

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 : 31

Nombre de votants : 35

N'a pas pris part au vote : 0

Réf : 2024-130

Objet : Acquisition de la parcelle AY60
pour la réalisation de la crèche cité
nouvelle

Séance du 9 décembre 2024

**L'an deux mille vingt quatre, le neuf décembre, 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, Djamel ARICHI,
Noura DALI OUHARZOUNE, Pierre BASDEVANT, Aminata DIALLO,
Gerard GIRARDON, Alienor EBLING, Aurélien PERROT, Jarina
SAMAD, Marc LE FOLGOC, Frederic REBOUL, Anne-Andrée
BEAUGENDRE, Catherine CHABAY, Sira DIARRA, Jamal HRAIBA,
Murielle BERNARD, Dalale BELHOUT, Abdelhay FARQANE, Ahmed
KABA, Suzy LEMOINE, Colette PARENT, Sarith SA, Cristina MORAIS,
Said DSOULI, Guy MALANDAIN, Fouzi BENTALEB, Mimouna
SARAMBOUNOU, Patrick LEBOUQCQ, Annie LE HIR, Véronique
BRUNATI.

Absents excusés représentés :

Houssem DHAOUADI représenté par Aurélien PERROT
Benoit CORDIN représenté par Patrick LEBOUQCQ
Hélène DENIAU représentée par Jarina SAMAD
Maxime VELAY représenté par Gerard GIRARDON

Absents : Mme Florence BARONE, Mme Josette GOMILA, Mme
Anne CLERTE-DURAND, Mohamed KAMLI.

Secrétaire : M. Abdelhay FARQANE

Administration : Pascal TRAN, Nahida Aoustin, Jules Chamoux,
Stéphane Dreyfus, Nelly Louis, Géraldine LucO.

*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.*

2024-130

Objet : Acquisition de la parcelle AY60 pour la réalisation de la crèche cité nouvelle

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 de la Direction Départementale des Finances Publiques en date du 30 octobre 2024 ;

Vu la délibération n°2018-56 du Conseil Communautaire du 11 avril 2018 approuvant le protocole de préfiguration NPNRU des projets de renouvellement urbain de Trappes et La Verrière, signé le 12 avril 2018 ;

Vu la délibération n°2020-325 du Conseil Communautaire du 16 décembre 2021 approuvant la convention de financement entre l'ANRU, la Caisse des dépôts et consignations et SQY l'accord de consortium, entre SQY, la ville de Trappes et ICF Habitat La Sablière, pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation ANRU+ du projet de renouvellement urbain de Trappes, signée le 29 décembre 2021 ;

Vu la délibération n°2022-78 du Conseil Communautaire du 31 mars 2022 approuvant la convention pluriannuelle de renouvellement urbain de l'ANRU de Saint-Quentin-en-Yvelines/Trappes/La Verrière/Plaisir, signée le 5 décembre 2022 ;

Vu les Comités d'Engagement du 03 avril et 25 juin 2019, du 13 février 2020, du 16 juin 2021, du 20 juin 2022 et du 28 juin 2023 ;

Vu le courrier d'accord de la société anonyme de HLM ICF LA SABLIERE du 7 novembre 2024 ;

Considérant les objectifs urbains du projet de renouvellement urbain du quartier des Merisiers et de la Plaine de Neauphle dont l'amélioration de l'offre en équipements à travers la requalification des équipements communaux à destination des habitants QPV dont la création d'une crèche 60 berceaux sur Cité Nouvelle ;

Considérant l'avis de la commission Finances, Développement économique, Urbanisme, Travaux du 28 novembre 2024,

Après avoir entendu son rapporteur et délibéré,

Article 1 : Décide l'acquisition auprès d'ICF la Sablière du terrain à bâtir situé à TRAPPES (78190) 12 bis, rue Ambroise Croizat, cadastré section AY numéro 60 d'une surface cadastrale de 5878 m² sise , au prix de 170 000 euros hors taxe et frais de notaire.

