

## **PROCES-VERBAL DU BUREAU COMMUNAUTAIRE** **DU JEUDI 13 NOVEMBRE 2025**

### **Étaient présents :**

Monsieur CHEVALLIER, Monsieur FISCHER, Monsieur FOURGOUZ, Madame GORBENA, Monsieur GUIGUEN, Monsieur HOUILLON, Monsieur JUNES, Monsieur MERCKAERT, Monsieur MEYER, Monsieur MICHEL, Monsieur MORTON, Monsieur RABEH, Madame ROSETTI, Madame ROUSSEL.

### **Absents excusés :**

Monsieur COQUARD.

### **Pouvoirs :**

Monsieur Nicolas DAINVILLE à Monsieur Jean-Michel FOURGOUZ,  
Monsieur Grégory GARESTIER à Madame Alexandra ROSETTI,  
Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC à Madame Eva ROUSSEL,  
Madame Joséphine KOLLMANNSBERGER à Monsieur Bernard MEYER,  
Monsieur François LIET à Monsieur Thierry MICHEL.

### **Secrétaire de séance :** Monsieur François MORTON

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

**Présents :**

14 : du point 1 Budget et Pilotage – Finances - Budget et jusqu'à la fin

**Pouvoirs :**

5 : du point 1 Budget et Pilotage – Finances - Budget et jusqu'à la fin

**Votants :**

19 : du point 1 Budget et Pilotage – Finances - Budget et jusqu'à la fin

---

**Assistaient également à la séance :**

Mmes CHAPLET, DREAN, RABUSSON.

Mrs, BENHACOUN, BRIERE, DUDROUILHE, PAULIN, VEIGA.

---

***La séance est ouverte à 19h00***

**Approbation du procès-verbal du Bureau SQY du jeudi 18 septembre 2025**

Le procès-verbal du Bureau SQY du jeudi 18 septembre 2025 est approuvé :

**à l'unanimité**

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

## **BUDGET ET PILOTAGE – Finances - Budget**

*Monsieur Thierry MICHEL, Vice-président, en charge des finances et des ressources humaines, rapporte le point suivant :*

**1      2025-296      Saint-Quentin-en-Yvelines - Maurepas - Garantie d'emprunt d'un montant de 5 776 674 € à la SA d'HLM SEQENS pour financer l'acquisition en VEFA de 42 logements locatifs sociaux 20 rue Claude Bernard à Maurepas**

Le promoteur FAYAT Immobilier IDF développe un programme immobilier mixte situé au 20 rue Claude Bernard sur la commune de Maurepas, qui comprend 120 logements composés de 44 logements en accession à la propriété et 76 logements locatifs en VEFA. Ces derniers seront déclinés en 42 logements locatifs sociaux (LLS) et 34 logements locatifs intermédiaires (LLI), acquis par le bailleur SEQENS. La surface habitable de l'opération est de 4 255 m<sup>2</sup>.

Les 42 LLS permettront d'accueillir divers profils de ménages au regard de la variété des financements accordés à l'opération (13 PLAI - 17 PLUS - 12 PLS) et de typologies (20 T2, 18 T3, 4 T4).

Ils sont regroupés dans le bâtiment B en R+4+Attique et disposent individuellement d'une place de stationnement en sous-sol. Le chauffage sera assuré par une chaudière collective gaz, et la réglementation thermique RE 2020 s'appliquera avec la certification NF Habitat HQE.

Le permis de construire a été obtenu en 2024, avec un démarrage des travaux fin septembre 2025 et une date prévisionnelle de fin de chantier en avril 2027.

Sur la base de l'accord de principe signé en 5 juillet 2023, la société anonyme HLM SEQENS sollicite auprès de Saint-Quentin-en-Yvelines, la garantie d'emprunt pour un montant de 5 776 674 euros pour les 42 logements locatifs sociaux, avec une contrepartie en droit d'attribution de 8 logements, soit 20% de l'opération.

Le tableau de répartition des contingents établi par le bailleur social est ainsi le suivant :

- Préfecture : 13 logements (31%)
- SEQENS (fonds propres) : 9 logements (21%)
- EPCI SQY : 8 logements (20%)
- Action Logement : 7 logements (17%)
- Commune Maurepas : 5 logements (11%)

La commune de Maurepas accorde à SEQENS une subvention au titre de la surcharge foncière de l'ordre de 160 000 euros. Cette aide financière lui permettra ainsi de disposer de 5 logements pour effectuer ses propres attributions et avancer vers une mise en conformité au taux SRU.

Plan de financement de l'opération :

<b>FINANCEMENT</b>	<b>Montant</b>	<b>%</b>
Subvention état	226 200,00 €	2.73%
Surcharge Foncière Ville	160 000,00 €	1.93%
<b>Prêts Caisse des Dépôts</b>	<b>5 776 674,00 €</b>	<b>69.73%</b>
Prêt Collecteur	879 400,00 €	10.61%
Fonds propres	1 242 754,00 €	15.00 %
<b>TOTAL des ressources</b>	<b>8 285 028,00 €</b>	<b>100.00%</b>

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

Les caractéristiques du prêt n°173188 d'un montant de 5 776 674 euros, constitué de 6 lignes, consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations et finançant l'acquisition en VEFA des 42 logements, sont les suivantes :

<b>Caractéristiques de la ligne du prêt</b>	<b>CPLS</b>	<b>PLAI</b>	<b>PLAI foncier</b>	<b>PLS</b>
Enveloppe	Complémentaire au PLS 2025	-	-	PLSDD 2025
Identifiant de la ligne du prêt	5668747	5668752	5668751	5668748
Montant de la ligne du prêt	559 566 €	653 427 €	802 270 €	1 309 989 €
Commission d'instruction	330 €	0€	0 €	780 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	3,52 %	2,2 %	2,68 %	3,52 %
TEG de la ligne du prêt	3,52 %	2,2 %	2,68 %	3,52 %
<b>Phase de préfinancement</b>				
Durée du préfinancement	23 mois	23 mois	23 mois	23 mois
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index de préfinancement	1,11 %	-0,2 %	0,28%	1,11 %
Taux d'intérêt de préfinancement	3,51%	2,2%	2,68 %	3,51 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact/365	Exact/365	Exact/365	Exact/365

Phase d'amortissement				
Durée	15 ans	40 ans	60 ans	15 ans
Index <sup>1</sup>	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	1,11 %	-0,2 %	0,28 %	1,11 %
Taux d'intérêt <sup>2</sup>	3,51 %	2,2 %	2,68 %	3,51 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire (intérêts différés)			
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
Modalité de révision*	DR	DR	DR	DR
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %	0 %
Mode de calcul des intérêts	Equivalent	Equivalent	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts	30 / 360	30 / 360	30 / 360	30 / 360

<sup>1</sup> A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission du présent contrat est de 2,4% (Livret A)

<sup>2</sup> Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est (sont) susceptible(s) de varier en fonction des variations de l'index de la ligne du prêt.

