



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 29 JUIN 2026 A 19H30

Le 29 juin 2026, le conseil municipal de Sainte-Geneviève-des-Bois, régulièrement convoqué le 23 juin 2026 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, Amir BEN MERZOUG, Nadia CARCASSET, Jean-Pierre VIMARD, Sarah BENHAMMOU, Philippe ROGER, Alice SEBBAG, Héritier LUNDA, Karine FARINA, Marc LE MEUR, Mohammed ZAOUÏ, Laurence BELAIGUES, Philippe DECOMBLE, José MARTINS, Patricia BARTOLI, Brahim OUAREM, Cathy DA MOTA, Jacques BOULANGER, Naïma FERROUDJI, Franck CHAUVEAU, Florence ROGER, Marie-Eve HODGI, Emmanuel GAPAILLARD, Bertrand PUARD, Sébastien CHAMBRY, Adrien FRANCISCO, Julie FERRÉ, Mickael AMAND, Patricia QUIEDEVILLE, Marie-Noëlle ROLLY, Dimitri GORGE-BERNAT, Ivan CARRENO.

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 :

Maria DE JESUS (pouvoir à Nathalie VASSEUR), Michelle BOUCHON (pouvoir à Jean-Pierre VIMARD), Raymonde BLÉCOURT (pouvoir à Sarah BENHAMMOU), Stéphanie DALMASSO (pouvoir à Philippe ROGER), Mélanie SCHLATTER (pouvoir à Marie-Noëlle ROLLY), Tahamout BENKHETTACHE (pouvoir à Ivan CARRENO).

### Absents Excusés :

Nombre de membres  
composant le conseil : 39  
en exercice : 39  
présents : 33  
représentés : 6  
absents : 0

Frédéric PETITTA, Maire, ayant procédé à l'appel nominal, déclare la séance ouverte

Philippe ROGER est élu secrétaire.

**CONSEIL MUNICIPAL DU 29 JUIN 2026****Délibération n° 26-103**

DGST : Corinne MICHEL

Service : Aménagement Durable et Urbanisme

Affaire suivie par Catherine DIJON

**CESSION DE TERRAIN À ESSONNE HABITAT RUE HENRI-SELLIER****LE CONSEIL MUNICIPAL**

**VU** le code général des collectivités territoriales, notamment son article L2241-1 ;

**VU** l'estimation des domaines ;

**VU** la délibération du conseil municipal n°26-102 en date du 29 juin 2026 actant la désaffectation et procédant au déclassement du terrain du domaine public dans le domaine privé de la commune ;

**VU** la correspondance d'Essonne Habitat représenté par Mme Céline DOURDAN en date du 5 mai 2026 sollicitant l'acquisition de la parcelle sise rue Henri Sellier, à l'euro symbolique en échange de travaux de réaménagement porté par l'acquéreur, superficie du terrain d'environ 645 m<sup>2</sup> ;

**VU** l'avis de la Commission Aménagement, Cadre de Vie, Écologie, Commerces et Développement Économique, réunie le 16 juin 2026.

**CONSIDÉRANT** que l'acquéreur s'engage à réaliser des travaux de réaménagement et extension du parking représentant un coût de 205 000 euros TTC ;

**CONSIDÉRANT** que l'estimation des domaines porte la valeur vénale du terrain à 61 000 euros ;

**CONSIDÉRANT** qu'au regard du montant des travaux investis, la ville peut procéder à la cession de ce terrain à l'euro symbolique au profit de la Société ESSONNE HABITAT.

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

**DÉCIDE** de céder le terrain du parking devant le 13 rue Henri-Sellier d'une superficie d'environ 645 m<sup>2</sup> à la Société ESSONNE HABITAT à l'euro symbolique.

**DIT** que l'acquéreur s'engage à procéder aux travaux de réaménagement et extension du parking dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte notarié.

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

**DIT** que l'acquéreur s'engage à ne pas procéder à une résidentialisation après les travaux afin de permettre du stationnement pour les visiteurs.

**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 : 36

Contre : 2 (M. Carreno, Mme Benkhettache)

Abstention :

M. Vimard ne prend pas part au vote

Pour extrait conforme.



**Frédéric PETITTA**

Maire de Sainte-Geneviève-des-Bois

Président de Cœur d'Essonne Agglomération

Le présent acte peut, dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication ou de sa notification, faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal administratif de Versailles ou, dans le même délai, d'un recours gracieux auprès du maire. L'absence de réponse du maire dans un délai de deux mois fait naître une décision implicite de rejet. La décision explicite ou implicite au recours gracieux peut, dans un délai de deux mois, faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal administratif de Versailles. Le Tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site <https://www.tribunaux.fr> ou par voie postale ou directement au bureau du greffe de la juridiction (56 avenue de Saint-Cloud, 78000 Versailles).



