

## FICHE DE TELETRANSMISSION

### Action Foncière

**DECISION n°23-104 du 17/07/2023**

**Saint-Quentin-en-Yvelines - Exercice du droit de priorité par la Communauté d'Agglomération - Parcelle AY 139 d'une superficie de 2 265 m<sup>2</sup> située 13 bis rue Casanova à Trappes**

**Délibération du conseil Communautaire en date du 11 juillet 2020 déléguant au Président une partie de ses attributions Alinéa 14**

**DATE D'ACCUSE DE RECEPTION  
PREFECTURE DES YVELINES :**

18 juillet 2023

---

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

**Saint-Quentin-en-Yvelines-Communauté d'Agglomération – Séance du dimanche 1 janvier 2023**

**DGA AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

Direction du développement urbain

Nos références : FB / 2023

Affaire suivie par Frédérique BLAVETTE

Frédérique.blavette@squy.fr

01 39 44 81 36

**Monsieur le Directeur Départemental des  
Finances Publiques**

Direction Départementale des Finances  
Publiques des Yvelines

A l'intention de Madame GUYARD-CASTANET

16, avenue de Saint Cloud

78018 VERSAILLES CEDEX

Saint-Quentin-en-Yvelines,

Le **17 JUL. 2023**

**Lettre recommandée avec AR**

**OBJET : TRAPPES – EXERCICE DU DROIT DE PRIORITE PAR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION.**

Madame,

Par courrier en date du 22 mai 2023, l'Etat a sollicité de Saint-Quentin-en-Yvelines concernant la purge du droit de priorité, dont elle bénéficie en vertu des articles L. 240-1 et suivants du code de l'urbanisme, sur le terrain situé 13 bis rue Casanova, à Trappes.

Ce terrain dont vous nous proposez la cession correspond à la parcelle cadastrée section AY n°139 pour une superficie totale d'environ 2 265 m².

Cette emprise est devenue inutile aux services de l'État qui souhaitent aujourd'hui la céder comme le démontre le courrier en date du 22 mai 2023 adressé à Saint-Quentin-en-Yvelines.

Le droit de priorité ouvre en faveur du titulaire du droit de préemption urbain un droit de priorité sur tout projet de cession d'un immeuble ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble situé sur son territoire et appartenant à l'Etat.

Comme vous le savez, l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2015, définit Saint-Quentin-en-Yvelines, Etablissement Public de Coopération Intercommunal, comme titulaire du droit de préemption urbain en lieu et place de ses communes membres.

Ainsi, j'ai l'honneur de vous informer qu'en vertu de la délégation qui m'a été accordée par délibération du Conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines du 11 juillet 2020, j'ai décidé d'acquérir ce bien par voie du droit de priorité, pour un montant de 700 000€, correspondant au prix indiqué dans votre courrier de purge du droit de priorité et ses annexes, lequel correspond à l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale des Yvelines rendu le 26 avril 2023.

En effet, ce terrain dispose d'une situation privilégiée à proximité du projet de réaménagement du Plateau Urbain dans le cadre de l'enfouissement partiel de la RN 10. De plus ce foncier est situé en face du grand projet de requalification du secteur dit « Barbusse - Cité Nouvelle » dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N. P. N. R. U.), au débouché de la rue Théophile Poteau.

La localisation de la parcelle est stratégique puisqu'entre deux projets urbains ambitieux sur la commune.

Pour l'avenir, l'orientation retenue vise à redynamiser tout ce secteur et à renforcer son attractivité via un renouvellement ciblé et des aménagements d'espaces publics autour du Plateau Urbain et de ses rives, notamment l'îlot Rousseau qui se situe dans la continuité de la Rue Danielle Casanova à l'est de la parcelle.

Par ailleurs, la parcelle bénéficie d'un contexte particulier : L'itinéraire du schéma directeur cyclable passe à proximité (bd Martin Luther-King) de la parcelle et elle est également bordée au sud par une protection paysagère (trame herbacée) assurant une certaine qualité au cadre urbain.

Le zonage de PLUi (URs2f9) permet une emprise au sol de 30% (avec un recul de 3m par rapport à la voie), et une hauteur de 9m afin de réaliser un équipement dont la morphologie s'insèrera en continuité de la configuration de la Cité Nouvelle rénovée.

La dépense est inscrite au budget principal de l'exercice considéré, imputation 21-2111.

Cette décision est prise au regard des articles L 240-1 et suivants du Code de l'Urbanisme fixant les règles à respecter en matière de droit de priorité.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant l'auteur de l'acte ou d'un recours contentieux devant le juge administratif dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et, vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

**Lorrain MERCKAERT**

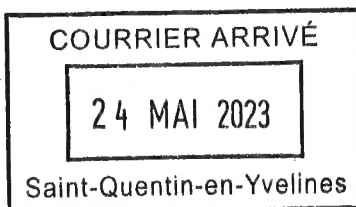


**1er Vice-Président délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement du Territoire**



**MINISTÈRE  
DE L'ACTION  
ET DES COMPTES  
PUBLICS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Direction générale  
des Finances publiques**

Direction départementale  
des Finances publiques des Yvelines  
Division Domaine  
16 avenue de Saint Cloud  
78018 VERSAILLES CEDEX  
Mél :  
[ddfip78.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip78.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

**Monsieur le Président de la communauté  
d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines  
1 rue Eugène Hénaff  
78192 TRAPPES**



Affaire suivie par : Françoise Guyard-Castanet  
[francoise.guyard-castanet@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:francoise.guyard-castanet@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 01 30 84 62 97

Dossier : Parcelle AY 139 - Trappes

Versailles, le 22 mai 2023

LRAR 2C 139 933 1814 4

**Objet :** Projet de cession par l'État de la Parcelle AY 139 rue Casanova Trappes – Purge du droit de priorité au profit de la communauté d'agglomération.

**Pièces jointes :**

Avis du domaine sur la valeur vénale n° 2023-78621-08967  
Annexe relative aux clauses d'intéressement et de complément éventuel de prix  
Plan cadastral

Monsieur le Président,

L'État souhaite céder la parcelle AY 139 située 13 bis rue Casanova à Trappes dont il est propriétaire. Ce terrain nu a une superficie de 2 265 m<sup>2</sup>.

En application des articles L. 240-1 à L. 240-3 du code de l'urbanisme qui accordent aux communes et établissements publics de coopération intercommunale une priorité d'acquisition sur la cession d'un bien de l'État situé sur leur territoire, je sou mets ce projet de cession au droit de priorité de la communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines au prix de **sept cent mille euros (700 000 €)**, payable au plus tard dans le mois de la signature de l'acte authentique de vente.

Cette valeur résulte de l'avis rendu par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des Finances publiques des Yvelines le 26 avril 2023. Les clauses d'intéressement annexées à ce courrier en constituent une partie intégrante et indissociable.

En application des dispositions de l'article L. 240-3 du code précité, vous disposez d'un délai de deux (2) mois pour me faire connaître le souhait de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines de faire valoir son droit de priorité pour l'acquisition de ce bien.

