date du 02 février 2024 ;

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

Considérant, qu'il convient de soutenir l'attractivité commerciale et artisanale en assurant le maintien de la diversité et la volonté de la municipalité d'intervenir en faveur d'un maintien d'un commerce local de qualité et de favoriser son essor

Considérant, considérant les objectifs et les orientations d'Action Cœur de Ville 2 (2023-2026) plaçant la rue Jean Jaurès comme secteur stratégique et secteur principal du dispositif.

Considérant, la délibération du 12 décembre 2022, portant sur l'extension du périmètre du droit de préemption pour les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux lors de leur cession et maintenant la rue Jean Jaurès dans le périmètre.

Après avoir entendu son rapporteur et délibéré,

Article 1 : Décide l'acquisition auprès de Monsieur Brahim ATTAR de la parcelle bâtie BH 69 d'une superficie de 60 m² environ contenant un commerce et un logement à l'étage d'une surface de 60 m² environ pour le commerce, et 60 m² environ pour le logement avec 30 m² de combles environ sise 83 rue Jean Jaurès, pour un montant de 193 600 euros pour les murs hors frais de notaire auquel s'ajoute 114 000 euros pour le fonds de commerce.

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,



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 09/02/2024

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

Mairie de Trappes

Réf DS : 15190363

Réf OSE : 2023-78621-92083

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://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Immeuble composé d'un commerce et d'un appartement

Adresse du bien :

83 rue Jean Jaurès 78190 TRAPPES

Valeur des murs :

176 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Valeur du fonds :

104 000 €, 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 : Mme Felicidade PEREIRA

2 - DATES

de consultation :	29/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	29/11/2023
du dossier complet :	26/01/2024

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, envisageant d'acquérir un bien immobilier, a demandé au pôle d'évaluation domaniale l'estimation du bien, ainsi que la valeur de rachat du fonds de commerce, dans le cadre d'une négociation amiable.

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

La parcelle se situe 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	BH 69	83 Rue Jean Jaurès	60 m ²	Parcelle bâtie
TOTAL			60 m ²	

4.4. Descriptif

Le bien immobilier est élevé en R+1+combles.

Selon les données cadastrales, sa construction date de 1956.

Un espace de vente de type supérette se trouve au rez-de-chaussée. Le bien dispose d'une façade vitrée sur rue. Un toilette se trouve au fond du commerce. Le bien est en état moyen d'entretien.

Le logement se trouve à l'étage. Son accès n'est possible qu'en traversant le local commercial.

Il dispose d'une cuisine et une salle de bains sur rue, et un salon et une chambre sur l'arrière du bâtiment. Des combles sont partiellement aménagés.

Ce logement est en état très dégradé.

Lors de la visite, le locataire du bien a communiqué les montant de loyers payés : 950 € HC/mois pour le commerce, et 150 € HC/mois pour le logement.

4.5. Surfaces du bâti

Le service retiendra les superficies communiquées par le consultant, à savoir 60 m² pour le commerce, et 60 m² pour le logement avec 30 m² de combles.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

M. Brahim ATTAR, 3 clos de la Murette, 78910 TACOIGNIERES

5.2. Conditions d'occupation

L'ensemble est évalué en valeur libre d'occupation.

6 - URBANISME

Zone UM4d 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

VALEUR DES MURS :

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

8.1.1. Méthode par comparaison :

8.1.1.1 Evaluation du commerce :

L'étude de cession des locaux professionnels anciens est reproduite ci-dessous, dans un rayon de 1 kilomètre :

Date	Publication	Cadastre	Adresse	prix HT ou sans TVA	surface	€/m ²	Observation
29/06/2022	2022P24284	BD 85	43, rue Jean Jaurès	275 000 €	100,00 m ²	2 750 €	commerce au rez-de-chaussée
26/08/2021	2021P24555	BH 3 lot 1	54 rue Jean Jaurès	114 000 €	93,87 m ²	1 214 €	Boutique libre d'occupation
10/07/2020	2020P04127	AX 120 lot 35	9035 avenue Maryse Bastie	163 158 €	87,80 m ²	1 858 €	avec garage – pour installation cabinet médical
11/06/2021	2021P10097	BA 111 lots 4 – 7 – 8 – 12	20 rue de Montfort	80 000 €	46,98 m ²	1 703 €	Revente du TC n° 2016-8. Certainement après rénovation
17/05/2018	2018P03161	BD 85	43 rue Jean Jaurès	140 000 €	100,00 m ²	1 400 €	Immeuble avec commerce au RdC – loué à un pharmacien, sans précision sur le niveau de loyer
24/05/2019	2019P03563	AX 120 lot 60	9060 avenue Maryse Bastie	109 302 €	62,74 m ²	1 742 €	commerce récent (prix HT)
09/09/2019	2019P06600	BD 54 lots 2 – 26 – 28	32, avenue P. Vaillant Couturier	194 000 €	91,90 m ²	2 111 €	avec cave et garage
06/09/2018	2018P05676	BA 111 lots 4 – 7 – 8 – 12	20 rue de Montfort	31 000 €	46,98 m ²	660 €	Boutique à usage d'auto-école avec jardinet et remise

1 680 €

La moyenne est de 1 680 €/m².

L'état moyen d'entretien du commerce permettrait de retenir une valeur plutôt basse. Néanmoins, bénéficiant d'une bonne visibilité, sur rue, et situé en centre-ville, le service retient la valeur moyenne de 1 680 €/m².

Soit une valeur de 60 m² x 1 680 €/m² = 100 800 €.

