

CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JUIN 2025

Délibération n°25-72

DGST : Corinne MICHEL

Service : Aménagement Durable et Urbanisme

Affaire suivie par Catherine DIJON

CESSION D'UN TERRAIN A LEBARON FUNERAIRE POUR IMPLANTATION D'UN FUNERARIUM

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le code général des collectivités territoriales,

VU l'estimation des domaines en date du 3 avril 2025,

VU la correspondance de LEBARON FUNERAIRE en date du 6 mai 2025 acceptant l'acquisition d'une partie de la parcelle cadastrée section AP n° 13 à la valeur estimée par les domaines augmentée de 10% soit un montant de 165 000 euros, superficie restant à définir environ 2300 m²,

VU le projet de 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 12 juin 2025,

CONSIDERANT que la ville peut procéder à la cession de ce terrain au profit de LEBARON FUNERAIRE représentée par M. Pascal LEBARON, en vue de l'implantation d'un funérarium.

APRES EN AVOIR DELIBERE

DECIDE de céder une partie de la parcelle cadastrée section AP n° 13 d'une superficie restant à définir d'environ 2300 m² à LEBARON FUNERAIRE représentée par M. Pascal LEBARON au prix de 165 000 euros (cent soixante cinq mille euros).

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

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.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**SÉANCE DU 23 JUIN 2025 A 20H00**

Le 23 juin 2025, le Conseil Municipal de Sainte-Geneviève-des-Bois, régulièrement convoqué le 17 juin 2025 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, Michelle BOUCHON, Philippe ROGER, Alice SEBBAG, Marc LE MEUR, Nadia CARCASSET, Mohammed ZAOUÏ, Maria DE JESUS CARLOS, Héritier LUNDA, Danièle GARCIA, Brahim OUAREM, Philippe DECOMBLE, Brigitte JAUNET, Laurence MOLINARI, Jacques BOULANGER, Naïma FERROUDJI, Isabelle QUESNEL, Patricia BARTOLI, José MARTINS, Marie-Christine CRIBIER, Jérémy SIMON, Marie-France MICOUD, Quentin CHOLLET, Marie-Noëlle ROLLY, Mélanie SCHLATTER, Thierry BESSE, Zagros-Hammi TUM, Thomas ZLOWODZKI, Nancy LE FOLL

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 :

Jean-Pierre VIMARD (pouvoir à Nathalie VASSEUR), Séverine BUSSON (pouvoir à Nadia CARCASSET), Karla AREL (pouvoir à Marie-Christine CRIBIER), Franck CHAUVÉAU (pouvoir à Maria DE JESUS CARLOS), Franklin OBIANYOR (pouvoir à Danièle GARCIA), Eléonore MORENO (pouvoir à Philippe DECOMBLE), Norman PANTER (pouvoir à Alice SEBBAG), Farah QADHI (pouvoir à Héritier LUNDA), Jocelyn MINATCHY (pouvoir à Mohammed ZAOUÏ).

Absents Excusés :**Nombre de membres**

composant le conseil : 39

en exercice : 39

présents : 30

représentés : 9

absents :

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

Madame Isabelle QUESNEL est élue secrétaire.

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

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'un de ses adjoints dûment habilité à signer l'ensemble des documents se rapportant à cette cession et notamment la demande de déclaration préalable à la division de terrain.

VOTE

Pour : 37

Contre :

Abstention : 2 (M. Zlowodzki,
Mme Le Foll)

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. : ddvip91.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 03/04/2025

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Essonne

à

COMMUNE DE SAINTE GENEVIEVE DES BOIS

Affaire suivie par : Madame DIJON Catherine

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : VERGEROLLE Beatrice

téléphone : 01 69 13 83 67

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

Réf.DS: 23089845

Réf OSE: 2025-91549-20506

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 TAB (AP 13P)

Adresse du bien :

Route de Corbeil 91 Sainte Geneviève des Bois

Valeur ht/hc :

150 000 €, 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 :	17/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Néant
du dossier complet :	03/04/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La ville envisage de céder une partie de la parcelle AP n° 13 sur une surface d'environ 2 300 m², en vue de réaliser un funérarium d'une surface de plancher entre 500 et 600 m² et la réalisation d'une vingtaine de places de stationnements.

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.