\*Double Révisabilité : Le taux d'intérêt actuariel annuel et le taux de progressivité des échéances sont révisés en cas de variation de l'index.

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

<b>Caractéristiques de la ligne du prêt</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLUS foncier</b>
Enveloppe	-	-
Identifiant de la ligne du prêt	5668749	5668750
Montant de la ligne du prêt	1 259 982 €	1 191 440 €
Commission d'instruction	0€	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle
Taux de période	3 %	2,68 %
TEG de la ligne du prêt	3 %	2,68 %
<b>Phase de préfinancement</b>		
Durée du préfinancement	23 mois	23 mois
Index de préfinancement	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index de préfinancement	0,6%	0,28%
Taux d'intérêt de préfinancement	3%	2,68 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation	Capitalisation
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact/365	Exact/365
<b>Phase d'amortissement</b>		
Durée	40 ans	60 ans
Index <sup>1</sup>	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	0,6%	0,28%
Taux d'intérêt <sup>2</sup>	3%	2,68%
Périodicité	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire (intérêts différés)	Echéance prioritaire (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision*	DR	DR
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %
Mode de calcul des intérêts	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts	30 / 360	30 / 360

<sup>1</sup> A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission du présent contrat est de 2% (Livret A)

<sup>2</sup> Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est (sont) susceptible(s) de varier en fonction des variations de l'index de la ligne du prêt

\*Double Révisabilité : Le taux d'intérêt actuariel annuel et le taux de progressivité des échéances sont révisés en cas de variation de l'index.

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

A noter que l'encours de dette garantie au 1<sup>er</sup> janvier 2025 par Saint-Quentin-en-Yvelines s'élève à 556 799 619 euros.

L'analyse des comptes du bailleur SEQENS fin 2024 révèle une situation financière soutenable mais fragilisée par un résultat en recul et un niveau de pertes locatives élevé.

Toutefois, les perspectives 2025 laissent entrevoir une amélioration progressive de la rentabilité et de la liquidité de la société.

En application des articles L.441-1 et R.441-5 du Code de la construction et de l'habitation, la contrepartie de cette garantie d'emprunt sera un droit de réservation de 20% des logements du programme concerné par la société anonyme HLM SEQENS, soit 8 logements.

En application des articles R.441-6 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, les droits de réservation attachés à la garantie d'emprunt sont prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

**Le bureau communautaire,**

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**Article 1 :** Accorde sa garantie d'emprunt à hauteur de 100% pour le remboursement du prêt d'un montant de 5 776 674 euros souscrit par la SA d'HLM SEQENS auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n°173188 constitué de six lignes de prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 5 776 674 euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Ce prêt est destiné à financer la construction de 42 logements locatifs sociaux situés 20 rue Claude Bernard à Maurepas.

**Article 2 :** La garantie de Saint-Quentin-en-Yvelines est accordée pour la durée totale du prêt, jusqu'au complet remboursement de celui-ci, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA d'HLM SEQENS dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

**Article 3 :** S'engage, sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des Dépôts et Consignations, dans les meilleurs délais à se substituer à la SA d'HLM SEQENS pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

**Article 4 :** S'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

**Article 5 :** Autorise le Président à signer la convention de réservation de logements qui sera passée entre Saint-Quentin-en-Yvelines et la SA d'HLM SEQENS.

**Adopté à l'unanimité par 19 voix pour**

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

## **DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE – Commerces**

Monsieur Didier FISCHER, Vice-président en charge des commerces, rapporte le point suivant :

- 1      2025-317      Saint-Quentin-en-Yvelines - Ouverture dominicale des commerces sur les communes du territoire au-delà de cinq dimanches et à hauteur de douze maximum - Avis conforme**

Avis favorable de la commission Développement économique, attractivité et enseignement supérieur du 4 novembre 2025

Jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2016 les commerces de détail qui souhaitaient ouvrir le dimanche saisissaient par écrit l'autorité communale. Le nombre de ces dimanches d'ouverture exceptionnelle ne pouvait excéder 5 par an.

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a modifié la réglementation concernant les autorisations d'ouverture le dimanche.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, le nombre des dimanches autorisé est porté de cinq à douze maximum. Lorsque le nombre de ces dimanches excède cinq, la décision du maire est prise après avis conforme de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, dont la commune est membre.

Dans un souci d'équité envers les communes qui forment le territoire, Saint-Quentin-en-Yvelines a sollicité chacune d'entre elles afin de permettre des ouvertures dominicales adaptées à leurs attentes comme indiqué ci-dessous :

- **Coignières** - Demande d'ouverture de **dix** dimanches par an à l'ensemble des commerces de détail aux dates suivantes :  
Le 4 janvier 2026, le 5 avril 2026, le 28 juin 2026, les 6 et 13 septembre 2026, le 29 novembre 2026, les 6,13,20 et 27 décembre 2026.
- **Elancourt** - Demande d'ouverture de **douze** dimanches par an à l'ensemble des commerces de détail aux dates suivantes :  
Les 4 et 11 janvier 2026, le 5 avril 2026, le 31 mai 2026, le 21 juin 2026, le 6 septembre 2026, les 8 et 29 novembre 2026, les 6,13, 20 et 27 décembre 2026.
- **Maurepas** - Demande d'ouverture de **douze** dimanches par an à l'ensemble des commerces de détail aux dates suivantes :  
Les 11 et 18 janvier 2026, le 31 mai 2026, le 28 juin 2026, le 5 juillet 2026, le 30 aout 2026, le 6 septembre 2026, le 29 novembre 2026, les 6,13, 20 et 27 décembre 2026.
- **Montigny-le-Bretonneux** :
  - Demande d'ouverture de **douze** dimanches par an à **l'ensemble des commerces de détail** aux dates suivantes :  
Les 4 et 11 janvier 2026, le 28 juin 2026, le 30 aout 2026, le 6 septembre 2026, les 15, 22 et 29 novembre 2026, les 6,13, 20 et 27 décembre 2026.
  - Demande d'ouverture de douze dimanches par an à **l'ensemble des détaillants de la filière automobile** aux dates suivantes :  
Le 18 janvier 2026, le 15 février 2026, les 15 et 29 mars 2026, le 12 avril 2026, les 14 et 28 juin 2026, les 13 et 27 septembre 2026, le 11 octobre 2026, le 22 novembre 2026, le 13 décembre 2026.
- **Plaisir** - Demande d'ouverture de **douze** dimanches par an à **l'ensemble des commerces de détail** aux dates suivantes :  
Les 11 et 18 janvier 2026, le 15 mars 2026, les 14 et 28 juin 2026, le 13 septembre 2026, le 11 octobre 2026, le 29 novembre 2026, les 6,13, 20 et 27 décembre 2026.