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,

17 DEC. 2024

Ali RABEH
Maire de Trappes



Ali Rabeh

Direction Générale des Finances Publiques
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 30/10/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Yvelines

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marc BAUDOUIN
Courriel : marc.baudouin@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01 30 84 58 25

à

Commune de Trappes

Réf DS : 20164100
Réf OSE : 2024-78621-70553

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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Parcelle de terrain nu

Adresse du bien :

12 bis rue Ambroise Croizat 78190 TRAPPES

Valeur :

170 000 €, 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 ALVES

2 - DATES

de consultation :	26/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/10/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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 checked="" 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 une parcelle de terrain nu en vue de la construction d'une crèche.

Un avis a été rendu pour le même projet (dossier n°2022-78621-00995 du 24/01/2022, DS n°7107526), mais sur une emprise d'environ 2 200 m², et pour une SDP de 1 195 m². Aujourd'hui, la cession de l'entièreté de la parcelle est envisagée, avec une SDP de 1 108,80 m² et une emprise au sol de 1 242 m².

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'Étang 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 de la commune, à environ 850 m² de l'hôtel de ville.

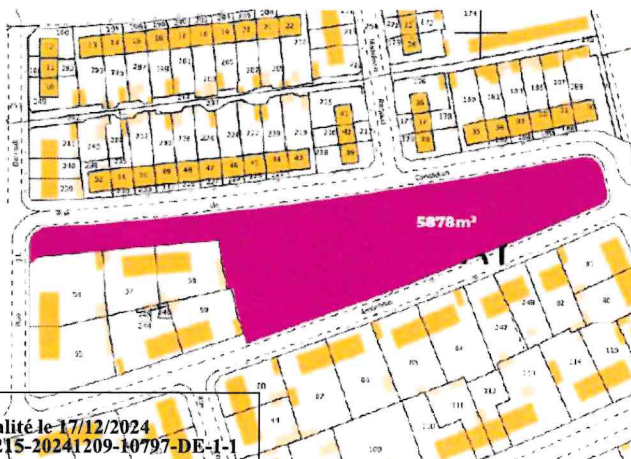
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Trappes	AY 60	12 bis rue Ambroise Croizat	5 878 m ²	Parcelle non bâtie
TOTAL			5 878 m ²	

4.4. Descriptif

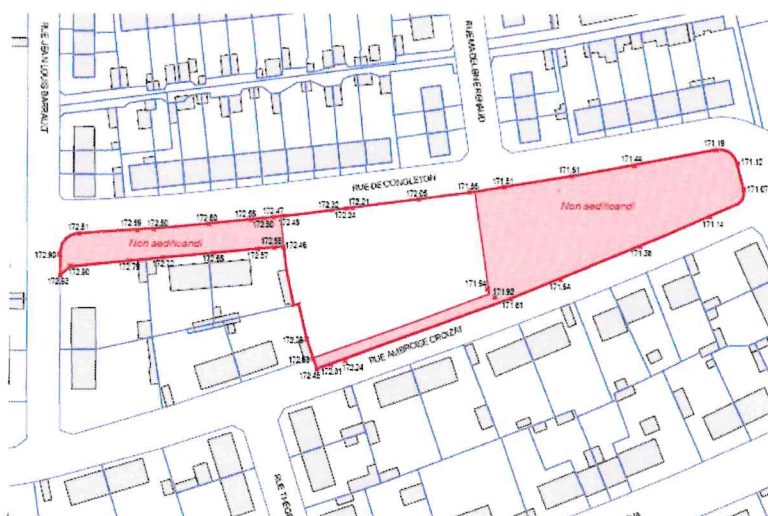
Le bien est à consistance de terrain nu, de configuration suivante :



La superficie du terrain envisagé pour la construction de la crèche totalise 2 873 m², pour une emprise nécessaire de 4 136 m² en fonction des contraintes du PLUI :



Par ailleurs, le projet doit tenir compte de zones non aedificandi :



Une partie des stationnements (9 places) est implantée en bataille le long de la rue de Congleton. Ces derniers sont accessibles directement depuis la chaussée. Un parking au sud-ouest de la parcelle permet d'assurer la seconde partie du stationnement (14 places pour le personnel et la longue durée).