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

Situé à 1 km de la N 104, 4 km de la gare de Sainte-Geneviève-des-Bois et 2 km du centre-ville.
1,3 km de la ZAC de la Croix Blanche.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINTE GENEVIEVE DES BOIS	AP 13P	Route de Corbeil	2300 m ²	TAB nu
TOTAL			2300 m ²	



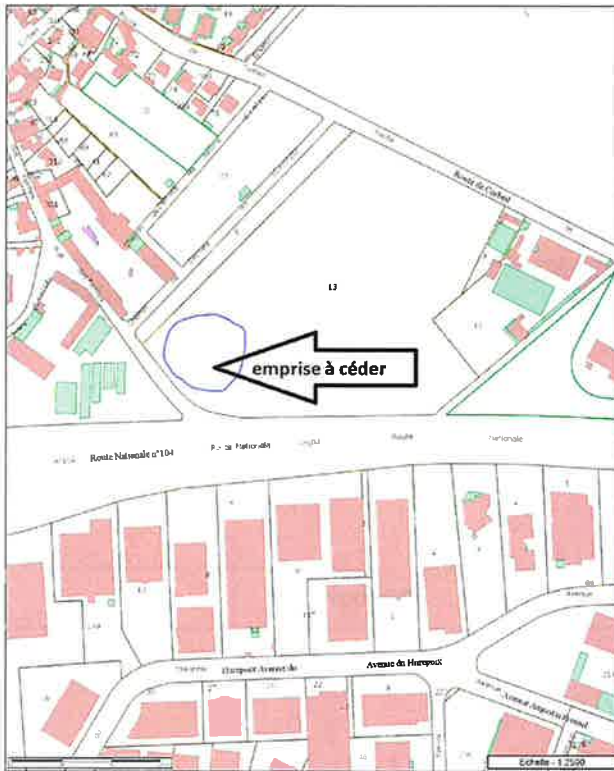
4.4. Descriptif

Emprise de terrain nu d'une superficie de 2300 m², issue de la parcelle AP 13 (37 871 m²).

L'emprise est actuellement encombrée mais sera cédée libre de toute occupation et nettoyée.

Le découpage foncier n'est pas réalisé.

Plan de situation envoyé par le consultant



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

COMMUNE DE SAINTE GENEVIEVE DES BOIS

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone 1AU du PLU

PLU approuvé par le Conseil Municipal en date du 4 février 2025

ZONE 1AU : Cette zone est destinée à recevoir une extension à court ou moyen terme de l'urbanisation au niveau du quartier de Liers et principalement à destination d'équipements d'intérêt collectif et à destination d'hôtellerie.

La zone 1AU est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Quartier de Liers ». Tous travaux ou projet devra tenir compte des orientations prévues par l'OAP.

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			A condition d'être nécessaire en fonctionnement de la zone (gardiennage, logement de fonction ..).
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de la parcelle. La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut.

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

Aucune cession en zone 1AU uniquement à destination d'équipements d'intérêt collectif et à destination d'hôtellerie n'a été trouvé.

Des mutations à titre onéreux de terrain de terrains en zone d'équipement, entre fin 2021 et mars 2025, situés sur le département ont été recherchées.

Il ressort de ces critères, un total de cinq mutations, présentées dans le tableau suivant.

Terme de comparaison	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	PLU ZONAGE	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1	9104P01 2023P00370	AB 1053	UL a	9001 RTE DE GRIGNY RIS-ORANGIS	29/12/2022	312	12 000 €	38 €
2	9104P01 2022P19610	B 223	UL b	Rue de Liederbach, VILLEBON SUR YVETTE	24/06/2022	3715	404 935 €	109 €
3	9104P01 2021P16309	AP291/292	UL	CORBEIL ESSONNES	15/12/2021	394	12 600 €	32 €
4	9104P05 2021P04646	AH 885 AH 884 AH 882 AH 887AH 880	ULb	LA FERME DES CASSEAUX / RUE DES MARAICHERS 91140 VILLEBON SUR YVETTE	02/09/2021	6570	714 604 €	109 €
5	9104P01 2024P24475	AH 35/36/39 et 40	UL	LES GRANDS RUISSEAUX VERRIERES LE BUISSON	09/10/2024	710	16 300 €	23 €

Terme 1 : RIS ORANGIS : Une parcelle de terrain nu de configuration irrégulière.



La zone UL concerne des secteurs de grands équipements collectifs à vocation sportive, de loisirs, d'enseignement, de culture, d'accueil, de sécurité et de santé, etc. Elle se compose de deux secteurs : un secteur ULa, qui vise à pérenniser les équipements collectifs et à développer des équipements répondant à un service public pouvant avoir une vocation communale ou intercommunale ; un secteur ULb correspondant aux domaines de la fondation Dranem et des Cheminots et dans lequel il s'agit de favoriser le développement des équipements sanitaires existants dans les meilleures conditions d'intégration possibles, compte tenu des qualités architecturales et paysagères de ces sites. L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée,

la hauteur des constructions ne peut pas excéder 15 m. Cession Département au profit d'Ile de France Mobilités pour TZEN4

Terme 2 : VILLEBON-SUR-YVETTE : Une parcelle de terrain. Projet de l'acquéreur : construction d'un équipement privé d'intérêt collectif, ici un centre d'accueil et d'hébergements pour personnes polyhandicapées.