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

- **Villepreux** - Demande d'ouverture de **douze** dimanches par an à l'ensemble des commerces de détail aux dates suivantes :  
Le 11 janvier 2026, le 28 juin 2026, le 30 aout 2026, les 6,13, 20 et 27 septembre 2026, le 29 novembre 2026, les 6,13, 20 et 27 décembre 2026.

En revanche les communes de Guyancourt, La Verrière, Les Clayes-sous-Bois, Magny-les-Hameaux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux ne souhaitant pas ouvrir plus de cinq dimanches par an, l'avis de Saint-Quentin-en-Yvelines n'est pas nécessaire.

Il est précisé que tous les commerces situés en « zone commerciale » sont autorisés à ouvrir à leur initiative tous les dimanches, sans autorisation particulière.

Les zones commerciales concernées sont situées sur les communes de Coignières, les Clayes-sous-Bois et Plaisir.

**Le bureau communautaire,**

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**Article 1 :** Emet un avis favorable sur l'ouverture des commerces le dimanche sur les communes du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, en fonction des demandes de chaque commune.

**Article 2 :** Autorise le Président ou son représentant à signer tous les actes afférents à la mise en application de ces demandes.

**Adopté à l'unanimité par 19 voix pour**

## **AMENAGEMENT ET MOBILITES – Urbanisme et Aménagement du territoire**

*Monsieur Lorrain MERCKAERT, Vice-président en charge de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, rapporte les points suivants :*

- 1      2025-335      Saint-Quentin-en-Yvelines - Elancourt - ZAC des Réaux - Approbation du cahier des charges de cession de terrain (CCCT), des conditions et des caractéristiques essentielles de la vente du lot H et du dépôt des demandes d'autorisations administratives**

Avis favorable de la commission Aménagement du 06 novembre 2025

### ***Opération réalisée dans le cadre du budget aménagement***

Saint-Quentin-en-Yvelines assure en qualité d'aménageur le développement de la ZAC Réaux Nord, créée par délibération n° 2005-583 du conseil communautaire du 15 décembre 2005, sur le territoire de la commune d'Elancourt.

A l'issue d'une consultation d'opérateurs, Saint-Quentin-en-Yvelines et la commune d'Elancourt ont retenu le projet proposé par le groupement constitué des sociétés Nexity et DG Group en vue de l'élaboration d'un programme immobilier résidentiel, à réaliser au sein de la ZAC des Réaux sur le lot H correspondant à une emprise d'environ 5 585 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée section AI n°201 situé à l'angle de la rue de Lapérouse et de la rue de Bougainville à Elancourt.

Le programme résidentiel est composé de 100 logements, répartis comme suit :

- 60 logements en accession libre à la propriété ;
- 40 logements locatifs sociaux (LLS).

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

**Les charges et conditions dans lesquelles il est proposé de vendre ces terrains au groupement constitué des sociétés NEXITY ET DG GROUP sont notamment les suivantes :**

- Un prix de cession fixé à 400 euros HT/m<sup>2</sup> de SDP, soit pour la surface de plancher prévisionnelle de 7 012 m<sup>2</sup>, un montant prévisionnel total de 2 804 800 € hors taxes payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.  
Ce prix est conforme à l'évaluation du pôle d'évaluation domaniale des finances publiques du 03 novembre 2025 ;
- Les frais d'acte à la charge de l'acquéreur ;
- Une actualisation uniquement à la hausse du prix de cession au moment de la signature de l'acte authentique afin de tenir compte de la surface de plancher (SDP) effectivement autorisée au Permis de construire, calculée sur la base d'un prix de 400 € HT/m<sup>2</sup> SDP. Ce prix ne pouvant être inférieur à la valeur arrêtée au moment de la promesse ;
- Paiement d'un complément de prix de 50% de la plus-value réalisée en cas de revente par la société, et ses acquéreurs successifs, dans le délai de cinq années à compter de la signature de l'Acte de Vente, pour tout ou partie des Biens, dans leur état initial, pour un prix ou valeur hors droit et frais de mutation supérieur au prix de cession ;
- Un montant d'indemnité d'immobilisation représentant 10% du prix de cession ;
- Une garantie de bon achèvement du programme représentant 10% du prix de cession actualisé pour la bonne exécution du programme à remettre au moment de la signature de la promesse ;
- 2% du prix de cession actualisé pour l'obtention des labels environnementaux (1%) et la clause d'insertion sociale (1%) ;
- Une clause d'intérressement sur le principe suivant :

*Les Parties conviennent qu'un complément de prix sera versé à SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, dans l'hypothèse où le montant des ordres de service Travaux de l'Immeuble sera inférieur de plus de 2 % par rapport aux coûts de construction (infra + super + VRD + aléas travaux) indiqués dans le bilan, hors aléas travaux, remis par le bénéficiaire le 19/12/2024 lors de la consultation d'opérateurs menée par SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES.*

- Une clause de retour à meilleure fortune sur le principe suivant :

*Dans l'hypothèse d'une augmentation du Chiffre d'Affaire (CA) de l'accession de plus de 2 % les parties conviennent qu'un complément de prix sera versé à Saint-Quentin-en-Yvelines.*

*Le CA de référence est calculé sur la base d'une surface habitable globale de 3 848,82 m<sup>2</sup> et un prix moyen de 4 800 € TTC par m<sup>2</sup>, représentant un montant total de 18.474.336 euros TTC.*