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 69

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

Réf.DS: 28963536

Réf OSE: 2026-91549-05710

Le 27/02/2026

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



*Nature du bien :* 16 places de stationnement aériennes

*Adresse du bien :* Rue Henri Sellier 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois

*Valeur :* **61 000 €** hors taxes et hors droits, assorties 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 :                                                        | 26/01/2026 |
| 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 :                                                     | 19/02/2026 |

## 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"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>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'un parking au bailleur social jouxtant la propriété.

Le bailleur social propriétaire de la parcelle voisine (AZ 596) propose une cession à l'euro symbolique en échange d'une prise en charge totale des travaux de réfection.

<sup>1</sup> 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 est situé dans une zone d'habitat collectif, à 1,8 km de la gare de Saint Michel sur Orge la plus proche et 800 m de la mairie.

### 4.3. Références cadastrales

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

| Commune                   | Parcelle      | Adresse/Lieu-dit     | Superficie         | Nature réelle              |
|---------------------------|---------------|----------------------|--------------------|----------------------------|
| Sainte-Geneviève-des-Bois | Non cadastrée | 25 rue Henri Sellier | 645 m <sup>2</sup> | 16 Places de stationnement |
| TOTAL                     |               |                      | 645 m <sup>2</sup> |                            |

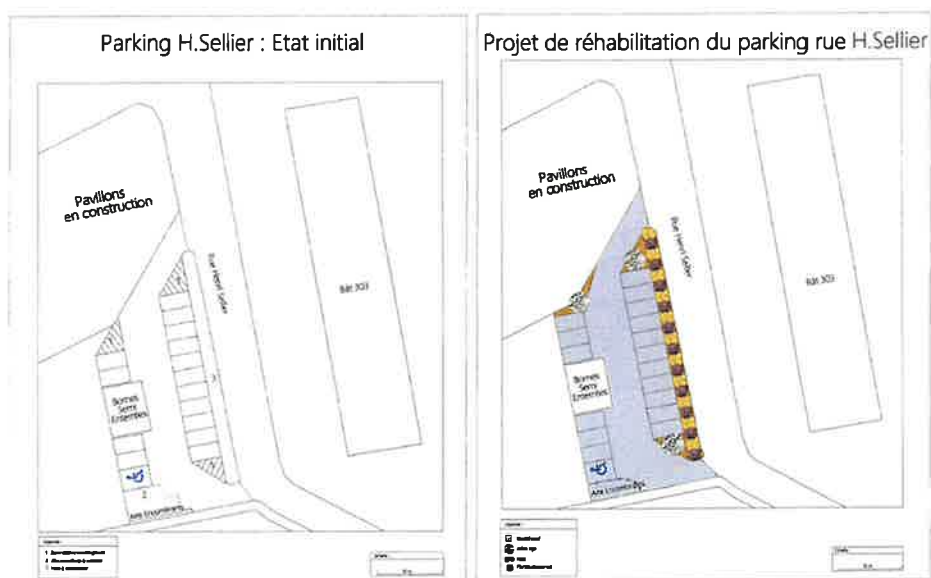
### 4.4. Descriptif

Parcelle non cadastrée, sur laquelle se trouvent des places de stationnement aériennes.

Le parking est actuellement utilisé aussi bien par les résidents que par des personnes extérieures à la résidence, il restera sur le même usage.

Superficie environ 645 m<sup>2</sup>.

Ce parking doit faire l'objet d'une réhabilitation complète.







Des enrobés à reprendre



ilot à reprendre

#### Projet : description des travaux

- Décroutage complet du parking
- Reprise partielle de la structure
- Création de 3 ilots de plantations pour délimiter les zones de stationnement
- Création de 2 places de stationnement dont une PMR (18 places au total)
- Traçage de l'ensemble des places avec taille à 2.5 m
- Replantation de l'ilot séparatif entre la rue Henri Sellier et le parking

