



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 28 SEPTEMBRE 2026 A 19H30

Le 28 septembre 2026, le conseil municipal de Sainte-Geneviève-des-Bois, régulièrement convoqué le 22 septembre 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, Jean-Pierre VIMARD, Sarah BENHAMMOU, , Alice SEBBAG, Amir BEN MERZOUG, Philippe ROGER Nadia CARCASSET, Héritier LUNDA, Karine FARINA, Marc LE MEUR, Laurence BELAIGUES, Philippe DECOMBLE, Maria DE JESUS, Mohammed ZAOUI, Michelle BOUCHON, José MARTINS, Patricia BARTOLI, Brahim OUAREM, Cathy DA MOTA, Jacques BOULANGER, Franck CHAUVEAU, Florence ROGER, Marie-Eve HODGI, Emmanuel GAPAILLARD, Bertrand PUARD, Sébastien CHAMBRY, Stéphanie DALMASSO, Adrien FRANCISCO, Julie FERRÉ, Mickael AMAND, Franck PHILIPPE, Marie-Noëlle ROLLY, Dimitri GORGE-BERNAT, Ivan CARRENO, Tahamout BENKHETTACHE.

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 :

Naïma FERROUDJI (pouvoir à Jean-Pierre VIMARD), Raymonde BLÉCOURT (pouvoir à Sarah BEN HAMMOU), Mélanie SCHLATTER (pouvoir à Marie-Noëlle ROLLY)

Absents Excusés :

Nombre de membres
composant le conseil : 39

en exercice : 39
présents : 36
représentés : 3
absents : 0

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

Alice SEBBAG est élue secrétaire.

CONSEIL MUNICIPAL DU 28 SEPTEMBRE 2026

Délibération n°26-133

DGST : Corinne MICHEL
Service : Aménagement Durable et Urbanisme
Affaire suivie par Catherine DIJON

ÉCHANGE DE TERRAINS ENTRE L'EPS BARTHÉLÉMY DURAND ET LA COMMUNE

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques ;

VU la correspondance de l'EPS BARTHÉLÉMY DURAND en date du 24 juillet 2026 proposant un échange de terrains sans soulte avec la Commune ;

VU l'avis des domaines ;

VU l'avis de la commission aménagement, cadre de vie, écologie, commerces et développement économique, réunie le 15 septembre 2026 ;

CONSIDÉRANT les projets à venir d'aménagement d'une piste cyclable le long de la rue du Docteur Pinel, et l'aménagement d'un poste de garde sur le site de Perray Vacluse, les réaménagements de circulation ;

CONSIDÉRANT que ces projets nécessitent un échange foncier entre les deux collectivités et ce, sans soulte.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

APPROUVE l'échange fonciers sans soulte à intervenir entre la Commune et l'EPS BARTHÉLÉMY DURAND comme suit :

- La Commune de Sainte-Geneviève-des-Bois cède : une surface d'environ 1073 m² à prendre sur la parcelle AA n° 17 ;
- L'EPS BARTHÉLÉMY DURAND cède en échange une partie de terrain de la parcelle BM n° 20 d'environ 881 m² et une partie de terrain de la parcelle AA n° 16 d'environ 175 m².

DIT que ces cessions se font sous forme d'échange sans soulte entre les deux parties.

DIT que la totalité des travaux de réaménagement de voirie et réalisation d'un poste de garde sur le site de Perray Vacluse sont à la charge de l'EPS BARTHÉLÉMY DURAND.

DIT que les travaux liés à l'aménagement de la piste cyclable sur la rue du Docteur Pinel sont à la charge de la collectivité compétente.

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'un de ses adjoints à signer l'ensemble des documents se rapportant à l'échange sans soulte.

VOTE

Pour : 39

Contre :

Abstention :

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.telerecours.fr ou par voie postale ou directement au bureau du greffe de la juridiction (56 avenue de Saint-Cloud, 78000 Versailles).



Ene



Direction Générale des Finances Publiques

Direction Départementale des Finances publiques de l'Essonne

Le 18/06/2026

Pôle d'évaluation domaniale

27 rue des Mazières

91000 EVRY

téléphone : 01 69 13 83 68

mél. : ddfip91.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances publiques de l'Essonne

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : VERGEROLLE Beatrice

téléphone : 01 69 13 83 69

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

Réf.DS: 31453782

Réf OSE: 2026-91549-35400

à

COMMUNE DE SAINTE GENEVIEVE DES BOIS

Affaire suivie par Madame DIJON CATHERINE

DIRECTRICE AMENAGEMENT DURABLE ET URBANISME

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 : une emprise de terrain (AA17P)

Adresse du bien : 2 Route de Longpont 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois

Valeur : **139 500 €** 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, DIRECTRICE AMENAGEMENT DURABLE ET URBANISME

2 - DATES

de consultation :	29/05/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	29/05/2026