*L'intérressement sera égal à 50% de la différence entre ce CA de référence et le CA définitif déterminé sur la base des prix des ventes actés après déduction des aides à la vente au-delà d'une franchise d'aide à la vente d'un montant forfaitaire de 185 000 € TTC.*

- Des conditions financières d'acquisition des 40 logements locatifs sociaux en VEFA par SEQENS arrêtées à 3 350 € HT/m<sup>2</sup> SHAB ;
- La faculté pour le groupement constitué des sociétés NEXITY et DG GROUP, après accord de SQY, de substituer toute personne morale dont il serait gérant et/ou associé dans le bénéfice de la promesse de vente, seulement pour la totalité du bien vendu et avant réalisation des conditions suspensives. Le groupement restera néanmoins solidairement tenu avec la personne qu'il se sera substituée. La personne substituée devra par ailleurs reprendre dans l'acte de substitution les mêmes engagements ;
- Un terrain cédé en l'état : la démolition du parking, le nivellement du terrain (compris évacuation des merlons si nécessaire) sont à la charge du groupement ;

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

- L'absence de conditions suspensives liées à la nature des sols (sondages réalisés préalablement à la promesse) ;
- L'absence de conditions suspensives de pré-commercialisation ou d'obtention de GFA ;
- Une condition essentielle et déterminante de réalisation d'un projet de construction résidentielle d'une surface de plancher (SDP) prévisionnelle de 7 012 m<sup>2</sup> et maximale de 7 050 m<sup>2</sup> ;
- L'atteinte du niveau RE2020 seuil 2028 et atteinte d'un CEP max inférieur de 10% par rapport au référentiel de la RE2020 ;
- La réalisation d'un programme de logements certifié « NF Habitat HQE » niveau Excellent par CERQUAL et l'obtention des labels BBCA et INTAIRIEUR ;
- La mise en œuvre d'un dispositif innovant de production d'énergie renouvelable basée sur la géothermie et la mise en œuvre d'un procédé de traitement des eaux grises ;
- La mise en place d'une clause d'insertion sociale ;
- Une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours ;
- Une condition suspensive de déclassement des emplacements de stationnements après constat de la désaffection effective, déclassement et enquête publique ;
- Une durée de validité de la promesse de vente fixée à 12 mois à compter de sa signature, sauf cas de prorogation automatique fixée à 3 mois ;
- Une vente assortie d'un cahier des charges de cession de terrain (CCCT) comprenant notamment les droits et obligations du constructeur ainsi qu'un cahier des prescriptions ayant vocation à encadrer la qualité des constructions à réaliser (CCPAP joint en annexe du CCCT);
- Des indemnités à verser à SQY en cas de manquement aux cahiers des charges dont le montant sera calculé selon les modalités décrites au CCCT.

**Le bureau communautaire,**

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**Article 1 :** Approuve le cahier de charges de cession de terrain (CCCT) relatif au lot H de la ZAC Nord Réaux et son cahier des prescriptions (CCPAP), relatifs à la réalisation d'un programme immobilier de 100 logements dont 40 logements LLS vendus en VEFA à SEQENS.

**Article 2 :** Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer ce cahier des charges de cession de terrains (CCCT).

**Article 3 :** Approuve la cession au groupement constitué des sociétés NEXITY et DG GROUP, du lot H de la ZAC Nord Réaux, sur la commune d'Elancourt, d'une superficie d'environ 5 585 m<sup>2</sup>, pour la construction d'un ensemble immobilier de 100 logements collectifs (60 en accession libre et 40 en locatif social) pour une surface maximale de 7 050 m<sup>2</sup> SDP.

**Article 4 :** Fixe le prix de cession du terrain en cas de réalisation de la promesse de vente à 400 € HT/m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP), soit un montant total de 2 804 800 € HT sur la base d'une SDP prévisionnelle de 7 012 m<sup>2</sup>.

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

**Article 5 :** Dit que les charges et conditions de la vente du lot H sont notamment les suivantes :

- Les frais d'acte à la charge de l'acquéreur ;
- Une actualisation uniquement à la hausse du prix de cession au moment de la signature de l'acte authentique afin de tenir compte de la SDP effectivement autorisée au permis de construire, calculée sur la base d'un prix de 400 € HT/m<sup>2</sup> SDP, ce prix ne pouvant être inférieur à la valeur arrêtée au moment de la promesse ;
- Paiement d'un complément de prix de 50% de la plus-value réalisée en cas de revente par la société, et ses acquéreurs successifs, dans le délai de cinq années à compter de la signature de l'acte de vente, pour le tout ou partie des biens, dans leur état initial, pour un prix ou valeur hors droit et frais de mutation supérieur au prix de cession ;
- Un montant d'indemnité d'immobilisation représentant 10% du prix de cession ;
- Une garantie de bon achèvement du programme représentant 10% du prix de cession pour la bonne exécution du programme à remettre au moment de la signature de la promesse ;
- 2% du prix de cession actualisé pour l'obtention des labels environnementaux (1%) et la clause d'insertion sociale (1%) ;
- Une clause d'intérressement sur le principe suivant :

*Les Parties conviennent qu'un complément de prix sera versé à SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, dans l'hypothèse où le montant des ordres de service Travaux de l'Immeuble sera inférieur de plus de 2 % par rapport aux coûts de construction (infra + super + VRD + aléas travaux) indiqués dans le bilan, hors aléas travaux, remis par le bénéficiaire le 19/12/2024 lors de la consultation d'opérateurs menée par SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES.*

- Une clause de retour à meilleure fortune sur le principe suivant :

*Dans l'hypothèse d'une augmentation du chiffre d'affaire (CA) de l'accession de plus de 2 % les parties conviennent qu'un complément de prix sera versé à Saint-Quentin-en-Yvelines. Le CA de référence est calculé sur la base d'une surface habitable globale de 3 848,82 et un prix moyen de 4 800 € TTC par m<sup>2</sup>, représentant un montant total de 18.474.336 euros TTC. L'intérressement sera égal à 50% de la différence entre ce CA de référence et le CA définitif déterminé sur la base des prix des ventes actés après déduction des aides à la vente au-delà d'une franchise d'aide à la vente d'un montant forfaitaire de 185 000 € TTC.*