En cas de réponse favorable, le service local du Domaine de la Direction départementale des Finances publiques donnera instruction de passation de l'acte de cession au notaire instrumentaire de l'État dont les frais et honoraires seront intégralement à la charge de la communauté de communes de même que tous les frais annexes, taxes et droits.

Je me permets de vous informer qu'en cas d'exercice de votre droit de priorité, la décision d'acquérir le bien ne pourra pas faire l'objet de négociations contractuelles et devra être notifiée sans condition particulière.

En cas de désaccord sur le prix, vous avez la possibilité de saisir le juge de l'expropriation en vue de fixer le prix de l'immeuble, dans le délai de deux (2) mois mentionné ci-dessus ou dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification de ma réponse à votre demande d'une diminution de prix.

À défaut de réponse dans le délai légal précité ou en cas de réponse négative, le service du Domaine procédera à la cession de ce bien.

Dans cette perspective, je vous remercie de bien vouloir veiller au caractère confidentiel de la présente évaluation domaniale dont vous êtes l'un des destinataires identifiés.

Enfin, je vous précise que j'adresse, ce jour, un courrier à Monsieur le Maire de Trappes afin de lui permettre d'exercer le droit de priorité dont bénéficie sa collectivité pour cette acquisition au même prix et selon les modalités qui vous sont également exposées ci-dessus.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,  
et par délégation,



|                                                              |
|--------------------------------------------------------------|
| Rémy PEUCHAUD<br>Inspecteur Principal des Finances Publiques |
|--------------------------------------------------------------|

Département :  
YVELINES

Commune :  
TRAPPES

Section : AY  
Feuille : 000 AY 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 22/05/2023  
(fuseau horaire de Paris)

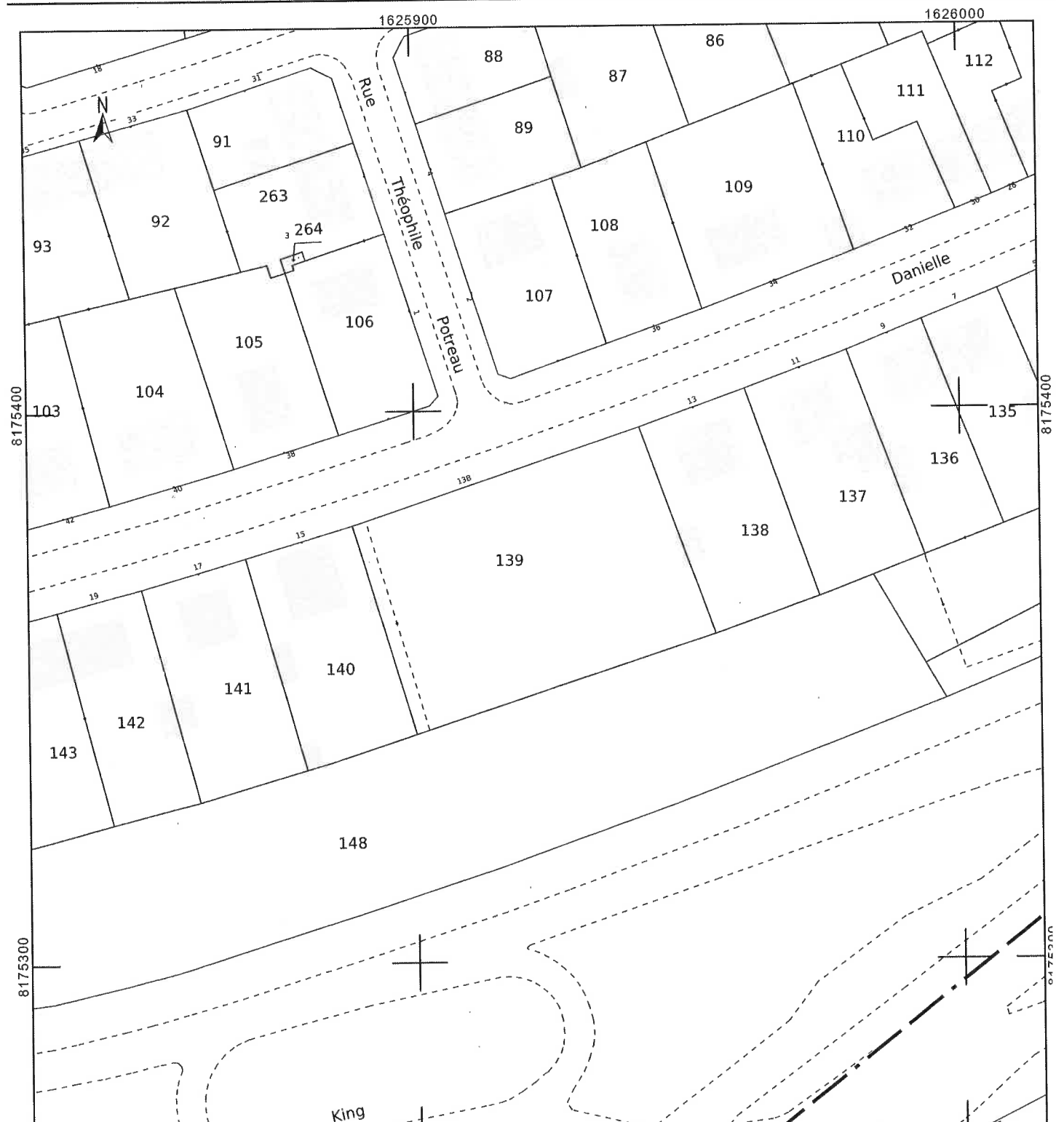
Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
VERSAILLES - Accueil et délivrance de  
documents  
ouvert du lundi au vendredi 8h30/12h30  
78015  
78015 VERSAILLES  
tél. 01 30 97 43 00 - fax 01 30 97 45 76  
sdif.yvelines@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :  
DIVISION 5 DOMAINES  
16 AVENUE DE SAINT CLOUD



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](mailto:ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Versailles, le **20 AVR. 2023**

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Yvelines

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Christine MOISAND  
Courriel : [ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 01 30 84 57 44 / 06 61 65 83 38

DDFIP 78  
SLD

Réf. DS : 11358408  
Réf. OSE : 2023-78621-08967

## 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)



|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nature du bien :</b>    | Terrain à bâtir                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Adresse du bien :</b>   | 13 bis rue Danièle Casanova 78190 TRAPPES                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Valeur :</b>            | 700 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %<br>(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)                                                                                                                                          |
| <b>Charges foncières :</b> | 400 € HT / m <sup>2</sup> SDP à destination de logements en accession libre<br>350 € HT / m <sup>2</sup> SDP à destination de logements locatifs sociaux, en accession sociale et locatifs intermédiaires<br>300 € HT / m <sup>2</sup> SDP à destination de bureaux ou d'activités |

## 1 - CONSULTANT : SLD

affaire suivie par : Mme Françoise GUYARD CASTANET

## 2 - DATES

|                                                                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation :                                                        | 02/02/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | /          |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                | /          |
| du dossier complet :                                                     | 04/04/2023 |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

|                   |                                                                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession :         | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                      |
| Acquisition :     | amiable <input type="checkbox"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>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 <sup>1</sup> : | <input type="checkbox"/>            |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)                                                        | <input type="checkbox"/>            |

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession du terrain à bâtir, ci-dessous référencé, à la commune de Trappes pour la construction d'une crèche de 60 berceaux, d'une surface de plancher (SDP) de 1 188 m<sup>2</sup>.

