



Direction Générale des Services

Direction de la Politique Immobilière et de la
Construction

DPIC-Service Patrimoine Immobilier

Affaire suivie par : Sylvain Brault
Poste: 73.02

2014-CG-2-4290

RAPPORT AU CONSEIL GENERAL

Séance du vendredi 14 février 2014

POLITIQUE C06 ETRE ATTENTIF À LA SÉCURITÉ DES YVELINOIS

**CESSION DE LA PARTIE LOGEMENT DE L'ANCIENNE
GENDARMERIE DE TRAPPES A LA SOCIÉTÉ ADOMA**

Code	C 0601
Secteur	Mettre à disposition des gendarmeries des locaux performants
Programme	Plan pluriannuel d'investissement des gendarmeries 2012-2017
Recette attendue en 2014	690 000 €

**Cession des logements de l'ancienne gendarmerie de
Trappes, sis 9 avenue Salvador Allendé à la société ADOMA**

Le Département est propriétaire de locaux situés sur la commune de Trappes, sis 9 avenue Salvador Allendé, qui ont accueilli les services de la gendarmerie nationale jusqu'à la fin de l'année 2010.

Par suite de la dissolution de la brigade prononcée par le Ministère de l'Intérieur, en 2009, ces locaux ont été libérés par les services de la gendarmerie au 30 décembre 2010. Cette désaffectation a été constatée par un état des lieux de sortie réalisé le 10 janvier 2011.

La procédure de valorisation de ce site a dans ce cadre été mise en œuvre. Une première étape a été franchie par la vente à la commune de Trappes, par acte en date du 29 mars 2013, de la partie « locaux de services » comprenant une emprise foncière de 1 332 m² pour un prix net vendeur de 220 000 euros.

A ce jour, je suis amené à vous proposer la vente de la seconde partie de cette gendarmerie composée des 10 logements de fonction et de l'emprise foncière restante de 2 663 m² représentant la parcelle AB 132.

En effet, par courrier en date du 13 août 2013, la société ADOMA, avec le soutien de la commune de Trappes, nous a fait part d'une proposition d'achat de ce foncier en vue d'y réaliser une résidence sociale d'environ 130 logements.

Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une réorganisation des capacités d'accueil proposée sur la commune de Trappes par la société ADOMA. Cette dernière est propriétaire et gestionnaire actuellement d'une résidence

de 300 logements située à proximité de la gare de Trappes dont la moitié a vocation à rejoindre le site de l'ancienne gendarmerie, le site actuel devant faire l'objet d'une restructuration complète.

Les négociations engagées avec ADOMA ont été menées, compte tenu de la future démolition à intervenir des logements par l'acquéreur, sur la base de la valeur d'un terrain à bâtir calculée par rapport au marché local, soit 390 euros du m², représentant une valeur foncière de 1 040 000 euros. Les logements actuels sont en effet inadaptés aux contraintes d'accessibilité et ne peuvent être par conséquent réhabilités par l'acquéreur. Leur mauvais état de conservation justifie par ailleurs leur démolition.

A ce prix du foncier, il convient de déduire les frais de dépollution, désamiantage et démolition que la société ADOMA prend en charge au titre de son opération. Le montant de ces frais a été provisionné à hauteur de 350 000 euros par cette dernière, sous condition suspensive de vérification d'éventuels aléas par la réalisation des diagnostics appropriés pendant la durée de la promesse de vente.

Dans ce cadre, la vente de cette propriété est proposée au prix net vendeur de 690 000 euros.

France Domaine, par estimation en date du 8 janvier 2014, a validé les modalités de cette transaction.

Si vous en êtes d'accord, la présente vente interviendra par le biais de la signature d'une promesse de vente sous les conditions suspensives suivantes qui devront être levées avant la fin de l'année 2014 :

- Obtention de permis de démolir et de construire purgés de tout recours,
- Obtention de financements par l'Etat,
- Terrain libre de toute occupation,
- Non existence de servitudes susceptibles de faire obstacle à la réalisation du projet et/ou de mettre en cause son équilibre financier,
- Non exercice du droit de préemption,
- Absence de surcoût lié à la démolition, dépollution ou désamiantage dont le montant n'excède pas 350 000 euros.

L'ensemble des études, diagnostics et frais d'acte permettant la mise en œuvre de cette vente sont à la charge de la société ADOMA.

En conséquence, si ces propositions vous agréent, je vous prie de bien vouloir adopter les termes de la délibération suivante :