- Des conditions financières d'acquisition des 40 logements locatifs sociaux en VEFA par SEQENS arrêtées à 3 350 € HT/m<sup>2</sup> de surface habitable (SHAB) ;
- La faculté pour le groupement constitué des sociétés NEXITY et DG GROUP, après accord de SQY, de substituer toute personne morale dont il serait gérant et/ou associé dans le bénéfice de la promesse de vente, seulement pour la totalité du bien vendu et avant réalisation des conditions suspensives. Le groupement restera néanmoins solidairement tenu avec la personne qu'il se sera substituée. La personne substituée devra par ailleurs reprendre dans l'acte de substitution les mêmes engagements ;
- Un terrain cédé en l'état : la démolition du parking, le nivellement du terrain (y compris évacuation des merlons si nécessaire) sont à la charge du groupement ;
- L'absence de conditions suspensives liées à la nature des sols (sondages réalisés préalablement à la promesse) ;
- L'absence de conditions suspensives de pré-commercialisation ou d'obtention de GFA (garantie financière d'achèvement) ;

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

- Une condition essentielle et déterminante de réalisation d'un projet de construction résidentielle d'une surface de plancher (SDP) prévisionnelle de 7 012 m<sup>2</sup> et maximale de 7 050 m<sup>2</sup> ;
- L'atteinte du niveau de réglementation environnementale (RE2020) seuil 2028 et atteinte d'un indice de consommation d'énergie primaire (CEP) max inférieur de 10% par rapport au référentiel de la RE2020 ;
- La réalisation d'un programme de logements certifié « NF Habitat HQE » niveau Excellent par CERQUAL et l'obtention des labels BBCA et INTAIRIEUR ;
- La mise en œuvre d'un dispositif innovant de production d'énergie renouvelable basée sur la géothermie et la mise en œuvre d'un procédé de traitement des eaux grises ;
- La mise en place d'une clause d'insertion sociale ;
- Une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours ;
- Une condition suspensive de déclassement des emplacements de stationnements après constat de la désaffection effective, déclassement et enquête publique ;
- Une durée de validité de la promesse de vente fixée à 12 mois à compter de sa signature, sauf cas de prorogation automatique fixée à 3 mois ;
- Une vente assortie du cahier des charges de cession de terrain (CCCT) comprenant notamment les droits et obligations du constructeur et d'un cahier des prescriptions ayant vocation à encadrer la qualité des constructions à réaliser (CCPAP joint en annexe du CCCT) ;
- Des indemnités à verser à SQY en cas de manquement aux cahiers des charges dont le montant sera calculé selon les modalités décrites au CCCT.

**Article 6 :** Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les actes afférents à la réalisation des présentes, notamment la promesse de vente et l'acte de vente, les frais étant à la charge de l'acquéreur.

**Article 7 :** Autorise l'acquéreur à solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des projets.

**Article 8 :** Dit que la recette est inscrite au budget Aménagement 2025 et suivant, chapitre 70.

**Adopté à l'unanimité par 19 voix pour**

## **2      2025-339      Saint-Quentin-en-Yvelines - Montigny-le-Bretonneux - Scission du projet de l'Anneau Rouge - Modification du CCCT, du PUP et de l'acte de vente**

Avis favorable de la commission Aménagement du 06 novembre 2025

Saint-Quentin-en-Yvelines a régularisé le 21 décembre 2023 la cession au profit de la société CENTRALITY SQY (se substituant à la société CODIC France) de l'immeuble dénommé « Anneau rouge » situé sur la parcelle cadastrée section AC n°32 à Montigny-le-Bretonneux en vue de sa démolition partielle avant la construction d'un nouvel immeuble de bureaux et de commerces.

Cette vente est accompagnée de la régularisation d'un cahier des charges de cession de terrain (CCCT) et d'un projet urbain partenarial (PUP) afférents, depuis modifiés par avenants afin notamment d'autoriser la réalisation d'une résidence étudiante sur le bâtiment B2 et de prévoir un phasage dans la réalisation de l'opération de construction.

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

Ces modifications aux conditions de la vente ont également été intégrées dans un acte complémentaire à la vente, régularisé le 19 décembre 2024.

Cependant, suite au ralentissement du marché tertiaire et à la restructuration de la société CODIC entre ses différentes entités, une scission du projet est proposée de façon à isoler du reste de l'opération de construction le volume du futur bâtiment B1 avec les droits à construire et les obligations y afférents, tout en maintenant le projet de réhabilitation partielle et de construction de deux immeubles neufs sur la gare RER de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Dans ce cadre, la société CENTRALITY SQY 2 est identifiée pour porter la réalisation de la phase 2 du projet, objet de la réalisation de l'immeuble B1 et reprend, à son compte les engagements de la société CENTRALITY SQY. La société CENTRALITY SQY conserve bien ses engagements pour la réalisation de la phase 1 concernant les immeubles B2 et B3.

Afin de permettre la poursuite de l'opération de renouvellement du secteur dit « Hyper centre », et notamment de scinder sa réalisation, des modifications doivent être apportées aux charges et conditions de la vente, principalement :

- Autoriser une dérogation à l'article 1.6 du CCCT initial afin de permettre à CENTRALITY SQY de céder le volume destiné à accueillir le futur immeuble B1 à CENTRALITY SQY 2,
- Repousser le versement du complément de prix lié à l'augmentation de la constructibilité au dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) du dernier immeuble de l'opération projetée
- Remplacer la caution solidaire de CODIC International devant permettre de garantir la bonne exécution de la phase 1 du projet par :
  - dans un premier temps, la fourniture d'une caution solidaire de la société TRIAGOZ INVEST, à hauteur de 5% du prix de cession HT, soit 500 000 €,
  - et, au plus tard dans les 6 mois de la DROC (appelée « date de remise de la garantie »), la remise d'une garantie dans les mêmes termes que pour la phase 2, à savoir :
    - Soit une GAPD représentant 5% du prix de cession HT, soit 500 000 € ;
    - Soit un versement numéraire de 5% du prix de cession HT, soit 500 000 € ;
    - Soit une caution bancaire de % du prix de cession HT, soit 500 000 €.
- Ventiler la surface de plancher octroyée dans le CCCT pour chacun des immeubles à réhabiliter ou construire, soit :
  - Pour l'immeuble neuf dit B1 (côté avenue de la Gare) : bureaux et commerces pour une surface maximum de 14 000 m<sup>2</sup> de SDP en superstructure, dont au moins 100 m<sup>2</sup> de surfaces de commerce,
  - Pour l'immeuble neuf dit B2 (côté rue Joël Le Theule) : bureaux ou résidence pour étudiants avec services, pour une surface maximum de 10 500 m<sup>2</sup> de SDP en superstructure (ou 350 clés maximum), dont au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de commerces,
  - Pour l'immeuble réhabilité dit B3 (au-dessus de la salle des pas perdus) : bureaux pour une surface maximum de 2 000 m<sup>2</sup> de SDP.
- Affecter à chacune des sociétés, les échéances de paiement de la participation financière du PUP, de la manière suivante :
  - 20% au dépôt de DROC des travaux de construction des immeubles B2 et B3 du projet de CENTRALITY SQY, appelés à la société CENTRALITY SQY ;
  - 50% à la notification par la communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines de la signature des marchés de travaux correspondant à la Phase 1 de réalisation des abords des immeubles B2 et B3 (hors abords du futur immeuble B1 (réalisé dans une 2<sup>nde</sup> phase)), pour la réalisation des travaux d'équipement à leur charge, appelés à la société CENTRALITY SQY ;