Une option autorise 5 stationnements supplémentaires le long de la rue Croizat.

Le schéma ci-dessous figure, pour information, une nappe de 25 à 30 places de stationnement sur la partie est de la parcelle. Cela permet de se figurer une alternative qui, si elle permet de répondre au programme (stationnement réservé et clos) semble peu opportune au regard de l'opportunité d'autres usages et aménagement possibles ici (square public, jeux, etc.)



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SA d'HLM ICF La Sablière

5.2. Conditions d'occupation

Evaluation en valeur libre d'occupation

6 - URBANISME

La parcelle est en zone UR2f9 du PLUi approuvé le 5 mars 2020, autorisant une emprise au sol de 30 %, 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 par :

- 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 ;
- la méthode du compte à rebours promoteur, qui consiste à soustraire des recettes attendues de la vente en état futur d'achèvement (VEFA) des locaux, les coûts de dépenses de l'opération de promotion immobilière, pour en déduire la somme que le constructeur peut consacrer à l'achat du terrain en l'état.

8 - COMPTE À REBOURS

Un compte à rebours promoteur a été effectué, sur la base des éléments de construction communiqués par le consultant, pour évaluer la partie du terrain qui sera construite. La partie non aedificandi sera évaluée à part (§9).

8.1. Recettes du CAR : études de marché

Une recherche de locaux professionnels a été effectuée.

Date	Commune	Publication	Cadastre	Adresse	Prix HT ou sans TVA	Type	SU	€/m² SU	Observation
12/02/2020	Trappes	2020P01573	AX 143 lots 1 - 301 à 315	rue Castiglione Del Lago	1 111 250 €	sanitaire	587,20 m²	1 892 €	Local d'équipement d'intérêt collectif et de service public (EICSP), avec terrasse et jardin, brut de béton avec 15 pk
10/07/2020	Trappes	2020P04127	AX 120 lot 35 - 323	9035 avenue Maryse Bastie	163 158 €	commerce	87,80 m²	1 858 €	Commerce brut de béton
24/05/2019	Trappes	2019P03563	AX 120 lot 60	9060 avenue Maryse Bastie	109 302 €	commerce	62,74 m²	1 742 €	Commerce anciennement loué, mais vendu libre (départ anticipé du locataire)
19/12/2023	Trappes	2023P37464	BH 200	7 av Georges Polizer	4 073 289 €	bureau	2 570,00 m²	1 585 €	bureau
06/12/2022	Trappes	2022P41851	AY 56 lot 37	7 bd Martin Luther King	100 000 €	commerce	82,36 m²	1 214 €	Commerce acquis par exercice du droit de préemption urbain
11/12/2023	Trappes	2023P36105	BA 270	17b voie de Stalingrad nord	345 512 €	immeuble commercial	184,00 m²	1 878 €	Acquisition par commune de Trappes
01/09/2021	Trappes	2021P21553	BH 3 lot 5 et 141 (pkg)	54 rue Jean Jaurès	110 000 €	commerce	48,88 m²	2 250 €	commerce

Minimum	1 214 €	Moyenne	1 774 €	soit fourchette
Maximum	2 250 €	Médiane	1 858 €	1 456 €
		écart type	319 €	2 093 €

Les valeurs retenues sont les suivantes :

- 2 100 ²€ HT/m² de surface utile (SU), au titre des recettes (VEFA de locaux commerciaux) ;
- un coût de construction de 1 050 € HT/m² SU, compte tenu des faibles contraintes (accès et faible hauteur de l'immeuble à construire).

