



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 ZAOUI, 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° 26-105

DGST : Corinne MICHEL

Service : Aménagement Durable et Urbanisme

Affaire suivie par Catherine DIJON

CESSION DE LA PARCELLE AM N° 191 À SULLY IMMOBILIER

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°26-104 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 de la société SULLY IMMOBILIER en date du 10 mai acceptant l'acquisition de la parcelle AM n° 191 au prix de 700 000 euros ;

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

CONSIDÉRANT 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 ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DÉCIDE de céder la parcelle cadastrée section AM n° 191 sise 1 rue René-Descartes à la société SULLY IMMOBILIER au prix de 700 000 euros (sept cent mille euros).

DIT que l'acquéreur s'engage à procéder aux travaux de démolition dès la signature de la promesse de vente.

DIT qu'en cas de non-réalisation de l'acte notarié, la commune s'engage à procéder au remboursement du coût de démolition, sur justificatifs.

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

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 :

M. Francisco 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 www.lesmairies.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

Le 27 janvier 2026

Direction départementale des Finances Publiques de l'Essonne

Pôle d'évaluation domaniale d'Evry

27 rue des Mazières
91010 EVRY Cedex

Courriel : ddip91.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
Publiques de l'Essonne

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : VERGEROLLE Beatrice

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

Téléphone : 01 69 13 83 69

Réf DS: 27966915

Réf OSE : 2025-91549-87964

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 :

Terrain à bâtir – Parcelle AM 191

Adresse du bien :

1 Rue René Descartes 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois

Valeur :

500 000 €, 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 :	28/11/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	22/01/2025

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

Cession d'une parcelle communale bâtie, supportant un équipement à démolir pour réalisation d'un ensemble immobilier de 2988 m² de surface de plancher à usage d'habitation et 200 m² de locaux associatifs au RDC.

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 est situé dans une zone d'habitat collectif, à 3 km de la gare et 1,6 km de la mairie. Arrêt de bus à 200 m en direction de la gare de Sainte Geneviève des Bois.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Sainte Geneviève des Bois	AM 191	1 Rue René Descartes	1285 m ²	Parcelle bâtie
TOTAL			1285 m ²	

4.4. Descriptif

Le bien évalué une parcelle de 1 285 m² supportant un bâti qui sera démoli en vue de la construction d'un ensemble immobilier de 2 988 m² de surface de plancher dédié à la construction d'un bâti de 49 logements LLS et 200 m² pour un local sportif au RDC. Bâtiment en R+6, plus deux niveaux de sous-sol.

L'opération est assujettie à une acquisition d'une partie du foncier appartenant à ADOMA situé sur la parcelle cadastrée section AM n° 190 pour une superficie d'environ 1 850 m².

Soit une unité foncière de 3135 m².

Les coûts de démolition seront supportés par l'acquéreur qui les estime à 90 000 €/ht.

La typologie et les surfaces sont les suivantes :

	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL	Surface brute	SDP retenue	SHAB estimée
RDC	0	0	0	3	1	4	380	342	321,48
R+1	1	2	5	1	0	9	570	513	482,22
R+2	2	2	3	1	1	9	565	508,5	477,99
R+3	0	1	3	3	0	7	525	472,5	444,15
R+4	1	5	3	0	0	9	510	459	431,46
R+5	0	2	3	0	1	6	405	364,5	342,63
R+6	0	0	4	1	0	5	365	328,5	308,79
TOTAL	4	12	21	9	3	49	3320	2988	2808,72

T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
4	12	21	9	3	49
8%	24%	43%	19%	6%	100%

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétés de l'immeuble

Commune de Sainte Geneviève des Bois

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre de toute occupation.

6 – URBANISME

Zone UC2 Ilôt du Quartier Saint Hubert 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.

Zone UC : Cette zone est destinée à recevoir des ensembles coordonnés d'habitations collectives avec espaces paysagers. Elle reçoit en plus de l'habitat, des activités tertiaires, commerciales, artisanales non nuisantes, des équipements publics et d'intérêts collectif.

Zone UC2 : Cette zone concerne les îlots du quartier Saint-Hubert. Elle accueille de l'habitat collectif sous la forme de bâtis peu denses, entourés d'espaces verts et paysagers, mais de grande hauteur.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de la parcelle.