Ce bien disposera d'une aire de jeux de 660 m<sup>2</sup> et d'une aire de stationnement de 636 m<sup>2</sup>.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Trappes est une commune située dans le département des Yvelines, en région Île-de-France, sur un plateau au sud de Versailles, à 28 km du centre de Paris. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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, d'Élancourt à l'ouest et de Plaisir au nord.

La commune est bordée au nord par l'Étang de Saint-Quentin-en-Yvelines avec sa base de loisirs et sa réserve naturelle et au sud par une partie de la forêt domaniale de Port-Royal appelée « le Bois de Trappes » à proximité du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (via les communes du Mesnil-Saint-Denis, de Saint-Lambert-des-Bois et de Magny-les-Hameaux).

La commune accueille une population de 33 419 habitants répartis dans plusieurs quartiers : Centre-ville / Jaurès / Gare, Village / Cité nouvelle, Jean Macé, Les Merisiers, Farge-Thorès, Aérostat, Plaine de Neauphle, La Boissière, l'Étang de Saint-Quentin-en-Yvelines et la base de loisirs.

La commune est desservie par la route nationale 10, en prolongement de l'autoroute A 12, qui partage la ville en deux (des travaux d'enfouissement partiel de cet axe routier sur 1,2 km, ont débuté en 2021), les routes départementales 912, 36 et 23.

La commune bénéficie d'une gare SNCF, desservie par les lignes U (la Défense) et N (Montparnasse) du Transilien, et d'un réseau de bus important.

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

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Le terrain, situé au sein d'un secteur d'habitat, est proche du centre-ville et de commerces, restaurants et équipements publics.</p> <p>Le secteur est desservi par plusieurs lignes de bus (boulevard Martin Luther King).</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 4.3. Référence cadastrale

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit          | Superficie | Nature réelle   |
|---------|----------|--------------------------|------------|-----------------|
| Trappes | AY 139   | 13B rue Danièle Casanova | 2 265      | Terrain à bâtir |

#### 4.4. Descriptif

|                                                                                                    |                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | <p>Vue depuis le boulevard Martin Luther King (D 23).</p>  |
| <p>Il s'agit d'un terrain à bâtir clos, de forme rectangulaire, arboré et en nature de friche.</p> |                                                                                                                                                |

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : État

5.2. Conditions d'occupation : libre

## 6 - URBANISME

Zone URs2f9 du PLUi : approuvé le 5 mars 2020  
Il s'agit d'un secteur résidentiel strict.

Emprise au sol : 30 % de la surface du terrain

Hauteur maximale des constructions : 9 mètres, soit R+1 ou R+1+C ou A

## 7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

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

S'agissant de l'estimation du terrain sur la base du projet, la valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison de la charge foncière ainsi que par la méthode du compte à rebours promoteur.

La méthode par comparaison de la charge foncière consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective de charges foncières comparables.

La méthode du compte à rebours promoteur (CAR) consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE EN POURSUITE D'USAGE

### 8.1. Étude de marché

Sources internes à la DDFIP : applications Estimer un bien et Patrimoine

Périmètre et critères de recherches : mutations de terrains à bâtir, situés dans un périmètre de 1 km autour du bien à valoriser, sur une période allant de janvier 2021 à mars 2023.

Termes de comparaison (TC) :

| CO | RELEVÉ DE BIEN        | RELEVÉ DE BIEN | COORDONNÉES | ADRESSE         | DATE DE MUTATION | PRIX VÉNAL | SURFACE | PRIX / M <sup>2</sup> | REMARQUES                                                                                                                                                                                |
|----|-----------------------|----------------|-------------|-----------------|------------------|------------|---------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 7804P02<br>2022P20284 | 621/B1/472/I   | TRAPPES     | 1 RUE DU CENTRE | 14/05/2022       | 309        | 108 854 | 351                   | Division cadastrale BI 133 Lotissement de la Boissière - configuration irrégulière                                                                                                       |
| 2  | 7804P02<br>2021P00027 | 621/B1/471/I   | TRAPPES     | 5 RUE DU CENTRE | 18/09/2021       | 261        | 105 758 | 410                   | Division cadastrale BI 133 Lotissement de la Boissière - parcelle rectangulaire                                                                                                          |
| 3  | 7804P02<br>2021P10851 | 621/B1/476/I   | TRAPPES     | 5 RUE DU CENTRE | 29/05/2021       | 285        | 108 708 | 381                   | Division cadastrale BI 133 Lotissement de la Boissière - parcelle quasi rectangulaire, étroite                                                                                           |
| 4  | 7804P02<br>2021P20118 | 621/B1/473/I   | TRAPPES     | 5 RUE DU CENTRE | 05/10/2021       | 539        | 111 154 | 208                   | Division cadastrale BI 133 Lotissement de la Boissière - configuration irrégulière. Accès à l'arrière des parcelles du lotissement 0184 (voir l'accès entre les parcelles BI 470 et 471) |
| 5  | 7804P02<br>2022P22843 | 621/B1/469/I   | TRAPPES     | 5 RUE DU CENTRE | 08/08/2022       | 283        | 108 684 | 413                   | Division cadastrale BI 133 Lotissement de la Boissière - parcelle rectangulaire                                                                                                          |
| 6  | 7804P02<br>2022P14707 | 621/B1/475/I   | TRAPPES     | 3 RUE DE L'ÉCHÉ | 12/04/2022       | 265        | 100 000 | 377                   | Division cadastrale BI 133 Lotissement de la Boissière - parcelle rectangulaire, étroite                                                                                                 |

Tous les termes recensés sont situés dans le même zonage que le bien à valoriser, le long de la route de Chartres pour certains lots (N 10).

Le prix moyen d'un lot, d'une superficie moyenne de 320 m<sup>2</sup>, est de 107 661 € HT ; le prix moyen/m<sup>2</sup> ressort à 357 € HT.

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

L'arrière de la parcelle, objet de la présente étude, longe la parcelle AY 148 acquise par expropriation dans le cadre du projet de requalification de la RN 10.

Compte-tenu de son environnement (secteur d'habitat pavillonnaire) ce terrain pourrait être alloti. Au regard des éléments précités, les TC sont particulièrement pertinents car situés dans la même configuration (lots issus de la division cadastrale de la parcelle BI 133, le long de la RN 10).

Les parcelles situées dans le périmètre du terrain à valoriser disposent de superficies supérieures (majoritairement 700 - 800 m<sup>2</sup>) à celles des lots retenus.

Dans ces conditions, deux approches seront effectuées pour la valorisation du terrain :

- évaluation par lot de terrain à bâtir,
- évaluation par comparaison au m<sup>2</sup> terrain.

Superficie du terrain à valoriser = 2 265 m<sup>2</sup> ; terrain arboré et en friche

### Analyse des termes :

Hormis le TC 4, les TC disposent d'une superficie comparable. Ce dernier dispose par ailleurs d'une forme très irrégulière. Ce terme sera écarté.