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

- Le solde après l'achèvement de la totalité des travaux aux abords des immeubles B1, B2 et B3 du projet de CENTRALITY SQY, après les levées de toutes les réserves, par la communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines, et sous réserve du dépôt de la DROC de B1, appelé à la société CENTRALITY SQY 2 ;

Ces modifications seront formalisées par la signature d'un avenant n° 2 au cahier des charges de cession de terrain, au PUP, ainsi que celle d'un acte complémentaire n°2 à l'acte de vente dont les frais seront intégralement supportés par la société CENTRALITY SQY.

Les dispositions de l'acte complémentaire n°2 portant sur les modalités de scission entre CENTRALITY SQY et CENTRALITY SQY 2 (notamment reprise des engagements, participation de SQY au traité de scission etc) sont soumises à la condition résolutoire de signature du traité de scission entre CENTRALITY SQY et CENTRALITY SQY 2, devenu définitif.

L'ensemble des autres charges et conditions de la vente entre Saint-Quentin-en-Yvelines et la société CENTRALITY SQY demeurent inchangées.

Les frais de l'acte complémentaires n° 2 et de l'acte constatant la défaillance ou la réalisation de la résolution seront supportés par l'acquéreur.

#### **Le bureau communautaire,**

#### **APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**Article 1 :** Approuve l'avenant n° 2 au cahier des charges de cession de terrain, au PUP et l'acte complémentaire n°2 à l'acte de vente modifiant les charges et conditions de la vente, notamment :

- Autoriser une dérogation à l'article 1.6 du CCCT initial afin de permettre à CENTRALITY SQY de céder le volume destiné à accueillir le futur immeuble B1 à CENTRALITY SQY 2,
- Repousser le versement du complément de prix lié à l'augmentation de la constructibilité au dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) du dernier immeuble de l'opération projetée,
- Remplacer la caution solidaire de CODIC International devant permettre de garantir la bonne exécution de la phase 1 du projet par :
  - dans un premier temps, la fourniture d'une caution solidaire de la société TRIAGOZ INVEST, à hauteur de 5% du prix de cession HT, soit 500 000 €,
  - et, au plus tard dans les 6 mois de la DROC (appelée « Date de remise de la garantie »), la remise d'une garantie dans les mêmes termes que pour la phase 2, à savoir :
    - Soit une GAPD représentant 5% du prix de cession HT, soit 500 000 € ;
    - Soit un versement numéraire de 5% du prix de cession HT, soit 500 000 € ;
    - Soit une caution bancaire de 5% du prix de cession HT, soit 500 000 €.

**Article 2 :** Ventile la surface de plancher octroyée dans le CCCT pour chacun des immeubles à réhabiliter ou construire, soit :

- Pour l'immeuble neuf dit B1 (côté avenue de la Gare) : bureaux et commerces pour une surface maximum de 14 000 m<sup>2</sup> de SDP en superstructure, dont au moins 100 m<sup>2</sup> de surfaces de commerce,
- Pour l'immeuble neuf dit B2 (côté rue Joël Le Theule) : bureaux ou résidence pour étudiants avec services, pour une surface maximum de 10 500 m<sup>2</sup> de SDP en superstructure (ou 350 clés maximum), dont au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de commerces,
- Pour l'immeuble réhabilité dit B3 (au-dessus de la salle des pas perdus) : bureaux pour une surface maximum de 2 000 m<sup>2</sup> de SDP.

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

**Article 3 :** Affecte à chacune des sociétés, les échéances de paiement de la participation financière du PUP, de la manière suivante :

- 20% au dépôt de DROC des travaux de construction des immeubles B2 et B3 du projet de CENTRALITY SQY, appelés à la société CENTRALITY SQY ;
- 50% à la notification par la communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines de la signature des marchés de travaux correspondant à la phase 1 de réalisation des abords des immeubles B2 et B3, hors abords du futur immeuble B1 réalisé dans une 2<sup>nde</sup> phase, pour la réalisation des travaux d'équipement à leur charge, appelés à la société CENTRALITY SQY ;
- Le solde après l'achèvement de la totalité des travaux aux abords des immeubles B1, B2 et B3 du projet de CENTRALITY SQY, après les levées de toutes les réserves, par la communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines, et sous réserve du dépôt de la DROC de B1, appelé à la société CENTRALITY SQY 2 ;

**Article 4 :** Dit que les frais de l'acte complémentaire n° 2 seront intégralement supportés par la société CENTRALITY SQY.

**Article 5 :** Dit que les dispositions de l'acte complémentaire n° 2 portant sur les modalités de scission entre CENTRALITY SQY et CENTRALITY SQY 2 (notamment : reprise des engagements et participation de SQY au traité de scission) sont soumises à la condition résolutoire de signature du traité de scission entre CENTRALITY SQY et CENTRALITY SQY 2, devenu définitif.

**Article 6 :** Dit que les autres charges et conditions de la cession à la société CENTRALITY SQY demeurent inchangées.

**Article 7 :** Dit que les frais de l'acte complémentaires n° 2 et de l'acte constatant la défaillance ou la réalisation de la résolution seront supportés par l'acquéreur.

