

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 6 JUILLET 2023 A 19H00

L'an DEUX MILLE VINGT TROIS, le Conseil Municipal de Sainte-Geneviève-des-Bois, régulièrement convoqué le 30 juin 2023 conformément aux articles L 2121.10 et L 2121.12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni à la Mairie, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Frédéric PETITTA, Maire.

Etaient présents :

Frédéric PETITTA, Nathalie VASSEUR, Jean-Pierre VIMARD, Michelle BOUCHON, Philippe ROGER, Alice SEBBAG, Nadia CARCASSET, Mohammed ZAOUI, Héritier LUNDA, Karla AREL, Franck CHAUVEAU, Philippe DECOMBLE, Naïma FERROUDJI, Laurence MOLINARI, Jacques BOULANGER, José MARTINS, Marie-Christine CRIBIER, Jérémy SIMON, Jocelyn MINATCHY, Jaques BENISTY, Quentin CHOLLET, Marie-Noëlle ROLLY, Mélanie SCHLATTER, Thierry BESSE.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice du Conseil Municipal et peuvent valablement délibérer aux termes de l'article 2121.17 du code du texte précité.

Excusés ayant donné pouvoir :

Marc LE MEUR (pouvoir à Jacques BOULANGER), Maria DE JESUS CARLOS (pouvoir à Alice SEBBAG), Danièle GARCIA (pouvoir à Michelle BOUCHON), Brahim OUAREM (pouvoir à Jean-Pierre VIMARD), Séverine BUSSON (pouvoir à Nadia CARCASSET), Eléonore MORENO (pouvoir à Naïma FERROUDJI), Franklin OBIANYOR (pouvoir à Jérémy SIMON), Norman PANTER (Pouvoir Jocelyn MINATCHY), Brigitte JAUNET (pouvoir à Philippe DECOMBLE), Isabelle QUESNEL (pouvoir à Franck CHAUVEAU), Patricia BARTOLI (pouvoir à José MARTINS), Marc ESNAULT (pouvoir à Marie-Christine CRIBIER), Farah QADHI (pouvoir à Héritier LUNDA), Yassin LAMOUI (pouvoir à Marie-Noëlle ROLLY), Thomas ZLOWODZKI (pouvoir à Jacques BENISTY).

Absents Excusés :

Nombre de membres

composant le conseil : 39

en exercice : 39

présents : 24

représentés : 15

absents :

Monsieur le maire ayant procédé à l'appel nominal, déclare la séance ouverte

Madame Alice SEBBAG est élue secrétaire.

Madame Nathalie COLUCCI, Directrice Générale des Services, assiste à la séance

CONSEIL MUNICIPAL DU 6 JUILLET 2023

Délibération n° 23-75

DGST : Denis DRAPPIER

Service : Aménagement Durable et Urbanisme

Affaire suivie par Catherine DIJON

ECHANGE FONCIER AVEC SOULTE ENTRE UNE PARTIE DE LA PARCELLE BD N° 399 40 RUE DANIELE CASANOVA ET UNE PARTIE DE LA PARCELLE BD N° 185

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code général de la propriété des personnes publiques,

VU l'estimation des domaines en date du 06/02/2023,

VU la demande d'échange avec soulte formulée par la SCI LOCUS IMMO,

VU la délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2023 décidant le déclassement d'une partie de la parcelle BD n° 399 d'une surface de 399 m²,

VU l'avis de la Commission Ecologie, Transversalité des Politiques Environnementales, Transports, Mobilités, Habitat, Urbanisme, Equilibre Urbain, Développement économique, Commerces, Relations Internationales, réunie en date du 22 juin 2023,

CONSIDERANT que ce terrain déjà occupé par la SCI LOCUS IMMO peut faire l'objet d'un échange avec soulte au profit de la commune,

CONSIDERANT que la ville demande à ce que soit mentionné dans l'acte d'échange que la partie de terrain cédée par la ville (partie BD n° 399) située en zone naturelle ne pourra jamais recevoir de revêtement perméable et que l'acquéreur s'engage à l'utiliser avec cette restriction.

APRES EN AVOIR DELIBERE

APPROUVE l'échange foncier avec soulte de la façon suivante :

- Cession à la ville d'une partie de la parcelle BD n° 185 d'une contenance de 216 m², représentant 6 places de stationnement
- En échange, la SCI LOCUS IMMO acquière avec soulte une partie de la parcelle BD n° 399, d'une contenant de 449 m².

DIT que la soulte à verser à la commune s'élève à un montant de 20 000 euros.

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'un de ses adjoints à signer l'ensemble des actes se rapportant à cet échange.

VOTE

Pour : 39

Contre :

Abstention :

Pour extrait conforme.