Les TC retenus affichent un prix moyen de 107 000 € HT/lot (superficie moyenne de 277 m<sup>2</sup>) et une valeur de 388 € HT/m<sup>2</sup>. La valeur dominante est de 110 000 € HT/lot (valeur arrondie).

### Évaluation par lot

Cette unité foncière pourrait être divisée en 7 lots d'une superficie d'environ 320 m<sup>2</sup>.

Afin de tenir compte de l'état actuel du terrain, le service retiendra la valeur basse des TC soit 100 000 € HT/lot.

La valeur vénale de cette parcelle est estimée à 700 000 € HT (7 x 100 000 € HT).

### Évaluation par comparaison au m<sup>2</sup> de terrain

Afin de tenir compte de l'état actuel du terrain et de sa superficie, le service retiendra la valeur basse arrondie à 300 € HT/m<sup>2</sup>.

Soit une valeur vénale estimée à 679 500 € (2 265 m<sup>2</sup> x 300 € HT) arrondie à 680 000 € HT.

## **9 - MÉTHODE COMPARATIVE (CHARGE FONCIÈRE) DANS LE CADRE DU PROJET**

### **9.1. Étude de marché**

Sources internes à la DDFIP : applications Estimer un bien et Patrimoine

Périmètre et critères de recherches : mutations de terrains destinés à la réalisation de locaux à usage de bureaux ou locaux assimilés, dans le secteur sud des Yvelines.

Termes de comparaison (TC) :

| 1 | 2020P07455<br>18/12/2020 | VOISINS-LE-BRETONNEUX | ZAC de la Remise               | AG 434        | 421 515,46   | 1 679,60 | 251 | Centre culturel et centre de formation                                          |
|---|--------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------|--------------|----------|-----|---------------------------------------------------------------------------------|
|   | 2019P07387<br>26/09/2019 | GUYANCOURT            | ZAC de Villarozy               | BK 170        | 193 818,76   | 930      | 208 | Logements collectifs en accession libre, commerces/services, bureaux            |
|   |                          |                       |                                |               | 449 200,00   | 2 246    | 200 |                                                                                 |
| 4 | 2022P08581<br>10/03/2022 | VOISINS-LE-BRETONNEUX | ZAC de la Remise               | AG 447, 435   | 477 686,25   | 1 110    | 430 | Surface commerciale                                                             |
| 5 | 2022P09068<br>21/03/2022 | VOISINS-LE-BRETONNEUX | ZAC de la Remise               | AG 437        | 174 290,93   | 405      | 430 | Surface commerciale                                                             |
| 6 | 2022P33637<br>22/09/2022 | TRAPPES               | ZAC de l'Aérost                | AB 208        | 94 804,86    | 595      | 159 | Logements à vocation intergénérationnelle et maison pluridisciplinaire de santé |
| 7 | 2020P04462<br>24/07/2020 | TRAPPES               | Plaine de Neauville            | AH 121        | 700 000,00   | 1 913    | 306 | Surface commerciale                                                             |
| 8 | 2019P07387<br>26/09/2019 | ELANCOURT             | LA CLEF ST PIERRE - OMEGA PARC | BH 225 et 226 | 3 010 280,00 | 7 391    | 407 | Bureaux                                                                         |

Les programmes immobiliers projetés ont été mentionnés à titre indicatif.

Les valeurs varient entre 159 et 430 € HT/m<sup>2</sup> SDP. La valeur moyenne est de 306 € HT/m<sup>2</sup> SDP et la valeur médiane de 358 € HT/m<sup>2</sup> SDP.

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

On constate que les charges foncières de terrains destinés à la réalisation de locaux à usage exclusif de bureaux et de commerces (TC n° 4, 5, 7 et 8) affichent des valeurs élevées au regard des autres termes recensés. Ces termes seront donc écartés.

Les valeurs retenues s'échelonnent entre 159 et 251 € HT/m<sup>2</sup> SDP. La valeur moyenne/médiane est de 204 € HT/m<sup>2</sup>.

Compte tenu de la destination du terrain (construction d'une crèche), il est fait le choix de retenir la valeur basse de 159 € HT/m<sup>2</sup> SDP.

La valeur vénale est estimée à 188 892 € HT (159 € HT x 1 188 m<sup>2</sup>) arrondie à 190 000 € HT.

## 9.3. Charges foncières et arbitrage du service (clauses d'intéressement)

Les tableaux ci-dessous recensent des charges foncières (CF) situées sur le secteur Trappes-Elancourt-Maurepas.

Les programmes immobiliers projetés ont été mentionnés à titre indicatif.

### 9.3.1. Charges foncières destinées à l'accession libre

| TC | Référence Date           | Commune   | Adresse                     | Cadastra      | Superficie | Prix    | SDP  | Prix HT/m <sup>2</sup> SDP | Observations                                                                                |
|----|--------------------------|-----------|-----------------------------|---------------|------------|---------|------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 2017P03664<br>28/06/2017 | ELANCOURT | ZAC de la Clef Saint-Pierre | BH 176        | 45000      | 681365  | 998  | 683                        | Maisons individuelles en accession                                                          |
| 2  | 2017P03661<br>24/06/2017 | ELANCOURT | ZAC de la Clef Saint-Pierre | BH 172        | 3985       | 2243782 | 3589 | 625                        | Logements collectifs en accession                                                           |
| 3  | 2015P05016<br>11/09/2015 | ELANCOURT | ZAC de la Clef Saint-Pierre | BH 158 à 164  | 4266       | 499254  | 819  | 610                        | Maisons individuelles en accession                                                          |
| 4  | 2020P07161<br>10/12/2020 | ELANCOURT | ZAC de la Clef Saint-Pierre | BH 174 et 175 | 3768       | 1506943 | 3533 | 427                        | Logements collectifs en accession                                                           |
| 5  | 2017P03335<br>02/05/2017 | TRAPPES   | ZAC de l'AEROSTAT           | AB 168        | 5454       | 1724973 | 4670 | 369                        | Logements collectifs en accession et logements locatifs intermédiaires                      |
| 6  | 2018P07839<br>27/11/2018 | TRAPPES   | Rue Jean Zay                | BE 13         | 9995       | 3010000 | 8600 | 350                        | Logements collectifs en accession                                                           |
| 7  | 2018P07432<br>19/11/2018 | TRAPPES   | Rue Irène Joliot Curie      | BD 108        | 633        | 300000  | 743  | 404                        | Logements collectifs en accession                                                           |
| 8  | 2017P07883<br>06/11/2017 | TRAPPES   | Rue Léo Lagarange           | AX 154 et 193 | 3137       | 1035100 | 3764 | 275                        | Logements collectifs en accession                                                           |
| 9  | 2020P01595<br>02/03/2020 | MAUREPAS  | 9 allée des Vosges          | AB 102 et 104 |            | 600000  | 1926 | 311                        | Logements collectifs en accession ; récupération foncière (immeuble d'habitation à démolir) |

Les valeurs varient entre 275 et 683 € HT/m<sup>2</sup>. La valeur moyenne est de 450 € HT/m<sup>2</sup> et la valeur médiane de 404 € HT/m<sup>2</sup>.