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 :	Échange sans soulte avec EPS BARTHELEMY DURAND

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...)	☐

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

3.3. Projet et prix envisagé

il s'agit d'une cession dans le cadre d'un échange de fonciers sans soulte avec l'EPS BARTHELEMY DURAND

Acquisition d'une surface d'environ 687 m² issus de la parcelle BM n° 20 et une surface d'environ 175 m² issus de la parcelle AA n°16 appartenant à EPS BARTHELEMY DURAND, en échange d'une surface d'environ 1073 m² issus de la parcelle AA n° 17 appartenant à la commune de SGDB

L'avis concerne uniquement la cession de l'emprise issue de la parcelle communale, cadastrée AA17, l'acquisition des parcelles appartenant à l'EPS BARTHELEMY DURAND étant inférieure au seuil de consultation (180 000 €)

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale-Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

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.

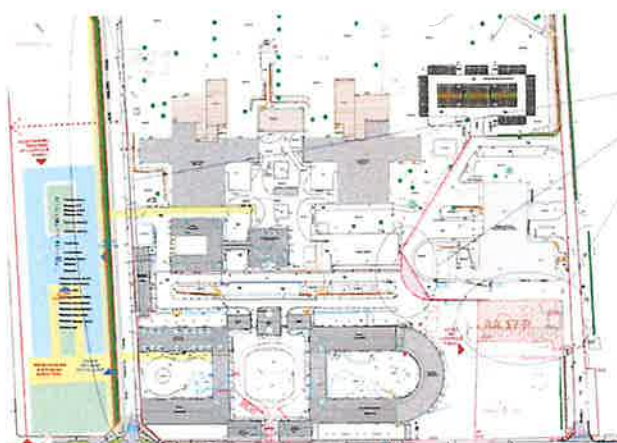
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situé à 600 m de la gare de Sainte-Geneviève-des-Bois et 2,8 km du centre-ville.

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	AA 17	Route de Longpont	7 980 m ²	TAB nu
TOTAL			7980 m ²	1073 m ²



4.3. Descriptif

Il s'agit de parcelles en nature d'espaces verts et voirie.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Sainte Geneviève des Bois

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Zone UL du 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, et 04 février 2025

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. Elle comprend un sous-secteur ULs, destiné à accueillir un pôle de santé.

Zone	UL
Emprise	Non réglementée
Hauteur	Non réglementée

Les réseaux sont présents aux droits des biens.

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

L'étude de marché a été réalisée selon les critères suivants :

nature	Terrain en zone UL de 500 à 2000 m ²
Période	Mai 2023 à mai 2026
Périmètre	SGDB et communes alentours

Suivant les critères énoncés, après vérification des surfaces, nature et prix des biens dans les actes de cession, qu'aucun terme en zone UL récent n'a été trouvé.

Les critères ont été élargis.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
9104P01 2025P24212	549//AA//20	SAINTÉ- GENEVIEVE-DES- BOIS	ROUTE DE LONGPONT	29/09/2025	2552	307 320	120,42



Terme de comparaison	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	PLU ZONAGE	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
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 2024P24475	AH 34 36 39 40	UL	Les Grands Ruisseaux 91430 VERRIERES LE BUISSON	09/10/2024	710	16 300 €	23 €
4	9104P01 2024P03329	F 230	UL a(60%) + UL (40%)	LE HT DES GLAISES 91320 WISSOUS	18/01/2024	1263	47 994 €	38 €

Valeur moyenne : 52 €/m²

Prix médian : 31 €/m²

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

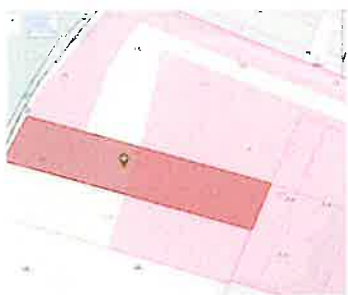
Terme 2 : Une parcelle de terrain. Projet de l'acquéreur : construction d'un équipement privé d'intérêt collectif, ici un centre d'accueil et d'hébergements pour personnes polyhandicapées.

Terme 3: Quatre parcelles de terre. Acquisition par la commune. Parcelles de formes irrégulières, inconstructibles

Terme 4 : Acquisition par la commune. Un terrain situé à WISSOUS (91320), Le Haut des Glaïses.

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

Un terme plus grand a été trouvé sur la commune, il s'agit de parcelle jouxtant l'emprise à céder. Il est proposé de retenir la valeur de ce terme, soit 120 €/m², majorée de 10 % pour plus petite superficie, soit une valeur arrondie estimée à 130 €/m².

$$1073 \text{ m}^2 \times 130 \text{ €/m}^2 = 139\,490 \text{ €}$$

La valeur vénale totale des biens est estimée à 139 490 € arrondis à 139 500 €.

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 139 500 € .

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 125 550 €.

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 prendre 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