Frédéric PETITTA
Maire de Sainte-Geneviève-des-Bois
Vice-président de Cœur d'Essonne Agglomération





Direction Générale des Finances Publiques
Direction Départementale des Finances Publiques de l'Essonne

Le 06/02/2023

Pôle d'évaluation domaniale

27 rue des Mazières

91000 EVRY

téléphone : 01 69 13 83 68

mél. : ddfip91.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : VERGEROLLE Beatrice

Téléphone : 01 69 13 83 67

Courriel : beatrice.vergerolle@dgfip.finances.gouv.fr

Réf.DS: 10265260

Réf OSE: 2022-91549-92362

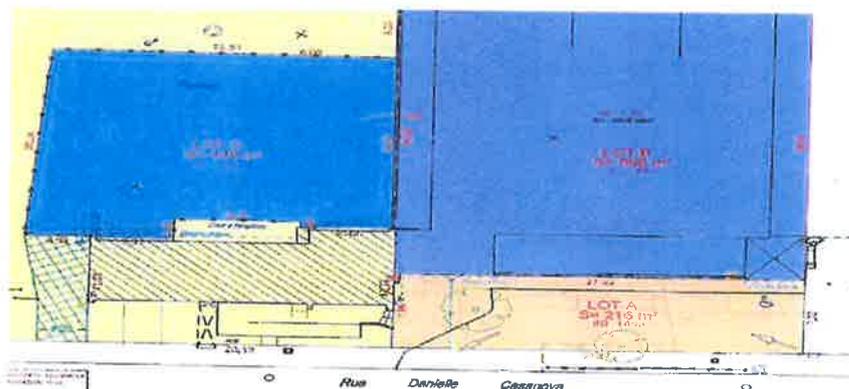
Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Essonne

à

Commune de Sainte Geneviève Des Bois
Affaire suivie par : Madame DIJON Catherine

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



Nature du bien : Emprise de terrain lot D (BD 399p)

Adresse du bien : 40 bis rue Danielle Casanova/ 11 rue Lamartine 91 700

Sainte Geneviève Des Bois

La présente évaluation ne concerne que la parcelle cédée par la commune : la valeur vénale de l'emprise à acquérir (BD 185p (6 places de stationnement extérieures) étant inférieure à 180 000 €, son évaluation ne constitue pas un cas de consultation réglementaire du service du domaine et ne nécessite donc pas un avis pour réaliser l'opération.

Valeur : **3 600 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Sainte Geneviève Des Bois

Affaire suivie par : Madame DIJON Catherine

2 - DATES

de consultation : .	12/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	05/01/2023

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"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Echange avec soulte

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Il s'agit de procéder à un échange de terrain avec soulte financière pour la ville, le terrain cédé étant d'une contenance plus importante que le terrain acquis.

Cession d'une partie de la parcelle BD n° 399 pour 449 m², acquisition d'une partie de la parcelle BD n° 185 pour 216 m² (lot A).

La présente évaluation ne concerne que la parcelle cédée par la commune : la valeur vénale de l'emprise à acquérir (BD 185p (6 places de stationnement extérieures) étant inférieure à 180 000 €, son évaluation ne constitue pas un cas de consultation réglementaire du service du domaine et ne nécessite donc pas un avis pour réaliser l'opération.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien à céder est situé sur la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois, commune située à trente kilomètres au sud de Paris, dans le département de l'Essonne en région Île-de-France.

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

L'emprise sise 40 bis rue Danielle Casanova, se situe à 1,3 km de la gare de Sainte Geneviève Des Bois et à 800 m de la mairie .

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

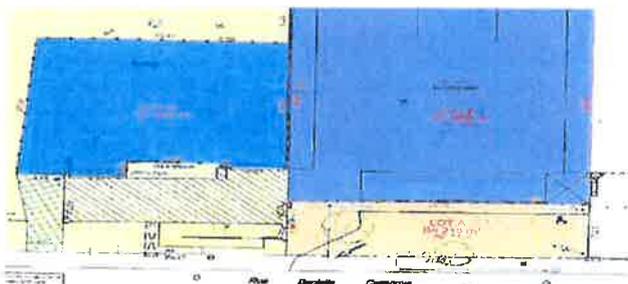
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINTE GENEVIEVE DES BOIS	BD 399p	40 bis rue Danielle Casanova/ 11 rue Lamartine	449 m ²	terrain
TOTAL			449 m ²	



4.4. Descriptif

L'emprise à céder constitue le lot D sur le plan, elle est de forme régulière et rectangulaire, et bénéficiera d'un accès sur la rue Danielle Casanova par la création d'une servitude de passage.

Il s'agit d'une emprise de 449 m² issue de la parcelle BD 399 (5 526 m²), situé derrière un bâti, en nature d'espaces verts, utilisé à usage de stationnement privé par l'acquéreur.