**Article 8 :** Autorise le Président ou son représentant à signer l'ensemble des documents afférents.

**Adopté à l'unanimité par 19 voix pour**

## **ENVIRONNEMENT ET TRAVAUX – Collecte et valorisation des déchets**

Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, conseiller communautaire délégué en charge de la collecte et la valorisation des déchets, rapporte les points suivants :

**1      2025-313      Saint-Quentin-en-Yvelines - Convention relative aux conditions d'accès aux déchetteries pour les professionnels et les particuliers des communes adhérentes à la communauté de communes Gally-Mauldre**

Avis Favorable de la commission Environnement et travaux du 04 novembre 2025

La gestion de la collecte et du traitement des déchets ménagers et assimilés des communes de Saint-Nom-la-Bretèche, Feucherolles, Chavenay, Crespières et Davron est exercée par la communauté de communes Gally Mauldre (CCGM).

Une précédente convention conclue entre Saint-Quentin-en-Yvelines et la CCGM permettant aux habitants et professionnels de la commune de Saint-Nom-la-Bretèche d'accéder aux déchetteries d'Elancourt et des Clayes-sous-Bois arrive à son terme au 31 décembre 2025.

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

Eu égard au souhait des communes de Saint-Nom-la-Bretèche, Feucherolles, Chavenay, Crespières et Davron de bénéficier d'un accès privilégié aux déchetteries d'Elancourt, de Plaisir et des Clayes-sous-Bois, la CCGM et SQY conviennent par délibération de convenir d'une nouvelle convention, de manière à garantir la continuité de service à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Communes	Accès aux Déchetteries autorisés	Particuliers/Professionnels
Saint-Nom-la-Bretèche	Elancourt Les Clayes-sous-Bois	Professionnels Particuliers
Feucherolles – Crespières - Davron et Chavenay	Elancourt Plaisir	Professionnels Particuliers

La convention est conclue pour une durée de 1 an, reconductible 4 fois.

La CCGM est facturée chaque semestre par SQY de la somme de 23 euros à chaque visite des particuliers ; les professionnels seront facturés trimestriellement par SQY, conformément au règlement intérieur du réseau des déchetteries.

**Le bureau communautaire,**

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**Article 1 :** Approuver la convention avec la Communauté de Communes Gally-Mauldre.

**Article 2 :** Autoriser le Président à la signer.

**Article 3 :** Dit que les recettes seront inscrites au Chapitre 75 – Nature 75 888.

**Adopté à l'unanimité par 19 voix pour**

**2      2025-314      Saint-Quentin-en-Yvelines - Convention relative aux conditions d'accès à la déchetterie de Magny-les-Hameaux pour les particuliers et les professionnels des communes de Chevreuse et Saint-Rémy-lès-Chevreuse adhérentes au SIOM de la Vallée de Chevreuse**

Avis favorable de la commission Environnement et travaux du 04 novembre 2025

Les communes de Chevreuse et Saint-Rémy-lès-Chevreuse ont confié la gestion de la collecte et du traitement de leurs déchets ménagers et assimilés (collecte et traitement) au SIOM de la Vallée de Chevreuse.

Une précédente convention conclue entre Saint-Quentin-en-Yvelines et le SIOM de la Vallée de Chevreuse a permis aux usagers de ces deux communes, d'accéder à la déchetterie de Magny-les-Hameaux. Cette convention arrive à son terme au 31 décembre 2025.

Eu égard au souhait des deux communes de continuer à bénéficier de cet accès à la déchetterie de Magny-les-Hameaux, il est proposé de conclure une nouvelle convention de manière à garantir la continuité de service, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, pour une durée de 1 an, reconductible 4 fois.

Le SIOM est facturé par semestre de la somme de 23 euros à chaque visite des particuliers ; les professionnels sont facturés trimestriellement par SQY, conformément au règlement intérieur des déchetteries.

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

**Le bureau communautaire,**

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**Article 1 :** Approuve la convention avec le SIOM de la Vallée de Chevreuse.

**Article 2 :** Autorise le Président à la signer.

**Article 3 :** Dit que les recettes seront inscrites au Chapitre 75 – Nature 75 888.

**Adopté à l'unanimité par 19 voix pour**

**3      2025-315**

**Saint-Quentin-en-Yvelines - Convention relative aux conditions d'accès aux déchetteries de Magny-les-Hameaux et de Maurepas aux communes de Choiseul, Mesnil-Saint-Denis, Milon-la-Chapelle, Saint-Lambert-des-Bois et Saint-Forget adhérentes au SICTOM de la Région de Rambouillet**

Avis Favorable de la commission Environnement et travaux du 04 novembre 2025

La gestion de la collecte et du traitement des déchets des communes de Choiseul, Mesnil-Saint-Denis, Milon-la-Chapelle, Saint-Lambert-des-Bois et Saint-Forget est exercée par le SICTOM de la Région de Rambouillet, dont elles sont adhérentes.

Une précédente convention conclue entre Saint-Quentin-en-Yvelines et le SICTOM, permettant aux habitants et aux professionnels de la commune de Choiseul, d'accéder à la déchetterie de Magny-les-Hameaux. Celle-ci arrive à son terme au 31 décembre 2025.

Une autre convention, arrivant également à son terme au 31 décembre 2025, conclue entre Saint-Quentin-en-Yvelines et le SIEED permettait aux habitants et aux professionnels des communes du Mesnil-Saint-Denis, de Milon-la-Chapelle, de Saint-Lambert-des-Bois et de Saint-Forget, d'accéder aux déchetteries de Magny-les-Hameaux et de Maurepas. Le SIEED étant dissout au 31 décembre 2025, lesdites communes adhérant au SICTOM, seront intégrées à la nouvelle convention.

Le SICTOM a transféré au SITREVA la gestion des déchetteries pour son territoire.

Il est proposé de conclure une nouvelle convention entre SQY et le SITREVA afin de garantir la continuité de service, à compter du 1er janvier 2026, pour une durée de 1 an reconductible 4 fois.

Communes	Accès aux Déchetteries autorisés	Particuliers/Professionnels
Choiseul, Senlis, Dampierre-en-Yvelines, Levis-Saint-Nom,	Magny-les-Hameaux	Particuliers et professionnels
Le Mesnil-Saint-Denis, Milon-la-Chapelle, Saint-Lambert-des Bois, Saint-Forget	Magny-les-Hameaux et Maurepas	Particuliers et professionnels

La somme de 23 euros sera facturée par semestre au SITREVA par SQY à chaque visite des particuliers ; les professionnels seront facturés trimestriellement par SQY, conformément au règlement intérieur des déchetteries.

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

**Le bureau communautaire,**

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**Article 1 :** Approuve la convention avec SITREVA.