8.1.1.2 Evaluation du logement :

Une recherche de vente d'appartements, construits entre 1930 et 1965, a été réalisée sur les 2 dernières années, pour des superficies comprises entre 50 et 70 m², 500 m autour du bien. Le résultat est le suivant :

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	2 125,79	2 125,79	1 943,88	2 307,69
2022	janvier-décembre	2 366,12	2 546,15	1 571,43	2 980,77
2023	janvier-décembre	2 456,47	2 460,87	1 826,92	3 081,63
Synthèse		2 339,92	2 384,28	1 571,43	3 081,63

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pieces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
SPF VERSAILLES 1	7804P01 2021P00976	621//BH/71//2	78	TRAPPES	83 RUE JEAN JAURES	15/01/2021	1959	3	65	150 000	2307,69
SPF VERSAILLES 2	7804P02 2021P25304	621//BA/141//28-123-80	78	TRAPPES	44 RUE DE MONTFORT	01/10/2021	1960	4	67	130 240	1943,88
SPF VERSAILLES 2	7804P02 2022P11998	621//BA/141//13-65	78	TRAPPES	44 RUE DE MONTFORT	12/04/2022	1960	3	52	132 400	2546,15
SPF VERSAILLES 2	7804P02 2022P14921	621//BA/141//14-66	78	TRAPPES	44 RUE DE MONTFORT	29/04/2022	1960	3	52	155 000	2980,77
SPF VERSAILLES 2	7804P02 2022P20450	621//BA/141//74-22	78	TRAPPES	44 RUE DE MONTFORT	30/05/2022	1960	4	70	110 000	1571,43
SPF VERSAILLES 2	7804P02 2023P23677	621//BA/141//58-6	78	TRAPPES	44 RUE DE MONTFORT	28/07/2023	1960	3	49	151 000	3081,63
SPF VERSAILLES 2	7804P02 2023P25210	621//BA/141//63-11	78	TRAPPES	44 RUE DE MONTFORT	03/08/2023	1960	3	52	95 000	1826,92
SPF VERSAILLES 2	7804P02 2023P28910	621//BA/141//48-100	78	TRAPPES	44 RUE DE MONTFORT	25/09/2023	1960	4	69	169 800	2460,87

La moyenne est de 2 340 €/m², la médiane de 2 384 €/m², pour des valeurs s'échelonnant entre 1 571 €/m² et 3 082 €/m².

Compte tenu de l'état dégradé du logement, le service retient la valeur basse de 1 571 €/m². Les combles, difficilement accessibles, et trop partiellement aménagés, ne seront pas valorisés.

La valeur du logement est estimée à 60 m² x 1 571 €/m² = 94 260 €.

8.1.2. Méthode par capitalisation des revenus :

Selon le locataire du bien, le montant du loyer du commerce s'élève à 950 € HT / mois, et celui du logement à 150 € HT/mois.

Le guide Callon édition 2023 indique un taux de capitalisation de 6,5 % pour les locaux commerciaux à usage d'épicerie/alimentation.

Par ailleurs, compte tenu de l'état dégradé du logement, et donc de la difficulté qui en découle pour le louer, le taux de 9 % sera retenu. Aucun abattement ne sera pratiqué pour enclavement du logement, le loyer étant très bas.

Soit une valeur de 950 € HT x 12 x 6,5 % + 150 € HT x 12 x 9 % = 175 385 + 20 000 = 195 385 €

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

La méthode par comparaison permet de déterminer une valeur de :

Valeur du commerce : 100 800 €

Valeur de l'appartement : 94 260 €, avec abattement de 40 %, taux généralement appliqué pour un appartement non accessible indépendamment du commerce, soit une valeur de $94\,260\text{ €} - 40\% = 56\,556\text{ €}$

Soit une valeur totale de $100\,800\text{ €} + 56\,556\text{ €} = 157\,356\text{ €}$

La méthode par capitalisation des revenus permet de déterminer une valeur de : 195 385 €.

Le service retient donc la valeur moyenne déterminée par les 2 méthodes de calcul, à savoir 176 371 €, arrondie à **176 000 €**.

VALEUR DU FONDS DE COMMERCE :

Le locataire indique un chiffre d'affaires de 420 000 € TTC.

La valeur du fonds de commerce est fonction des 3 derniers CA TTC, de l'activité et du nombre de salariés.

En l'espèce pour une activité d'épicerie-alimentation, le fonds de commerce est évalué à hauteur de 25 % du CA TTC sur les 3 dernières années (Guide Callon 2023 p 536).

Les liasses fiscales du commerce mentionnent les éléments suivants (**ces informations sont confidentielles et ne doivent pas être divulguées**) :

Exercice	CA HT	TVA collectée	CA TTC
Clos le 31/12/2022	383 649 €	49 950 €	433 599 €
Clos le 31/12/2021	228 659 €	28 884 €	257 543 €
Clos le 31/12/2019	347 524 €	49 064 €	396 588 €
		MOY hors 2021	415 094 €

L'année 2021 ne sera pas prise en compte pour cause de COVID. L'année 2020 n'a pas été retrouvée.

La valeur moyenne de 415 094 € sera retenue.

Soit une valorisation du fonds de commerce de $415\,094 \times 25\% = 103\,774\text{ €}$ arrondi à **104 000 €**.

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 **176 000 €**.

La valeur du fonds de commerce est arbitrée à **104 000 €**.

Elles sont exprimées hors taxe et hors droits.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 193 600 € pour les murs commerciaux, et 114 400 € pour le fonds de commerce.

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.

11 - 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.

12 - 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