Les communes de Trappes et Maurepas affichent des valeurs nettement inférieures à celles situées sur la commune d'Elancourt (hormis TC n° 4). Leur moyenne est de 342 € HT/m<sup>2</sup> et leur médiane de 350 € HT/m<sup>2</sup>.

### 9.3.2. Charges foncières destinées au locatif social, à l'accession sociale et au logement intermédiaire

| TC | Référence Date            | Commune   | Adresse                              | Cadastre                | Superficie | Prix    | SDP  | Prix HT/m <sup>2</sup> SDP | Observations                                                            |
|----|---------------------------|-----------|--------------------------------------|-------------------------|------------|---------|------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 2017P00414<br>12/018/2017 | ELANCOURT | ZAC de la Clef Saint-Pierre          | BK 166                  | 2937       | 1137846 | 2507 | 454                        | Logements collectifs sociaux pour jeunes actifs                         |
| 2  | 2017P03335<br>02/05/2017  | TRAPPES   | ZAC de l'AEROSTAT                    | AB 168                  | 5454       | 515527  | 2350 | 219                        | Logements collectifs en accession et logements locatifs intermédiaires  |
| 3  | 2018P00204<br>21/12/2017  | TRAPPES   | 61 rue Jean Jaurès                   | BH 57                   | 1736       | 450000  | 2089 | 215                        | Logements collectifs sociaux ; récupération foncière (maison à démolir) |
| 4  | 2022P28958<br>01/08/2022  | TRAPPES   | Rue Koprivnice, avenue Maryse Bastié | AX 143, 144, 165 et 166 | 1736       | 577828  | 2473 | 234                        | Logements en accession sociale                                          |

Les valeurs varient entre 215 et 454 € HT/m<sup>2</sup> (valeur haute située sur la commune d'Elancourt). La valeur moyenne est de 280 € HT/m<sup>2</sup> et la valeur médiane de 226 € HT/m<sup>2</sup>.

La valeur moyenne sur la commune de Trappes ressort à 223 € HT/m<sup>2</sup> et la valeur médiane à 219 € HT/m<sup>2</sup>.

### 9.3.3. Charges foncières mixtes

| TC | Référence Date            | Commune   | Adresse                     | Cadastre                     | Superficie | Prix    | SDP   | Prix HT/m <sup>2</sup> SDP | Observations                                                                                                                             |
|----|---------------------------|-----------|-----------------------------|------------------------------|------------|---------|-------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 2016P00270<br>30/12/2015  | ELANCOURT | ZAC de la Clef Saint-Pierre | BH 167, 168, 170, 173 et 175 | 11013      | 3159069 | 8126  | 516                        | Logements collectifs sociaux et en accession                                                                                             |
| 2  | 2016P04404<br>11/07/2018  | MAUREPAS  | ZA PARIWEST                 | W 402, 404 et 78             | 9868       | 5040400 | 14632 | 344                        | Logements collectifs sociaux et en accession                                                                                             |
| 3  | 2017P07226<br>14/12/2017  | MAUREPAS  | ZA PARIWEST                 | W 112 et 329                 | 11670      | 7250000 | 17636 | 411                        | Logements collectifs sociaux et en accession, activités en RDC                                                                           |
| 4  | 2017P005851<br>14/09/2017 | MAUREPAS  | 10, 12 rue de la Malmédonne | AO 587                       | 8796       | 4882490 | 10990 | 444                        | Logements en accession (collectifs et maisons individuelles) et collectifs sociaux ; récupération foncière (entrepôt, bureaux à démolir) |
| 5  | 2020P07109<br>27/11/2020  | MAUREPAS  | 18 rue Claude Bernard       | W 97                         | 3000       | 1920000 | 5650  | 340                        | Logements collectifs en accession, intermédiaires et sociaux ; récupération foncière (ateliers, bureaux à démolir)                       |

Les valeurs varient entre 344 et 516 € HT/m<sup>2</sup> (valeur haute située sur la commune d'Elancourt). La valeur moyenne/médiane est de 411 € HT/m<sup>2</sup>.

La commune de Maurepas, comparable à la commune de Trappes en matière de charges foncières (cf ci-dessus), affiche une valeur moyenne de 385 € HT/m<sup>2</sup> et une valeur médiane de 377 € HT/m<sup>2</sup>.

### 9.3.4. Charges foncières bureaux/activités

Cf tableau ci-dessus : 8.1

Les valeurs varient entre 159 et 430 € HT/m<sup>2</sup> SDP. La valeur moyenne est de 306 € HT/m<sup>2</sup> SDP et la valeur médiane de 358 € HT/m<sup>2</sup> SDP.

### Analyse et arbitrage du service

– Charge foncière en accession libre :

Afin de tenir compte de l'ancienneté des termes situés sur la commune de Trappes, la valeur haute (TC n° 7) arrondie à 400 € HT/m<sup>2</sup> SDP sera retenue.

– Charge foncière sociale :

La valeur est arbitrée à 350 € HT/m<sup>2</sup> SDP, valeur située entre celle de l'accession retenue ci-dessus et légèrement inférieure à la CF mixte située sur la commune de Maurepas (385 € HT/m<sup>2</sup>).

– Charge foncière bureaux/activités :

La valeur moyenne arrondie à 300 € HT/m<sup>2</sup> sera retenue.

Récapitulatif :

| Charge foncière   | Valeur retenue<br>(€ HT/m <sup>2</sup> SDP) |
|-------------------|---------------------------------------------|
| Accession         | 400                                         |
| Sociale           | 350                                         |
| Bureaux/activités | 300                                         |

## 10 - MÉTHODE FINANCIÈRE : COMPTE À REBOURS (CAR) PROMOTEUR

| SDP                  | SU                   |
|----------------------|----------------------|
| 1 188 m <sup>2</sup> | 1 007 m <sup>2</sup> |

### 10.1. Recettes du CAR : étude de marché

#### 10.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de comparaison

Sources : applications Estimer un bien et Patrimoine

Critères de recherche : cessions de locaux à usage de bureaux ou locaux assimilés, en état futur d'achèvement ou neufs, dans le secteur sud des Yvelines.