La hauteur des constructions ne peut excéder 22 mètres, soit R+6, 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 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. Étude de marché

Critères de recherche :

Mutations à titre onéreux	terrains à bâtir de moins de 5 000 m ² avec sdp logements sociaux et commerces
Surfaces	sans objet
Période	Entre décembre 2022 et décembre 2025
Périmètre	Sainte Geneviève des Bois et les communes voisines

Il ressort de la recherche une sélection de cinq mutations présentées dans le tableau suivant.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	SDP en m²	Prix en €	Prix au m² SDP	Densité
9104P01 2023P06057	685//AC/176//	VILLIERS-SUR-ORGE	LES MOLLIERES	03/03/2023	2135	388 276	181,86	659	388276	589,19	0,31
9104P01 2023P06055	685//AC/173// 685//AC/37//										
9104P01 2024P30172	286//AN/315//	GRIGNY	86 RTE DE CORBEIL	23/12/2024	1327	579 050	436,36	1931 logements	482750	250	1,94
	286//AN/316//							642 commerce	96300	150	
9104P01 2023P31856	521//AX 99//100//102	RIS ORANGIS	PLACE DU MOULIN A VENT	15/12/2023	3351	716360	213,77	2251,8 logements 2660 commerces	450200 266000	200 100	1,47
9104P01 2025P02391	286//AN/ 318//286	GRIGNY	CHEMIN DU PLESSIS	13/01/2025	2698	1096400	406,38	3996 logements 487 commerces	999 000 97 400	250 200	1,66
9104P01 2022P39029	AD 731 AD 256 AD 735 AD 733	LEUVILLE SUR ORGE	RUE JEAN JAURES	20/12/2024	3204	1205000	376,09	2951	1205000	408	0,92

Terme 1 : TAB pour la réalisation d'une opération d'aménagement consistant en l'édification d'un ensemble immobilier composé de trois bâtiments, devant comprendre 9 logements locatifs sociaux, représentant une surface de plancher de 659 m², 9 places de stationnement devant lesdits logements sociaux, dont 3 emplacements PMR ; et deux poches de stationnements visiteurs comprenant un total de 13 emplacements de stationnement dont 2 emplacements PMR. Zone UH, résidentielle à dominante d'individuel. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions, dans la bande des 25 mètres, ne doit pas excéder : 7 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère pour les toitures terrasses ; 10 mètres au faîtage. La hauteur des constructions, au-delà de la bande des 25 mètres, ne doit pas excéder : 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ; 8 mètres au faîtage.

Terme 2 : TAB pour partie en enrobé et pour partie en pleine terre comportant des plots en béton, barrières, bordures afin de sécuriser le terrain contre d'éventuelles intrusions, aménagé dans les conditions et délais fixés aux présentes et dans le cahier des charges de cession de terrains, et libre de toute location ou occupation quelconque, à l'exception d'un poste électrique de distribution publique que le vendeur s'engage à déplacer. Auquel sont attachés des droits à construire ne pouvant dépasser 1931 m² de surface de plancher à usage de logements et 642 m² de surface de plancher à usage de commerces, artisanats, activités de services. Zone Ugd. Il s'agit d'une zone urbaine multifonctionnelle correspondant au futur Cœur de ville. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 80% de la superficie totale du terrain. Le nombre de niveaux maximum est de R + 5 avec un maximum de 21 m pour l'ensemble des constructions.

