



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 21 DECEMBRE 2023 A 19H00

L'an DEUX MILLE VINGT TROIS, le Conseil Municipal de Sainte-Geneviève-des-Bois, régulièrement convoqué le 15 décembre 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.

Étaient présents :

Frédéric PETITTA, Nathalie VASSEUR, Jean-Pierre VIMARD, Michelle BOUCHON, Philippe ROGER, Alice SEBBAG, Marc LE MEUR, Nadia CARCASSET, Maria DE JESUS CARLOS, Danièle GARCIA, Brahim OUAREM, Karla AREL, Franck CHAUVEAU, Eléonore MORENO, Philippe DECOMBLE, Brigitte JAUNET, Jacques BOULANGER, Naïma FERROUDJI, Franklin OBIANYOR, Patricia BARTOLI, José MARTINS, Marie-Christine CRIBIER, Jérémy SIMON, Marie-France MICOUD, Marie-Noëlle ROLLY, Mélanie SCHLATTER, Quentin CHOLLET.

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 :

Mohammed ZAOUÏ (pouvoir à Jean-Pierre VIMARD), Héritier EUNDA (pouvoir à Nathalie VASSEUR), Séverine BUSSON (pouvoir à Danièle GARCIA), Laurence MOLINARI (pouvoir à Marc LE MEUR), Norman PANTER (pouvoir à Philippe DECOMBLE), Isabelle QUESNEL (pouvoir à Franck CHAUVEAU), Farah QADHI (pouvoir à Maria DE JESUS CARLOS), Jocelyn MINATCHY (pouvoir à Brahim OUAREM), Yassin LAMOUI (pouvoir à Mme Rolly), Thierry BESSE (pouvoir à Quentin CHOLLET).

Absents Excusés :

Thomas ZLOWODZKI, Jaques BENISTY

Nombre de membres
composant le conseil : 39

en exercice : 39
présents : 27
représentés : 10
absents : 2

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

Monsieur Philippe DECOMBLE est élu secrétaire.

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

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 DECEMBRE 2023

Délibération n° 23-156

DGST : Denis DRAPPIER

Service : Aménagement Durable et Urbanisme

Affaire suivie par Catherine DIJON

RETRAIT DELIBERATION N° 23-53 CESSION PARCELLES AT 167-169 ET AS 256 AU PROFIT DE LA SORGEM POUR LA REALISATION DU BOULEVARD VAL VERT

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le code général des collectivités territoriales,

VU la délibération n° 23-52 en date du 31 mai 2023 portant désaffectation et déclassement de la parcelle AT n° 148 (nouvellement cadastrée section AT 168 et 169) et d'une partie du domaine public à usage de trottoir (AT n° 167 et AS n° 256),

VU la délibération n° 23-53 en date du 31 mai 2023 approuvant la conclusion d'un bail emphytéotique sur ces parcelles,

VU l'estimation des domaines,

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 7 Décembre 2023,

CONSIDERANT que la SORGEM en charge de la réalisation des espaces publics pour l'opération VAL VERT doit procéder à l'acquisition des parcelles nécessaires aux échanges fonciers à intervenir dans le cadre de la réalisation de la liaison centre Essonne dénommée Boulevard Val Vert,

CONSIDERANT que la conclusion du bail emphytéotique n'est plus nécessaire,

CONSIDERANT qu'il y a lieu de céder les parcelles à la SORGEM.

APRES EN AVOIR DELIBERE

PROCEDE au retrait de la délibération n° 23-53 en date du 31 mai 2023.

APPROUVE l'aliénation des parcelles cadastrée section AT n° 167 d'une superficie de 28 m², AT n° 169 d'une superficie de 28 m² et AS n° 256 d'une superficie de 6 m² au profit de la SORGEM à l'euro symbolique en vue de la réalisation du Boulevard Val Vert.

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'un de ses adjoints à signer l'acte de cession et tous actes s'y rapportant.

DIT que l'ensemble des frais liés à cette cession sera supporté par l'acquéreur à savoir la SORGEM.

VOTE

Pour : 33

Contre :

Abstention :

MM Petitta, Ouarem, Chauveau et
Mme Vasseur ne prennent pas part
au vote

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. : 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: 13719978

Réf OSE: 2023-91549-87573

Le 28/11/2023

Le Directeur départemental des Finances Publiques de l'Essonne

à

COMMUNE DE SAINTE-GENEVIEVE-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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : terrains à usage d'espaces verts (AT 169 (28 m²)/ AT 167 (28 m²)/ AS 256 (6 m²))

Adresse du bien : Chemin de la Noue Rousseau 91 Sainte Geneviève des Bois

Valeur : 310 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

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

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS

Affaire suivie par : Madame DIJON Catherine

2 - DATES

de consultation :	28/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/11/2023 date redescence dossier

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre de la réalisation de la liaison centre Essonne, les tracés de voirie et d'espaces verts ont été modifiés.

Cession des terrains déclassés à l'aménageur de la ZAC VALVERT à l'euro symbolique.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien se situe sur la commune de Sainte Geneviève des Bois, commune de l'Essonne.