Termes de comparaison :

| N° | RECEP      | Adresse                    | Commune                 | Localisation                    | Date       | Surface (m <sup>2</sup> ) | Prix (€) | Prix (€/m <sup>2</sup> ) | Description                                                                                       |
|----|------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------------|------------|---------------------------|----------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 2014P00432 | AE 440, 441, 452 à 455     | VELIZY-VILLACOUBLAY     | 3-5-7 PLACE EUROPE              | 28/12/2013 | 103 500 000               | 23242    | 4453                     | Bureaux + 689 emplacements de stationnement                                                       |
| 2  | 2016P07822 | BS 222, 224, 227A et 229   | VERMILLES               | 3 RUE DE L'ABBE ROUSSEAU        | 27/12/2018 | 25 000 000                | 8390     | 3015                     | Bureaux + 08 emplacements de stationnement                                                        |
| 3  | 2017P05089 | AC 9, 201, 185, 199 et 197 | MONTIGNY-LE-BRETONNEUX  | 2 RUE GEORGE STEPHENSON         | 13/07/2017 | 73 500 000                | 19835    | 3710                     | Bureaux + 351 emplacements de stationnement automobile et 100 emplacements pour cycles motorisés  |
| 4  | 2017P01584 | AS 205 et 210              | SANT-REMY-LES-CHEVREUSE | 13 RUE DE LA REPUBLIQUE         | 03/03/2017 | 91 867                    | 32       | 2865                     | Local commercial avec WC + 1 place de stationnement                                               |
| 5  | 2016P03545 | AK 232, 234, 235 et 237    | VELIZY-VILLACOUBLAY     | ZAC LOUVOIS                     | 01/07/2016 | 2 039 400                 | 937      | 2200                     | Local à usage de cabinet médical                                                                  |
| 6  | 2015P00297 | BK 167                     | GUYANCOURT              | ZAC VILLAROY                    | 19/01/2015 | 2 140 000                 | 1004     | 2131                     | Local à usage de maison pluridisciplinaire de santé                                               |
| 7  | 2013P08773 | R 526, 547 et 557          | THOIRY                  | RUE DE LA MARE AGRAD            | 13/11/2013 | 770 942                   | 419      | 1840                     | Local à destination de crèche                                                                     |
| 8  | 2020P01573 | AX 143, 144, 165 et 168    | TRAPPES                 | RUE KOPRIVNICE AV MARYSE BASTIE | 12/02/2020 | 1 111 250                 | 567      | 1893                     | Local à usage d'équipement d'intérêt collectif / de service public + 18 places au rez-de-chaussée |

Les valeurs varient de 1 840 à 4 453 € HT/m<sup>2</sup>. La valeur moyenne est de 2 876 € HT/m<sup>2</sup> et la valeur médiane de 2 532 € HT/m<sup>2</sup>.

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

Les TC n° 1 à 4, destinés à un usage de bureaux ou d'activités commerciales, se situent dans les valeurs hautes des termes recensés. Ils seront écartés dans cette étude.

Les TC 5 à 8, comparables au bien à édifier, affichent des valeurs assez homogènes comprises entre 1 840 et 2 200 € HT/m<sup>2</sup> SDP. Le TC n° 6, assez ancien, sera conservé, car il concerne le même type de bien et se situe dans la valeur actuelle de marché (cf. TC n° 8). Ils affichent la valeur moyenne de 2 016 € HT/m<sup>2</sup> SDP.

Cette valeur moyenne arrondie à 2 000 € HT/m<sup>2</sup> sera retenue.

### 10.2. Dépenses du CAR

#### 10.2.1. Coûts

Selon la norme RE 2020, le service retient les coûts de construction, parkings inclus, suivants :

- commerces/activités sans étage : 800 € HT/m<sup>2</sup> SDP ;
- bureaux/surfaces commerciales : entre 1 200 et 1 500 € HT/m<sup>2</sup> SDP, selon le nombre d'étage.

Dans le cas présent, il sera retenu une valeur intermédiaire, entre la valeur des commerces/activités et la valeur basse des bureaux/surfaces commerciales, fixée à 1 000 € HT/m<sup>2</sup> SDP.

- Coût de VRD : un coût de 50 € HT/m<sup>2</sup> sera retenu afin de tenir compte de la consistance du terrain.

### 10.2.2. Honoraires et autres frais, marge et aléas

Il sera retenu la fourchette basse des ratios usuellement pratiqués par la Direction Nationale des Interventions Domaniales (DNID).

En raison de la nature du bien, aucun frais de commercialisation ne sera appliqué.

### 10.3. Analyse et arbitrage du service – Valeur retenue

| CAR promoteur                                                                             | HT en €          | SHAB/SU                     | Prix vente au m <sup>2</sup> HT        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|----------------------------------------|
| <b>Recettes</b>                                                                           | <b>2 014 000</b> |                             |                                        |
| Crèche                                                                                    | 2 014 000        | 1 007                       | 2 000                                  |
| <b>Dépenses</b>                                                                           | <b>1 662 144</b> | SdP ou nbre                 | Coût/m <sup>2</sup> SDP ou unitaire HT |
| coût de préparation du terrain                                                            | 113 250          |                             |                                        |
| VRD                                                                                       | 113 250          | 2 265                       | 50                                     |
| coût de construction                                                                      | 1 188 000        |                             |                                        |
| Crèche                                                                                    | 1 188 000        | 1 188                       | 1 000                                  |
| autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers, ..) | 360 894          |                             |                                        |
| <b>Marge et aléas</b>                                                                     | <b>145 008</b>   |                             |                                        |
| <b>Charge foncière admissible</b>                                                         | <b>206 900</b>   | 91 €/m <sup>2</sup> terrain | 174 €/m <sup>2</sup> SdP               |

La valeur maximale admissible pour le foncier est de 206 900 € HT arrondie à **210 000 € HT**.

## 11 - 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 méthode par comparaison de terrain à bâtir détermine une valeur en poursuite d'usage.

Il ressort de cette étude les valeurs suivantes : - comparaison par lot : 700 000 € HT ;  
- comparaison au m<sup>2</sup> de terrain : 680 000 € HT.

Le service retiendra la valeur issue de la méthode par lot soit 700 000 € HT.

**Cette valeur constitue une valeur plancher de cession.**

Les études réalisées au vu du projet de l'acquéreur potentiel font ressortir les valeurs suivantes :

- méthode par comparaison (charge foncière) : 190 000 € HT ;
- méthode financière (compte à rebours promoteur) : 210 000 € HT.

Ces valeurs très proches affichent une valeur moyenne de 200 000 € HT.

En résumé, la valeur moyenne prenant en compte le projet est nettement inférieure à la valeur du terrain estimé en poursuite d'usage.

La valeur vénale de cette parcelle est arbitrée à **700 000 € HT**, valeur du terrain estimé en poursuite d'usage et représentant une valeur plancher de cession.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 630 000 € HT.

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.

## **12 - 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,



Rémy PEUCHAUD  
Inspecteur Principal des Finances Publiques

## CLAUSE D'INTÉRESSEMENT ET DE COMPLÉMENT ÉVENTUEL DE PRIX

Terrain à bâtir  
13 bis rue Danielle Casanova  
78 190 Trappes

Parcelles AY 139 d'une superficie 2 265 m<sup>2</sup>

Le prix principal de cession du terrain à bâtir a été déterminé par le Directeur départemental des Finances publiques des Yvelines, aux termes d'un avis en date du 26 avril 2023.

Il correspond à la valeur vénale actuelle du terrain, déterminée par la méthode par comparaison de la charge foncière. Le terrain a en effet été valorisé en poursuite d'usage en retenant le scénario de la constitution de 7 lots de terrains à bâtir d'une superficie d'environ 320 m<sup>2</sup>.

Le terrain étant situé en zone URs2f9 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) mis à jour le 5 mars 2020, la constructibilité du site est limitée par les règles d'urbanisme en vigueur.

