



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

### SÉANCE DU 29 NOVEMBRE 2023 A 19H00

L'an DEUX MILLE VINGT TROIS, le Conseil Municipal de Sainte-Genevieve-des-Bois, régulièrement convoqué le 23 novembre 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, Marc LE MEUR, Nadia CARCASSET, Mohammed ZAOUÏ, Maria DE JESUS CARLOS, Héritier LUNDA, Danièle GARCIA, Karla AREL, Franck CHAUCHEAU, Brigitte JAUNET, Jacques BOULANGER, Naïma FERROUDJI, Isabelle QUESNEL, Patricia BARTOLI, José MARTINS, Marie-Christine CRIBIER, Thomas ZLOWODZKI, Marie-Noëlle ROLLY, Mélanie SCHLATTER.

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 :

Séverine BUSSON (pouvoir à Nadia CARCASSET), Philippe DECOMBLE (pouvoir à Maria DE JESUS CARLOS), Brahim OUAREM (pouvoir à Nathalie VASSEUR), Eléonore MORENO (pouvoir à Karla AREL), Laurence MOLINARI (pouvoir à Jean-Pierre VIMARD), Norman PANTER (pouvoir à Alice SEBBAG), Franklin OBIANYOR (pouvoir à Brigitte JAUNET), Jérémy SIMON (pouvoir à Marc LE MEUR), Marc ESNAULT (pouvoir à Marie-Christine CRIBIER), Farah QADHI (pouvoir à Héritier LUNDA), Jocelyn MINATCHY (pouvoir à Mohammed ZAOUÏ), Yassin LAMOUI (pouvoir à Mme Rolly), Quentin CHOLLET (pouvoir à Mélanie SCHLATTER), Jacques BENISTY (pouvoir à Thomas ZLOWODZKI).

#### Absent Excusé :

Thierry BESSE

#### Nombre de membres

composant le conseil : 39

en exercice : 39

présents : 24

représentés : 14

absents : 1

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

Madame Nathalie VASSEUR est élue secrétaire.

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

## CONSEIL MUNICIPAL DU 29 NOVEMBRE 2023

### Délibération n°23-134

DGST : Denis DRAPPIER

Service : Aménagement Durable et Urbanisme

Affaire suivie par Catherine DIJON

### CESSION DE TERRAIN A M. ET MME BAILLEUX SYLVAIN DELIBERATION RECTIFICATIVE

#### LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le code général des collectivités territoriales,

VU la délibération n°23-102 du 11 octobre 2023 décidant de céder une partie de la parcelle cadastrée section AY n° 199 à M. et Mme BAILLEUX,

**CONSIDERANT** que le numéro de parcelle mentionné dans la délibération n° 23-102 est erroné, qu'il s'agit d'une partie de la parcelle AY n° 392 et non AY n° 199,

**CONSIDERANT** qu'il y a donc lieu d'abroger et remplacer la dite délibération,

VU la correspondance de M. et Mme BAILLEUX Sylvain en date du 25 avril 2023 sollicitant l'acquisition d'une bande terrain à prendre sur la parcelle cadastrée section AY n° 392,

VU l'estimation des domaines en date du 26 mai 2023,

VU le courrier de M. et Mme BAILLEUX Sylvain en date du 30 juin 2023 acceptant l'acquisition de ce terrain au montant proposé par la ville de 15 000 euros, augmenté de l'ensemble des frais liés à cette acquisition,

VU le plan de division annexé,

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 16 novembre 2023,

**CONSIDERANT** que ce terrain est depuis plusieurs années entretenu par M. et Mme BAILLEUX,

**CONSIDERANT** que la ville peut procéder à la cession de ce terrain au profit de M. et Mme BAILLEUX.

#### APRES EN AVOIR DELIBERE

**DIT** que la présente délibération abroge et remplace la délibération n° 23-102 en date du 11 octobre 2023.

**DECIDE** de céder une partie de la parcelle cadastrée section AY n° 392, d'une superficie de 192 m<sup>2</sup> à M. et Mme BAILLEUX Sylvain au prix de 15 000 euros (quinze mille euros).

**DIT** que l'ensemble des frais liés à cette cession sera supporté par les acquéreurs.

**DIT** que l'aliénation envisagée par la commune relève du seul exercice de sa propriété, sans autre motivation que celle de réemployer autrement au service de ses missions la valeur de son actif.

**AUTORISE** Monsieur le Maire ou l'un de ses adjoints dûment habilité à signer l'ensemble des documents se rapportant à cette cession.

**VOTE**

Pour : 38

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  
Pôle d'évaluation domaniale  
27 rue des Mazières  
91000 EVRY  
téléphone : 01 69 13 83 68  
mél. : ddip91.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 26/05/2023

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Essonne

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : VERGEROLLE Beatrice  
Téléphone : 01 69 13 83 67  
Courriel : beatrice.vergerolle@dgfip.finances.gouv.fr

à  
COMMUNE DE SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS

Affaire suivie par : Madame DIJON Catherine

Réf.DS: 12361877  
Réf OSE: 2023-91549-32639

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*



*Nature du bien : Terrain à bâtir (AY 392p)*

*Adresse du bien : rue Leo Lagrange 91700 Sainte Geneviève Des Bois*

*Valeur : **6845€**, 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 :	27/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/05/2023

**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 :	

**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 d'une partie d'un terrain communal (188 m<sup>2</sup>) au propriétaire riverain qui l'entretient.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien à acquérir 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, accessible par le RER C.