#### Projet : Estimation des coûts

|                                        | Description                                    | Unité | Quantité | P U (€ HT) | P T (€ HT) | Total (€ HT) |
|----------------------------------------|------------------------------------------------|-------|----------|------------|------------|--------------|
| Travaux Préparatoires                  | Installation de chantier                       | ft    | 1        | 1500       | 1500       | 2150,00      |
|                                        | Analyse amiante                                | u     | 1        | 650        | 650        |              |
| Reprise parking                        | Décroutage enrobé                              | m²    | 645      | 25         | 16125      | 70075,00     |
|                                        | Reprise ponctuelle de la structure             | m²    | 325      | 40         | 13000      |              |
|                                        | Dépose et pose de bordures                     | m     | 70       | 85         | 5950       |              |
|                                        | Dépose des bordures de l'aire encombrant       | u     | 10       | 45         | 450        |              |
|                                        | Pose demi-sphère béton pour aire encombrant    | u     | 10       | 125        | 1250       |              |
|                                        | Création place stationnement                   | u     | 1        | 6300       | 6300       |              |
|                                        | Mise en œuvre nouvel enrobé                    | m²    | 600      | 45         | 27000      |              |
| Signalisation horizontale et verticale | Traçage place de stationnement                 | u     | 17       | 170        | 2890       | 3540,00      |
|                                        | création PMR (y compris panneau)               | u     | 1        | 650        | 650        |              |
| Reprise ilot séparatif                 | Dépose et pose de bordures                     | m     | 70       | 85         | 5950       | 10435,00     |
|                                        | Arrachage des végétaux                         | m²    | 15       | 35         | 525        |              |
|                                        | Remplacement terre végétal                     | m³    | 15       | 130        | 1950       |              |
|                                        | Plantation d'arbustes                          | u     | 30       | 50         | 1500       |              |
|                                        | Paillage                                       | m³    | 3        | 170        | 510        |              |
| Créations de 3 massifs                 | Création des fosses (y compris terre végétale) | m³    | 20       | 105        | 2100       | 9040,00      |
|                                        | Pose de bordures                               | m     | 45       | 45         | 2025       |              |
|                                        | Plantation d'arbre                             | u     | 3        | 750        | 2250       |              |
|                                        | Plantation de couvre-sol                       | u     | 25       | 30         | 750        |              |
|                                        | Paillage                                       | m³    | 2        | 170        | 340        |              |
|                                        | Clôture en ganivelle                           | m     | 45       | 35         | 1575       |              |
| TOTAL (Euros HT)                       |                                                |       |          |            |            | 95 240,00    |
| TOTAL (Euros TTC)                      |                                                |       |          |            |            | 104 764,00   |

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Nom du propriétaire : Commune de Sainte Geneviève des Bois

Situation juridique : libre

## 6 - URBANISME

Zone UC1 au PLU approuvé par le Conseil Municipal en date PLU approuvé par le Conseil Municipal en date du 4 février 2025, la dernière procédure a été approuvée en date du 06 octobre 2025.

Cette zone correspond à une partie de l'ancienne ZAC des Aunettes, et une grande partie des unités d'habitat groupé de la commune éparpillées sur tout le territoire. Le bâti est assez dense, et d'une hauteur élevée par rapport à la moyenne de Sainte-Geneviève-des-Bois.

Cette zone reçoit en plus de l'habitat, des activités tertiaires, commerciales, artisanales non nuisantes, des équipements publics et d'intérêts collectif.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de la parcelle.

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres, soit R+4, au faîtage ou à l'acrotère.

## 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 | Places de stationnement aériennes                                                    |
| Période                       | entre janvier 2022 et janvier 2026                                                   |
| Périmètre                     | commune de Sainte Geneviève des Bois dans un rayon de 1 km autour du bien à évaluer. |

Il ressort de ces critères après vérification des surfaces, nature et prix des biens dans les actes de cession, une sélection de cinq mutations, présentées dans le tableau suivant.



| Ref. enregistrement   | Ref. Cadastrales | Adresse                     | Date mutation | Année construct. | Prix total | Prix unitaire |
|-----------------------|------------------|-----------------------------|---------------|------------------|------------|---------------|
| 9104P01<br>2022P29540 | 549//BA/185//17  | 122 RTE DE CORBEIL          | 20/09/2022    | 2020             | 7 000      | 7000          |
| 9104P01<br>2022P02672 | 549//AX/345//969 | 1 A RUE MARYSE BASTIE       | 21/01/2022    | 2003             | 1 500      | 1500          |
| 9104P01<br>2022P08662 | 549//AZ/141//53  | 20 AV REGT NORMANDIE NIEMEN | 09/03/2022    | 2009             | 4 000      | 4000          |
| 9104P01<br>2023P11317 | 549//AZ/98//32   | 40 AV REGT NORMANDIE NIEMEN | 25/04/2023    | 1959             | 10 833     | 10833         |
| 9104P01<br>2024P01560 | 549//AX/345//917 | 1 A RUE MARYSE BASTIE       | 19/12/2023    | 2003             | 1 200      | 1200          |

**Terme 1 :** Au Rez-de-chaussée, en extérieur, un parking numéroté N04.

**Terme 2 :** Au rez-de-chaussée, un emplacement de stationnement

**Terme 3 :** Un parking extérieur, escalier B, au rez-de-chaussée portant le numéro 7.

**Terme 4 :** Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile, situé au rez-de-chaussée, portant le numéro 4

**Terme 5 :** Au rez-de-chaussée un emplacement de stationnement

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

Très peu de cessions de parking en extérieur ont été trouvés.

Les valeurs moyenne et médiane de cessions de places de stationnement sont respectivement de 4 907 €/place et 4000 €/place.

Les prix ne sont pas hétérogènes, il est proposé de retenir la valeur médiane des termes de comparaison, soit 4 000 €/unité.

16 places x 4 000 €/place = 64 000 €

Un abattement de 5 % pour vente en bloc sera appliqué.

La valeur du bien est estimée à 60 800 € arrondis à 61 000 €.

## 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 **61 000 €**

**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 **55 000 €**.

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 acheter 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