8.2. Dépenses du CAR

8.2.1. Coûts de construction :

- coût de VRD : généralement compris entre 30 €/m² et 150 €/m². Le service retiendra la valeur de 50 €/m², valeur généralement retenue pour un terrain ne présentant pas de difficulté particulière de construction (terrain plat, réseaux à proximité).

- Coût de construction :

Les coûts de constructions sont estimés à 1 050 €/m² HT.

8.2.2. Honoraires et autres frais :

Concernant les honoraires, frais et taxes, il sera retenu la valeur moyenne de la fourchette des taux constatés (frais de gestion et marge).

8.3. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

CAR promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou Nbre	Prix vente au m ² HT
Recettes	2 328 480		
Local	2 328 480	1 108,80	2 100
Dépenses		SdP ou Nbre	Coût/m ² SU SHAB unitaire HT
coût de préparation du terrain	206 800		
VRD	206 800	4 136	50
coût de construction	1 304 100		
Local	1 304 100	1 242	1 050
autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers...)	493 660		
Marge et aléas	223 534		
Charge foncière admissible (arrondie)	100 386	24 €/m ² terrain	81 €/m ² SdP

La partie du terrain construite est estimée à 100 386 € HT.

9 - MÉTHODE COMPARATIVE

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

Une recherche de termes de comparaison a été effectuée, pour évaluer la superficie de la partie non aedificandi du terrain, estimée à $5\,878\text{ m}^2 - 4\,136\text{ m}^2 = 1\,742\text{ m}^2$.

Le résultat est le suivant :

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
SPF VERSAILLES 2	7804P02 2022P20264	621//BI/472//	78	TRAPPES	1 RUE DU CENTRE	14/05/2022	309	120 000	388,35
SPF VERSAILLES 2	7804P02 2022P22643	621//BI/469//	78	TRAPPES	5 RUE DU CENTRE	08/06/2022	263	120 000	456,27
SPF VERSAILLES 2	7804P02 2024P15664	621//BI/474//	78	TRAPPES	1 RUE DE L ECHEC	22/05/2024	265	120 000	452,83
SPF VERSAILLES 2	7804P02 2022P14767	621//BI/475//	78	TRAPPES	3 RUE DE L ECHEC	12/04/2022	265	120 000	452,83
SPF VERSAILLES 2	7804P02 2022P33637	621//AB/208//	78	TRAPPES	LA PLAINE DE NEAUPHLE	22/09/2022	2629	865 305	329,14
SPF VERSAILLES 2	7804P02 2024P02242	621//AI/7// 621//AI/8//	78	TRAPPES	LA PORTE DE PUIITS A LOUP	27/12/2023	1577	775 884	492
SPF VERSAILLES 2	7804P02 2021P28139	621//BI/473//	78	TRAPPES	5 RUE DU CENTRE	06/10/2021	539	123 000	228,2

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

Les valeurs s'échelonnent de 228 €/m² à 492 €/m², pour une moyenne de 400 €/m² et une médiane de 453€/m².

Le service retient la valeur moyenne de 400 €/m².

Compte tenu du caractère non aedificandi de la partie de parcelle concernée, un abattement de 90 % sera appliqué, soit une valeur estimée à :

$$400\text{ €/m}^2 \times 1\,742\text{ m}^2 - 90\% = 69\,680\text{ €}.$$

10 - 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 100 386 € + 69 680 € = 170 066 €, arrondie à **170 000 €**.

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 187 000 € .

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.

11 - 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.

12 - 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.

L'évaluation domaniale a été réalisée au vu du projet de l'acquéreur. Toute revente ultérieure du bien par votre acquéreur (et/ou ses sous-acquéreurs) entraînant un changement de destination est susceptible d'en modifier substantiellement la valeur vénale. Par conséquent, il vous est conseillé de prévoir dans l'acte de vente une clause d'intéressement appropriée vous permettant de bénéficier en tout ou partie de la plus-value réalisée par votre acquéreur (et/ou ses sous-acquéreurs) résultant de ce changement de destination.

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.

13 - 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