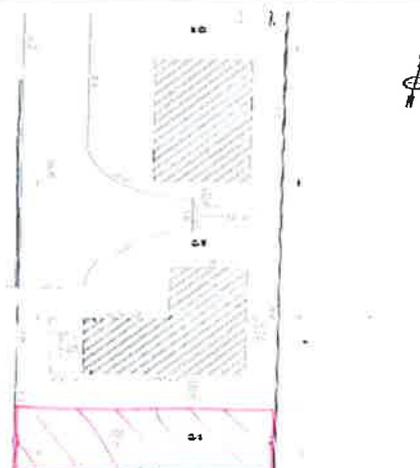
### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien se situe à 3,3 km de la gare de Sainte Geneviève Des Bois et à 1,5 km de la mairie .

Proche lycée, et stade.

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINTE GENEVIEVE DES BOIS	AY 392p	Rue Leo Lgrange	188 m <sup>2</sup>	terrain
TOTAL			188 m <sup>2</sup>	



### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'une emprise de 188 m<sup>2</sup> issue de la parcelle AY 392 (61 744 m<sup>2</sup>).

Terrain situé dans l'emprise des terrains de sport, partie non exploitée par la ville.

Elle permettra au futur acquéreur, propriétaire de la parcelle AY 196(481 m<sup>2</sup>) d'agrandir sa parcelle.

## 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

La parcelle est comprise dans la zone UL (pour 150m<sup>2</sup>) et UH1(pour 38 m<sup>2</sup>) du PLU approuvé le 6 octobre 2008, modifié les 13 décembre 2011, 27 juin 2017, 28 mai 2019 et 8 juillet 2021.

ZONE UL : Cette zone est destinée à recevoir principalement des aménagements de loisirs, de tourisme, d'éducation de santé ou autres équipements publics ou d'intérêt collectifs. Les réalisations devront être particulièrement étudiées pour permettre une bonne insertion dans le site et le paysage.

ZONE UH : Cette zone est réservée à l'habitat et aux activités tertiaires, commerciales, artisanales non nuisantes, des équipements publics et d'intérêts collectif. Elle est composée de trois sous-zones : UH 1, UH 2 et UH 3.

## 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 d'équipements, entre avril 2020 et avril 2023, situés sur la commune de Sainte Geneviève Des Bois et ses environs ont été recherchés.

**Très peu de terrains situés en zone UL ont été cédés ces dernières années.  
La recherche a été élargie**

Ref. Enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Zonage	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
2018P08087	F228 et F814	Wissous	LE HT DES GLAISES / LES PETITES VIGNES	Ula *	26/07/2018	9164	366 560 €	40 €	Parcelles de configuration très irrégulière, occupées, acquis par la société du grand Paris 40€/m <sup>2</sup> en valeur libre.
2019P01999	AB 311	Wissous	Deessus de la rue Neuve	UL	25/02/2019	672	28 000 €	30 €	Acquisition par la commune de Wissous. Une parcelle de 8m*105m, enclavée.
RG 18/00031	F233	Wissous	Le Haut des Glaises	Ula *	06/06/2019	2468	148 080 €	60 €	Parcelles rectangulaire, occupée, acquis par la société du grand Paris 60€/m <sup>2</sup> en valeur libre.
							Moyenne	43,27	
							Mediane	40,00	

1. Corbeil Essonnes (AP 291 et 292) (acte 2021P16309 du 15/12/2021):  
Acquisition par la commune d'une bande de terrain le long de l'école Pasteur, d'une superficie de 394 m<sup>2</sup>, au prix de 12600 € soit 31,98 €/m<sup>2</sup>.
2. Jugement du TGI Evry RG 18/00008 du 15/04/2019 : parcelle BL 56 de 3 390 m<sup>2</sup> à Mennecy (création du parking du cimetière) à **70 €/m<sup>2</sup>** en zone UG (équipements collectifs-emprise au sol non réglementée-hauteur de 4 m).
3. Jugement du Tribunal de Paris du 06/06/2019 (RG 18/00031) a retenu, pour la parcelle F 233, d'une contenance de 2 468 m<sup>2</sup> classée en zone UL a au PLU de la commune de Wissous, une indemnité de dépossession à hauteur de **60 €/m<sup>2</sup> en valeur libre** et de 58,83 €/m<sup>2</sup> en valeur occupée (déduction faite d'une indemnité d'éviction arbitrée à 1,17 €/m<sup>2</sup>), dans le cadre d'une expropriation de la SGP pour la réalisation de ligne 18.

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

### Prix de terrains à vocation d'équipements collectifs :

Aucune vente n'a été trouvée sur la commune.

L'emprise à céder est issue d'une parcelle à usage de stade, elle est d'assez bonne configuration, elle est à usage de jardin d'agrément.

Compte tenu de la petite superficie en zone UH1, il est proposé de partir de la valeur moyenne basse des termes trouvés en zone UL, soit 35 €/m<sup>2</sup> et de majorer de 20 % la partie en zone UH1 qui est plus favorable.

$$35 \text{ €/m}^2 \times 150 \text{ m}^2 = 5250 \text{ €}$$

$$42 \text{ €/m}^2 \times 38 \text{ m}^2 = 1596 \text{ €}$$

## 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 **6 845 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession arrondie sans justification particulière à **6 160 €**.

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