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Commune de SAINTE GENEVIEVE DES BOIS

5.2. Conditions d'occupation

Estimé libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone N au PLU approuvé par délibération du 6 octobre 2008, modifié par délibération du 13 décembre 2011, modifié par délibération du 27 juin 2017. Dossier de modification simplifiée n°1 approuvé par délibération du 28 mai 2019.

Cette zone est inconstructible, sauf exceptions, pour des raisons de protection des sites et des paysages. Elle est composée d'un secteur Na.



A l'exception des occupations autorisées sous condition à l'article 2, toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites.

Art. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Pour les terrains situés dans les zones inondables du PPRI de l'Orge, les constructions et installations nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter les servitudes portées en annexe du PLU qui s'appliquent.

Sont autorisées, si elles sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages et sous réserve d'être subordonnées à des mesures spéciales d'aménagement et d'exploitation :

- les installations légères de loisir, liées à la fréquentation par le public.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans est autorisée à condition que cette démolition soit consécutive à un sinistre.

Secteur Na : Sont autorisées, si elles sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages et sous réserve d'être subordonnées à des mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement : Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le consultant précise qu'une servitude de passage piéton est à prévoir sur le lot D au profit du lot C, et une servitude de passage de véhicules et piétons sur le lot C au profit du lot D.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Des mutations à titre onéreux de terrain en zone N, d'une superficie comprise entre 100 et 1000 m², sur la période de novembre 2019 à novembre 2022, situés sur la commune de Sainte Geneviève Des Bois et ses environs ont été recherchées.

Il ressort de ces critères, une sélection de sept mutations; présentées dans le tableau suivant.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	zone
9104P04 2020P04455	405//AP/144//	MILLY-LA-FORET	BREMENT	17/10/2020	654	3 000	4,59	N
9104P01 2022P03589	132//A/752-747	CHAMARANDE	LES BROSSES	18/01/2022	701	2 000 €	2,85	N
9104P04 2021P05197	148//A/722	CHAUFFOUR-LES-ETRECHY	LES MONTIBSONS	22/09/2021	720	1 800 €	2,5	N
9104P04 2020P05567	085//B/250	BOISSY-SOUS-SAINT-YON	LES PLATRIERES	10/02/2020	370	450 €	1,22	N ENS EBC
9104P03 2021P03280	425//AH/10//	MONTLHERY	54 RTE DES TEMPLIERS	30/08/2021	225	1 000	4,44	N
9104P03 2021P03279	425//AH/11//	MONTLHERY	54 RTE DES TEMPLIERS	30/08/2021	205	1 000	4,88	N
9104P01 2022P20389	347//AP/62//	LONGPONT-SUR-ORGE	CHE DE LA GUAYERE	21/06/2022	302	2 288	7,57	N

moyenne	4,01
médiane	4,44
valeur haute	7,57

Terme 1 :

Une parcelle de terrain bien configurée, à usage de jardin.

Terme 2 :

Parcelles acquises par la commune, enclavées, de bonne configuration.

Terme 3 :

Une parcelle de bois taillis tout en longueur.

Terme 4 :

Une parcelle de bois taillis, acquise par la commune. Il est précisé dans l'acte qu'à la demande du Département de l'Essonne adressée par courriel à l'acquéreur le 5 novembre 2019, est reproduite la clause suivante : Le bien est classé en Espaces Naturels Sensibles et a donc vocation à conserver son état naturel. L'acquéreur s'engage à ne pas le rétrocéder.

Terme 5 :

Une parcelle de terre tout en longueur.

Terme 6 :

Une parcelle de terre tout en longueur.

Terme 7 :

Une parcelle de terre, acquise par la commune, proche zone d'habitation. Parcelle en longueur.

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

Aucun terme correspondant aux critères n'a été trouvé sur Sainte Geneviève des Bois .

La recherche a été élargie sur les communes aux alentours et plus.

La moyenne de ces termes est de 4,01€/m² et la médiane de 4,44€/m².

Les termes 1 à 4 se situent plus au sud du département dans des zones moins urbanisées.

Le terme sur Longpont se rapproche du terme à évaluer en terme de superficie, et de localisation (proche d'une zone d'habitation comme le bien à évaluer), et est le plus récent.

Le bien étant par ailleurs d'une meilleure configuration, il est proposé de retenir cette valeur arrondie à 8 €/m².

$$8 \text{ €/m}^2 \times 449 \text{ m}^2 = 3\,592 \text{ €}$$

La valeur du bien est estimée à 3 600 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **3 600 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale de cession arrondie sans justification particulière à **3 240 €**.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de douze mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
VERGEROLLE Beatrice
Contrôleur des Finances Publiques



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.