En conséquence, il est convenu entre les parties :

- qu'une clause de complément de prix à la présente vente deviendrait exigible dans le cas suivant :

► **en cas de modification du projet de construction emportant augmentation de la surface de plancher (SDP)** par toute obtention d'une autorisation administrative (permis de construire, permis de construire modificatif devenu définitif emportant modification de la constructibilité ou dépôt d'une déclaration préalable de travaux) :

- qu'une clause d'intéressement à la présente vente deviendrait exigible dans la situation suivante :

► **en cas de mutation à titre onéreux** pour tout ou partie de l'immeuble à un tiers générant une plus-value immobilière.

### **A – OPPOSABILITÉ DE LA CLAUSE D'INTÉRESSEMENT ET DE COMPLÉMENT ÉVENTUEL DE PRIX**

L'acquéreur s'oblige à :

- reproduire le présente clause dans tous les cas de mutation de tout ou partie de l'immeuble et des droits y afférents ;
- requérir le service de publicité foncière de porter mention marginale expresse de cette clause ;
- imposer à ses sous-acquéreurs et propriétaires subséquents les mêmes obligations de telle sorte que toute mutation de l'immeuble et des droits y afférents donne lieu à l'application des clauses d'intéressement stipulées au titre B ci-après.

## **B – DÉTERMINATION DE L'INTÉRESSEMENT ET/OU DU COMPLÉMENT ÉVENTUEL DE PRIX**

Les compléments et intéressements de prix suivants sont respectivement acquis à l'État :

- **en cas de modification du projet de construction emportant augmentation de la surface de plancher (SDP),**
- **en cas de mutation de l'immeuble ou des droits y afférents avec plus-value.**

Les intéressements et compléments de prix sont acquis à l'État selon les modalités définies ci-après :

### **1°) Faits générateurs :**

Il est convenu entre les parties qu'un **complément de prix** à la présente vente deviendrait exigible dans l'hypothèse suivante :

- a) En cas de modification du projet de construction emportant augmentation de la surface de plancher (SDP),

Toute modification du projet de construction emportant augmentation de la surface de plancher (SDP) conduira à la prise en compte d'un complément de prix.

Il est expressément convenu entre les parties que, dans l'hypothèse où un permis de construire, devenu définitif (ou dépôt d'une autorisation préalable de travaux) autoriserait la réalisation d'une SDP supérieure à celles prises en compte pour la définition du prix de vente et ci-après mentionnées, un complément de prix sera versé à l'État, d'un montant de :

- en cas de programme de construction à destination exclusive de logements en accession libre : QUATRE CENTS EUROS (400 €) HT par m<sup>2</sup> SDP supplémentaire au-delà de 1 750 m<sup>2</sup> SDP<sup>1</sup>,
- en cas de programme de construction (1) à destination exclusive de logements locatifs sociaux et/ou intermédiaires et/ou en accession sociale ou (2) à destination de logements en accession libre et des logements locatifs sociaux et/ou intermédiaires et/ou en accession sociale ou (3) à destination de logements (en accession libre et/ou sociale et/ou locatifs sociaux et/ou intermédiaires) et de locaux de bureaux et/ou d'activités : TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350 €) HT par m<sup>2</sup> SDP supplémentaire au-delà de 2 000 m<sup>2</sup> SDP<sup>2</sup> ;
- en cas de programme de construction à destination exclusive de locaux de bureaux et/ou d'activités : TROIS CENTS EUROS (300 €) HT par m<sup>2</sup> SDP supplémentaire au-delà de 2 400 m<sup>2</sup> SDP<sup>3</sup>.

---

1 Soit au-delà du quantum de m<sup>2</sup> SDP à destination logements en accession libre déjà pris en compte dans la définition du prix de vente : 700 000 € / 400 € par m<sup>2</sup> SDP à destination de logements en accession libre = 1 750 m<sup>2</sup> SDP

2 Soit au-delà du seuil de m<sup>2</sup> SDP ainsi liquidé : 700 000 € / 350 € par m<sup>2</sup> SDP = 2 000 m<sup>2</sup> SDP

3 Soit au-delà du seuil de m<sup>2</sup> SDP ainsi liquidé : 700 000 € / 300 € par m<sup>2</sup> SDP = 2 333,33 m<sup>2</sup> SDP arrondi à 2 400 m<sup>2</sup> SDP

Ces montants seront indexés comme indiqué au 3° ci-après.

La clause s'appliquera pendant une durée de **VINGT ans (20 ans)** à compter de la date de l'acte constatant le transfert de propriété.

Il est convenu entre les parties qu'un **intéressement** à la présente vente deviendrait exigible dans l'hypothèse suivante :

b) En cas de mutation à titre onéreux

En cas de mutation pour tout ou partie de l'immeuble pour un prix ou valeur hors droit et frais de mutation (**Valeur de la Mutation**) supérieur au Prix de Vente stipulé aux présentes, augmenté des Frais versés par l'ACQUÉREUR au titre de l'acquisition et des Frais Financiers supportés par lui pendant la période de détention (**Valeur d'Acquisition**), le redevable versera à l'État un intéressement de prix correspondant à un pourcentage de la plus-value nette réalisée par le redevable.

Ce pourcentage, correspondant à **CENT POUR CENT (100 %)** de la plus-value au cours de la première année puis évoluera de manière dégressive, diminuant de 10 points de pourcentage par année écoulée jusqu'à la sixième année et se stabilisera à 50 % au-delà.

| En cas de revente au cours de     |   | % applicable pour le calcul de la plus-value |
|-----------------------------------|---|----------------------------------------------|
| La première année                 | → | 100 %                                        |
| La deuxième année                 | → | 90 %                                         |
| La troisième année                | → | 80 %                                         |
| La quatrième année                | → | 70 %                                         |
| La cinquième année                | → | 60 %                                         |
| La sixième à la quatorzième année | → | 50 %                                         |

L'évolution du pourcentage de reversement au profit de l'État évoluera à chaque date anniversaire de la signature du présent acte. Il ne sera pas tenu compte du *prorata temporis* lors des mutations en cours d'année.

Il est ici précisé que la plus-value nette sera égale à la différence positive entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition, après déduction :

- de l'impôt sur la plus-value afférente à la Mutation ;
- des frais de mutation générés par la présente Acquisition ;
- du coût des travaux que l'acquéreur réalisera ou fera réaliser (dûment justifié par la présentation d'un descriptif détaillé desdits travaux et des factures acquittées au jour de la mutation. À défaut ces frais ne pourront être pris en compte). Les frais annexes à ces travaux, dûment justifiés, pourront également être déduits (frais et honoraires des géomètres, architectes, bureaux d'études...).

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange de l'immeuble, il sera pris en compte pour la Valeur de la Mutation la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange, à savoir la valeur vénale de l'immeuble.

Il est précisé qu'en cas de mutation d'une partie de l'immeuble, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme valeur d'acquisition celle calculée au prorata des m<sup>2</sup> de la surface cédée par rapport à la surface totale du terrain.

En cas de cession de titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par l'immeuble, le montant de la plus-value sera déterminé en fonction de la valeur vénale de l'immeuble retenue pour la vente des titres de la société, après déduction du montant de l'impôt sur les sociétés applicable à cette plus-value.