**Article 2 :** Autorise le Président à la signer.

**Article 3 :** Dit que les recettes seront inscrites au Chapitre 75 de l'année 2026 – Nature 75 888.

**Adopté à l'unanimité par 19 voix pour**

## **ENVIRONNEMENT ET TRAVAUX – Energie et éclairage public**

*En l'absence de Monsieur Bertrand COQUARD, Vice-président, en charge de la Smart City, de l'énergie et de l'éclairage public, Monsieur Philippe GUIGUEN, conseiller communautaire délégué en charge des achats et marchés publics, rapporte le point suivant :*

**1      2025-246      Saint-Quentin-en-Yvelines - Plaisir - Requalification du parvis du pôle éducatif du Valibout - Avenant n°1 à la convention de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage**

Avis Favorable de la commission Environnement et travaux du 04 novembre 2025

Par délibération n° 2024-72 en date du 16 mai 2024, le bureau communautaire a approuvé la convention de mandat avec la commune de Plaisir dans le cadre du projet de requalification du parvis du pôle éducatif du Valibout, dénommé depuis « pôle éducatif CASANOVA », porté par la ville dans le cadre du dispositif Prior'Yvelines.

Cette opération comprend notamment des travaux d'éclairage public et d'assainissement, en accompagnement des travaux de voirie communale, pour lesquelles la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines est compétente.

L'enveloppe financière prévisionnelle initiale des travaux s'élevait à 5 447 449€ HT, soit 6 536 938,80 € TTC, décomposée comme suit :

• Travaux relevant de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY) : 70 905 € HT soit 85 086 € TTC répartis comme suit :

- Eclairage 38 660 € HT soit 46 392 € TTC ;
- Assainissement 32 245 € HT soit 38 694 € TTC.

• Travaux relevant de la commune : 5 376 544 € HT soit 6 451 852.80 € TTC

Conformément à l'article 3.11 de la convention, dans le cas où, au cours de la mission, il est nécessaire d'apporter des modifications au programme ou à l'enveloppe financière prévisionnelle, un avenant à la présente convention doit être conclu, afin que les modifications puissent être mises en œuvre.

La commune a fait part à SQY qu'elle devait modifier l'opération prévue initialement : en effet, en raisons du contexte économique général, le projet a subi une augmentation disproportionnée au regard du montant prévisionnel initial notamment sur la partie du reste à charge de la commune. Le projet de pôle éducatif du Valibout a donc dû être révisé, tout en assurant la rénovation complète de l'école Casanova, de ses espaces extérieurs et une mise en valeur de son parvis. Le périmètre du projet a été redimensionné, notamment en reportant les interventions prévues sur l'école Brossalette.

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

C'est pourquoi, il convient d'établir un avenant à la convention de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage afin de modifier le programme de l'opération et l'enveloppe financière de la manière suivante :

Compétence	Objet	Enveloppe financière prévisionnelle des marchés de travaux
Saint-Quentin-en-Yvelines	1) Éclairage public 2) Assainissement	1) 22 600 € HT soit 27 120 € TTC 2) 20 776 € HT soit 24 931.20 € TTC <b>Total 1)+2) : 43 376.00€ HT soit 52 051.20€ TTC</b>
Commune	L'ensemble des travaux de l'opération Casanova (hors travaux délégués de l'éclairage et de l'assainissement décrits ci-dessus)	Montant du projet global CASANOVA relevant uniquement de la commune = 2 182 793,88 € HT soit 2 619 352,66 € TTC + PSE assainissement à la charge de la commune pour 28 600€ HT soit 34 320€ TTC
<b>Total projet</b>		<b>= 2 226 169,88 € HT soit 2 671 403,86 € TTC + PSE assainissement à la charge de la commune pour 28 600€ HT soit 34 320€ TTC</b>

**Le bureau communautaire,**

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**Article 1 :** Approuve l'avenant n°1 à la convention de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage.

**Article 2 :** Autorise le Président à le signer.

**Article 3 :** Dit que cette opération est inscrite à la PPI – code 36-008.

**Article 4 :** Dit que les crédits nécessaires au financement de ce projet sont prévus au chapitre 23 Nature 2315.

**Adopté à l'unanimité par 19 voix pour**

### **ENVIRONNEMENT ET TRAVAUX – Espaces verts et agriculture**

*Monsieur Bertrand HOUILLON, Vice-président en charge des espaces verts et de l'agriculture, rapporte le point suivant :*

**1      2025-279    Saint-Quentin-en-Yvelines - Trappes - Réhabilitation du parc de la Plaine de Neauphle - Demande de fonds de concours auprès de la commune**

Avis Favorable de la commission Environnement et travaux du 04 novembre 2025

Par délibération n° 2022-195 en date du 20 octobre 2022, le bureau communautaire a approuvé le programme de réhabilitation du parc de la Plaine de Neauphle à Trappes, ainsi que l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération d'un montant de 3 350 000 € TTC.

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

Suite à la demande de la commune, SQY a étendu le périmètre d'étude de la maîtrise d'œuvre à l'aménagement du mail de l'aqueduc. Des travaux sont prévus sur ce mail à hauteur de 41 000 €.

Compte tenu du périmètre de l'opération globale et de l'intérêt de la commune pour celle-ci, cette dernière souhaite participer à son financement à hauteur de 41 000 €, par voie de fonds de concours.

Conformément aux dispositions de l'article L. 5216-5 VI du Code Général des Collectivités Territoriales, SQY sollicite auprès de la commune le versement d'un fonds de concours d'un montant de 41 000 €.

Cette opération est financée de la manière suivante :

Ile de France Nature – AMI (Etudes)	58 364 €
Ile de France Nature – Plan Vert (travaux)	250 000 €
AESN – Eaux pluviales	En cours d'instruction
Département des Yvelines « Prior Yvelines »	1 400 000 €
Fonds de concours Ville de Trappes	41 000 €

**Le bureau communautaire,**

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**Article 1 :** Sollicite la commune de Trappes pour l'attribution d'un fonds de concours d'un montant maximum de 41 000 € pour la réhabilitation du parc de la plaine de Neauphle

**Article 2 :** Dit que les recettes seront inscrites au budget principal 2026 Chapitre 13 - Nature 13 241- Code PPI 40-124 TRA.

**Adopté à l'unanimité par 19 voix pour**

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h20**

**M. le secrétaire de séance**



François MORTON

**M. le Président**



Jean-Michel FOURGOUSS

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