Terme 3 : Cession parcelle communale, l'acquéreur déclare qu'il envisage de réaliser sur l'assiette foncière objet de la présente Vente, une opération de construction devant comprendre à son achèvement : Un bâtiment à usage mixte de commerce et d'habitation, composé : En sous-sol : d'un parc de stationnement privé à usage mixte (logements, commerçants) de 99 places, en rez-de-chaussée : de (7) Sept cellules commerciales et leurs annexes d'une SDP de 2.660,00 m², au premier niveau : d'un parc de stationnement ouvert au public de 110 places, au second niveau : d'un jardin suspendu accueillant 33 logements sociaux de type PLS, dont 19 sont individuels et dont 14 sont collectifs d'une SDP de 2.251,80m². Zone Ubc. La zone UB correspond aux zones de développement le long des principaux axes, situées aux abords des pôles de centralités du Bas de Ris et du Moulin à Vent : rue Edmond Bonté, RN7, rue Brossolette et route de Grigny. Elle vise à conforter ces centres élargis et à favoriser la mixité fonctionnelle, notamment le développement commercial de proximité. La zone UB comprend trois secteurs dont le secteur Ubc permettant la mise en œuvre de l'opération d'aménagement Cœur de Ville. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder uniquement pour les terrains non bordés par une marge d'implantation : 60% de la superficie de l'unité foncière, dans toute la zone UB sauf dans les secteurs UBb et UBc ; Uniquement pour les terrains bordés par une marge d'implantation, dans la marge d'implantation : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la marge d'implantation. En dehors de la marge d'implantation : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière située en dehors de la marge d'implantation, à l'exception du secteur UBc où l'emprise au sol maximale est

limitée à 30%. Uniquement pour les terrains non bordés par une marge d'implantation, en UBc : la hauteur maximale des constructions est fixée à 19 mètres.

Terme 4 : TAB libre de toute construction, aménagé dans les conditions et délais fixés aux Présentes et dans le cahier des charges de cession de terrains, et libre de toute location ou occupation quelconque. Auquel sont attachés des droits à construire ne pouvant dépasser 3996 m² de surface de plancher à usage de logements et 487 m² de surface de plancher à usage de locaux commerciaux et/ou d'artisanat. Zone Uga. Il s'agit d'une zone urbaine multifonctionnelle correspondant au futur Cœur de ville. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 80% de la superficie totale du terrain. La hauteur des constructions ne pourra excéder R + 4 et 18 m.

Terme 5 : 100 % social. Cession d'un terrain avec bâti à démolir en vue de la réalisation d'un immeuble collectif de 42 logements locatifs sociaux. Zone Uaa. Centre ancien traditionnel. Cette zone comprend un secteur UAa qui correspond au projet du site CTM. Cette OAP permet de réaliser une opération de logements collectifs en lieu et place de l'actuel centre technique municipal (CTM)

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

Aucun terme de comparaison, selon les critères, n'a été trouvé sur la commune.

Le prix des terrains destinés à la construction de logements sociaux sont compris entre 200 €/m² SDP et 589 €/m² SDP. Le prix moyen arrondi est de 340 €/m² et le prix médian sont de 250 €/m² SDP.

Le prix au m²/terrain est compris entre 182 et 436 €/m² avec une moyenne à 325 €/m² et un prix médian à 375 €/m².

Le terme 1 sur Villiers est un très petit programme, le prix au m² SDP est élevé.

Le programme sur Sainte Geneviève des Bois sera 100% social, avec une densité de 1,02, comme le terme 5.

Pour l'évaluation des logements, il est proposé de retenir la valeur arrondie de ce terme, soit 400 €/m² SDP.

$2988 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2 = 1\,195\,200 \text{ €}$.

En ce qui concerne les 200 m²/sdp dédiés à des locaux associatifs, il sera retenu la valeur de 110 €/m² correspondant à la valeur moyenne des termes trouvés.

$200 \text{ m}^2 \times 110 \text{ €/m}^2 = 22\,000 \text{ €}$

La valeur vénale du bien par la sdp est estimée à 1 217 200 €.

La superficie de l'unité foncière issue de la parcelle communale représente 41 % de la superficie totale.

$1\,217\,200 \text{ €} \times 41 \% = 499\,052$

La valeur vénale du bien communale par la sdp est estimée à 499 052 € arrondis à 499 000 €.

En partant du prix au m² de terrain, il est proposé de retenir la valeur moyenne des deux termes sur la commune de Grigny, car le zonage de ces termes est celui qui se rapproche le plus du zonage du bien à évaluer, majoré % car la commune de Saint Geneviève est plus attractive, soit 460 €/m² (420 +10%)

$1285 \text{ m}^2 \times 460 \text{ €/m}^2 = 591\,100$

Les coûts de démolition seront supportés par l'acquéreur qui les estime à 90 000 €/ht.

La valeur vénale du bien communale par m² terrain est estimée à 501 100 € arrondis à 501 000 €.

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 **500 000 €**.

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 sans justification particulière à 450 000 €.

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 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 12 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