La zone UL regroupe plusieurs secteurs répartis sur le territoire communal de Villebon-sur-Yvette et qui sont réservés exclusivement aux équipements. Certains d'entre eux accueillent des équipements spécifiques, notamment en matière de protection de l'environnement ou de santé. Elle comprend 8 secteurs dont le secteur ULb qui correspond à des équipements publics et qui sont majoritairement situés dans la partie résidentielle de Villebon-sur-Yvette. Une partie de ce secteur qui est situé en limite du centre sportif Saint-Exupéry, le long de l'A10, reçoit une protection renforcée au titre des espaces boisés classés et est inconstructible. L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, la hauteur des constructions ne peut pas excéder 20 m.

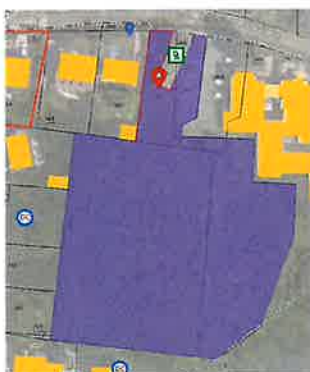
Terme 3 CORBEIL-ESSONNE : Deux bandes de terrain le long de l'école Pasteur.



La zone UL est une zone réservée aux grands équipements collectifs : lycées, collèges, piscine, etc.

Le sous-secteur ULb correspond aux emprises qui accueillent le Centre Hospitalier Sud Francilien. L'emprise au sol des constructions est réglementée à 70 %, la hauteur des constructions ne peut pas excéder 18 m.

Terme 4 : VILLEBON-SUR-YVETTE : Un terrain. Acquisition par la commune. Zone Ulb (voir terme 2)



Terme 5 : Verrières le Buisson : Terrain à bâtir mal configuré pour implanter une construction, acquisition commune pour création liaison douce. Zone UL. La zone UL accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif . Emprise au sol non réglementé. Hauteur 12 m.



Jugement du TGI Evry RG 18/00008 du 15/04/2019 : parcelle BL 56 en long rectangle de 3 390 m² à Mennecy (création du parking du cimetière) à 70 €/m² en zone UG (équipements collectifs-emprise au sol non réglementée-hauteur de 4 m). Ce jugement a fait l'objet d'un appel (CA de Paris , 01/10/2020, RG 19/13377) : 65 €/m². Parcelle acquise en 2021 par la commune au prix de 39,47 €/m² (parcelle BL 56 (3390 m²) classée en zone UG et BL 57 (2510 m²) classée en zone N) (acte 9104P01 2021P04917).

La zone UG se caractérise par des aménagements et des constructions d'intérêt général, principalement destinés aux activités de sport, de loisirs, d'éducation, de culture, de santé et à la réalisation d'un nouveau cimetière et à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage aménagée, sur le site de « La Plaine ». Elle a vocation à accueillir des programmes d'équipements d'intérêt général destinés à favoriser le développement de ces activités.

Emprise au sol non réglementée, la hauteur des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol au point le plus bas de l'égout du toit, pour les toitures à pente(s), ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, ne peut excéder celle qui est indiquée au document graphique. Selon les secteurs : 4m (R+c) ou si la hauteur n'est pas indiquée au document graphique : Non réglementée



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 m² classée en zone UL a au PLU de la commune de Wissous, une indemnité de dépossession à hauteur de **60 €/m² en valeur libre** et de 58,83 €/m² en valeur occupée (déduction faite d'une indemnité d'éviction arbitrée à 1,17 €/m²), dans le cadre d'une expropriation de la SGP pour la réalisation de ligne 18. Ordonnance d'expropriation du 14/02/2023 (acte 9104P01 2023P07191) indemnités de dépossession : 160739 €, soit 65,13 €/m².

La zone UL correspond aux espaces à dominante d'équipements de la commune. Elle comprend en outre un secteur Ula. Emprise au sol non réglementée, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 m à l'acrotère ou faîtage.



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

Les terrains réservés aux équipements d'intérêt collectif sont rares, ils présentent des prix très variables, selon leur configuration et l'intérêt pour l'acquéreur.

Le terme s'étant vendu le moins cher en zone UL est une parcelle mal configurée. Les termes s'étant vendus les plus chers sont situés sur la commune de Villebon-sur-Yvette. Les prix du marché immobilier sur cette commune sont plus élevés que ceux pratiqués sur la commune de Sainte Geneviève des Bois, de plus le zonage est plus favorable sur la commune de Villebon (emprise au sol non réglementée).

Le bien à évaluer est un terrain constructible en zone 1AU d'une superficie de 2 300 m². Le découpage foncier n'étant pas réalisé, la configuration de la parcelle cédée n'est pas connue.

Les réseaux et la voirie semblent être suffisamment dimensionnés pour desservir l'ensemble de l'emprise.

Il est proposé de retenir la valeur 65 €/m², issue des cessions suite aux jugements.

La valeur du bien est estimée à 149 500 € arrondie à 150 000 €.

$$2300 \text{ m}^2 \times 65 \text{ €/m}^2 = 149\,500 \text{ €}$$

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 **150 000 €**.

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 **135 000 €**.

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