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Sainte Geneviève des Bois	AT 167	Chemin de la Noue Rousseau	28 m ²	espaces verts
	AT 169		28 m ²	
	AS 256		6 m ²	
TOTAL			62 m ²	

4.4. Descriptif

Cession d'une partie du chemin communale de la Noue Rousseau, à usage d'espaces verts AT 169 (28 m²) ; AT 167 (28 m²) et AS 256 (6 m²)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Sainte Geneviève des Bois

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

PLU approuvé par délibération du 6 octobre 2008. Modifié par délibération du 13 décembre 2011

Modifié par délibération du 27 juin 2017. Modification simplifiée n° 1 par délibération du 28 mai 2019. Modification simplifiée n° 2 par délibération du 8 juillet 2021. Modification simplifiée n° 3 par délibération du 6 avril 2022. Modification simplifiée n° 4 par délibération du 31 mai 2023.

Modification simplifiée n° 5 par délibération du 11 octobre 2023

ZONE UI : Cette zone est principalement affectée à l'accueil d'activités de commerces, d'industrie, ainsi qu'aux services publics, ou d'équipement privés, ou d'intérêt collectif s'y rattachant.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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 terrains d'une superficie comprise entre 2 et 100 m² situés sur la commune de Sainte Geneviève des Bois et ses environs ont été recherchées.

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

Numéro	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
1	9104P01 2020P05353	88//AC/148//	BONDOUFLE	PL DU PETIT PARADIS	01/07/2020	53	4 000	75,47
2	9104P03 2021P03596	103//AI/324// 103//AI/322//	BRETIGNY SUR ORGE	RUE JEAN RONGIERE	15/09/2021	61	2 745	45
3	9104P02 2019P05628	286//AR/112//	GRIGNY	RUE DES BATISSEURS	09/07/2019	70	6 000	75,95
4	9104P01 2022P17283	494//B/382//	LE PLESSIS PATE	LA CRX BLANCHE	16/05/2022	92	1 352	14,7
5	9104P03 2020P03886	570//AL/669//	SAINT-MICHEL-SUR-ORGE	55 RUE D'ENFER	24/11/2020	62	1 200	19,35

Moyenne : 46,09€/m²

Médiane : 45 €/m²

Terme 1 Bondoufle : parcelle de forme très irrégulière en zone Uba; cession au riverain qui lui permet d'avoir une forme plus régulière de sa parcelle.

La zone UB est une zone d'habitat individuel discontinu. Elle contient 3 secteurs : UBa, UBb, UBc.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie de la propriété.

Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tels que les cheminées, antennes, pylônes...) ne peuvent dépasser :

- 9 mètres maximum au faîtage,
- 8 mètres maximum à l'acrotère,
- 7 mètres maximum à l'égout du toit.

Terme 2 Brétigny sur Orge : TAB de forme rectangulaire en zone UI. Cession de la commune au riverain.

Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques. Toutefois, l'habitat nécessaire aux activités économiques y est autorisé. Dans le secteur UI* au nord du territoire l'industrie et les entrepôts sont interdits.

Emprise au sol : Il n'est pas fixé de règle.

La hauteur, mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de la dalle toiture-terrasse d'une construction ne peut excéder 18 m.

Terme 3 Grigny : TAB de forme rectangulaire, situé dans la ZAC du centre-ville, en zone Uiv. Il s'agit d'une zone urbaine d'activités industrielles et artisanales, à proximité du centre ville et des quartiers habités.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 80 % de la superficie totale du terrain.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- pour les constructions à destination de bureaux : R + 4 et 15 mètres au faitage,
- pour les autres constructions, 16 mètres au faitage.

Terme 4 Plessis Pâté : cession de Coeur d'Essonne à la SORGEM , parcelle située en zone AU1c, destinée principalement à l'accueil d'activités commerciales. Les autres activités peuvent y être autorisées dans une moindre mesure et à condition de s'insérer de manière cohérente dans la trame urbaine et le fonctionnement urbain, et de ne pas créer de rupture dans l'armature commerciale du site.

Emprise au sol maximale : 70 % de la superficie de l'îlot foncier

Hauteur maximale : 16 mètres

Terme 5 Saint Michel sur Orge : TAB rectangulaire en zone UH. Parcelle enclavée, cession au propriétaire voisin.

La zone UH recouvre les quartiers pavillonnaires de la commune. La qualité de leur composition, témoigne d'une certaine homogénéité et d'un caractère résidentiel qu'il convient de préserver. Cette zone est essentiellement constituée d'habitations de type individuel implantées isolément.

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

La hauteur est limitée à 7.5 mètres à l'égout et 13 mètres au faitage, soit R+1+Comble aménageable ou 7.5 mètres en cas de toiture-terrasse.

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

Les emprises à céder correspondent à de la voirie et des espaces verts. Dans le cadre de la cession de voirie, il est généralement retenu 10 % du TAB moyen.

Il est proposé de retenir 10 % de la valeur vénale moyenne arrondie à 5 €/m²

$$5 \text{ €/m}^2 \times 62 \text{ m}^2 = 310 \text{ €}$$

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 **310 €**.

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 **280 €**.

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,

Beatrice VERGEROLLE
Contrôleur des Finances Publiques