La clause s'appliquera pendant une durée de **QUINZE ANS (15)** à compter de la date de l'acte constatant le transfert de propriété.

## **2°) Redevable de l'intéressement et du complément de prix :**

► L'ACQUÉREUR ou tout sous-acquéreur successif

L'ACQUÉREUR restera solidaire du sous-acquéreur pour le paiement de l'intéressement ou du complément éventuel de prix.

L'ACQUÉREUR et tous les sous-acquéreurs seront tenus solidairement au paiement des intéressements et compléments éventuels de prix, l'ACQUÉREUR renonçant expressément aux bénéfices de discussion et de division. Les sous-acquéreurs devront renoncer expressément aux bénéfices de discussion et de division aux termes de leurs actes d'acquisition.

## **3°) Indexation :**

Les parties conviennent que l'index retenu est l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) :

- l'indice de base retenu est le dernier indice trimestriel publié au jour du présent Acte ;
- l'indice de révision est le dernier indice trimestriel publié au jour de l'acte authentique ci-après visé devant constater le paiement du complément ou intéressement de prix.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le montant du complément de prix se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi en commun accord entre elles, et à défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné, à la requête de la Partie la plus diligente, par le Tribunal compétent du lieu de situation de l'Immeuble.

## **C – MODALITÉS APPLICABLES**

### **1°) Notification à l'État :**

Le redevable s'oblige à informer l'État :

**Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques  
Direction Départementale des Finances Publiques des Yvelines  
Division Domaine  
16 Avenue de Saint Cloud  
78 018 VERSAILLES CEDEX**

1 – Dans les quinze jours (15) de l'obtention de toutes autorisations administratives devenues définitives (permis de construire...) ou de toute modification des règles d'urbanisme ayant pour objet d'entraîner une augmentation de la constructibilité apportée à l'emprise domaniale cédée ou d'autoriser un changement de destination de l'immeuble ;

2 – De même et en tout état de cause, le redevable s'oblige à informer l'État de la vente de l'immeuble dans les quinze jours (15 jours) suivant la régularisation de la promesse de vente ayant pour objet tout ou partie de l'immeuble par notification d'une copie de la promesse, et à défaut de promesse de vente, au moins un mois avant la signature de l'acte de vente définitif à l'adresse indiquée ci-dessus en l'invitant à :

Soit :

- constater l'existence ou l'absence d'intéressement et/ou complément de prix ou de plus-value ;
- constater et reconnaître que le candidat acquéreur n'a pas la qualité de redevable de la clause d'intéressement et/ou de complément de prix éventuel ;
- donner son accord pur et simple à la levée du privilège de vendeur ci-après réservé en tant seulement que celui-ci grève le ou les lots objets de la promesse de vente ou à défaut de promesse, de la vente définitive.

Soit intervenir à l'acte authentique notarié constatant le versement à l'État de ce ou ces intéressements de prix et contenant quittance d'autant, par acte distinct de l'acte de vente.

Cet acte authentique de constatation d'intéressement et/ou de complément de prix et de quittance sera réalisé aux frais exclusifs du redevable et permettra de décharger le redevable de toute obligation résultant du paiement de l'un ou l'autre des intéressements éventuels de prix stipulés aux présentes.

**2°) Information de l'État :**

L'État sera informé systématiquement de tout fait générateur du 1° du titre B, dans le délai de l'article 1° du titre C ci-dessus par courrier recommandé avec avis d'accusé de réception adressé à :

**Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques  
Direction Départementale des Finances Publiques des Yvelines  
Division Domaine  
16 Avenue de Saint Cloud  
78 018 VERSAILLES CEDEX**

Le défaut de réponse de l'État dans les deux mois de la notification par le redevable

obligera ce dernier à adresser une nouvelle notification au même domicile.

À défaut de respecter une seule des dispositions du présent article, l'État sera fondé à se prévaloir de l'absence de notification en bonne et due forme.

**3°) Durée des clauses de l'intéressement ou de complément éventuel de prix en l'absence de notification en bonne et due forme à l'État :**

Les durées des clauses d'intéressement et de complément de prix stipulées au titre B seront augmentées d'une période de temps égale à la période de temps écoulée entre la date à laquelle la notification en bonne et due forme à l'État aurait dû intervenir et la date de régularisation effective de cette notification.

**4°) Constatation des intéressements et/ou des compléments de prix :**

Les intéressements de prix et/ou compléments de prix feront l'objet d'actes authentiques dressés par le notaire désigné par l'État avec la participation du notaire du redevable qui en supportera intégralement les frais et débours.

**5°) Paiement des intéressements et/ou compléments de prix :**

Le notaire instrumentaire ayant rédigé l'acte authentique constatant les intéressements et/ou compléments de prix sera chargé de leur encaissement en principal, majorations, intérêts et accessoires.

**6°) Absence de versement des intéressements de prix et/ou compléments de prix :**

En cas de non versement sur les comptes de l'État dans un délai de CENT (100) jours calendaires à compter du fait générateur, le montant de l'intéressement et/ou du complément de prix et de ses accessoires portera intérêts au taux appliqué par la Banque Centrale Européenne sur les opérations de refinancement, en vigueur le CENT UNIÈME (101<sup>e</sup>) jour à compter du fait générateur, majoré de CINQ POINTS de pourcentage (5 %), jusqu'au paiement de l'ensemble des sommes dues.

**7°) Majoration des intéressements et/ou compléments éventuels de prix :**

En cas de non-respect de l'une seule des obligations incombant à l'Acquéreur et à tous les sous-acquéreurs successifs, en particulier à celles relatives à l'information de l'État, une majoration de DIX pour cent (10 %) sera appliquée sur l'intégralité des sommes dues à l'État.

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la vente, le prix principal ou toute autre clause de vente.

**À l'effet de permettre de vérifier le bon respect des engagements et obligations ci-dessus prévus qui lui incombent, l'acquéreur s'oblige à reproduire la présente clause dans tout acte constatant la cession, totale ou partielle, des biens objet des présentes.**

**8°) Publication des Clauses d'intéressement et/ou de complément de prix :**

Le notaire soussigné requiert expressément le Service de la Publicité Foncière compétent de publier la présente clause intitulée « INTÉRESSEMENTS ET COMPLÉMENTS ÉVENTUELS DE PRIX ».

Il sera délivré au vendeur une copie exécutoire nominative du présent acte aux frais de l'acquéreur.

**9°) Réserve du privilège**

À la sûreté du paiement de l'intéressement et/ou du complément de prix éventuel, l'Immeuble vendu demeurera affecté par privilège spécial. En conséquence, une inscription de ce privilège sera requise au profit du Vendeur lors de la publication de la vente au Service de la Publicité Foncière compétent. Cette inscription interviendra aux frais de l'Acquéreur.

Cette inscription sera prise, de convention expresse, pour une durée destinée à couvrir la période de validité des clauses de complément de prix et ne pouvant être inférieure à 15 ans. Pour les seuls besoins de la publicité foncière le privilège sera évalué à MILLE EUROS (1 000 €)

L'acquéreur consent également à ce que toutes inscriptions sur l'immeuble vendu soient prises et renouvelées à ses frais.