

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 4 FEVRIER 2025 A 20H00

Le 4 février 2025, le Conseil Municipal de Sainte-Geneviève-des-Bois, régulièrement convoqué le 29 janvier 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, Jean-Pierre VIMARD, Michelle BOUCHON, Philippe ROGER, Alice SEBBAG, Marc LE MEUR, Nadia CARCASSET, Mohammed ZAOUI, Maria DE JESUS CARLOS, Héritier LUNDA, Danièle GARCIA, Philippe DECOMBLE, Brigitte JAUNET, Laurence MOLINARI, Jacques BOULANGER, Naïma FERROUDJI, Isabelle QUESNEL, José MARTINS, Marie-Christine CRIBIER, Jérémy SIMON, Marie-France MICOUD, 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 :

Séverine BUSSON (pouvoir à Naïma FERROUDJI), Brahim OUAREM (pouvoir à Nathalie VASSEUR), Karla AREL (pouvoir à Maria DE JESUS CARLOS), Franck CHAUVEAU (pouvoir à Isabelle QUESNEL), Eléonore MORENO (pouvoir à Alice SEBBAG), Franklin OBIANYOR (pouvoir à Philippe ROGER), Patricia BARTOLI (pouvoir à Michelle BOUCHON), Norman PANTER (pouvoir Marc LE MEUR), Farah QADHI (pouvoir à Héritier LUNDA), Jocelyn MINATCHY (pouvoir à Mohammed ZAOUI), Quentin CHOLLET (pouvoir Marie-Noëlle ROLLY).

Absents Excusés :

Nombre de membres
composant le conseil : 39

en exercice : 39
présents : 28
représentés : 11
absents :

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

Madame Naïma FERROUDJI est élue secrétaire.

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

CONSEIL MUNICIPAL DU 4 FEVRIER 2025

Délibération n° 25-4

DGST : Corinne MICHEL

Service : Aménagement Durable et Urbanisme

Affaire suivie par Catherine DIJON

CESSION DE TERRAIN A L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE SANTE BARTHELEMY DURAND

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le code général des collectivités territoriales,

VU l'estimation des domaines,

VU la correspondance de l'établissement public de santé Barthélémy Durand en date du 2 août 2024 acceptant l'acquisition d'une partie de la parcelle cadastrée section AA n° 11 à la valeur estimée par les domaines augmentée de 10% soit un montant de 307 230 euro, superficie restant à définir environ 2500 m²,

VU le 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 27 janvier 2025,

CONSIDERANT que la ville peut procéder à la cession de ce terrain au profit de l'établissement public de santé Barthélémy Durand.

APRES EN AVOIR DELIBERE

DECIDE de céder une partie de la parcelle cadastrée section AA n° 11 d'une superficie restant à définir d'environ 2500 m² à l'établissement public de santé Barthélémy Durand au prix de 307 320 euros (trois cent sept mille trois cent vingt 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.

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 : 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. : ddfip91.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le 22/05/2024

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@dgifp.finances.gouv.fr
Réf.DS:16975230
Réf OSE: 2024-91549-22649

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://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : TAB (AA 11)

Adresse du bien : route de Longpont 91 Sainte Geneviève des Bois

Valeur ht/hc : **279 300 €**, 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 :	21/03/2024
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 :	14/05/2024

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

Cession en vue de la réalisation d'un bâtiment pour consultation renforcée et de crise pour les adolescents, bâtiment réalisé par l'hôpital Barthélémy Durand.

La SDP n'est pas connue.

Prix négocié : 600 000 €, soit 214,32 €/m² terrain

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 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 11	<i>Route de Longpont</i>	2793 m ²	TAB nu
TOTAL			2793 m ²	



4.4. Descriptif

Parcelle de terrain en nature d'espaces verts d'une superficie de 2793 m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

COMMUNE DE SAINTE GENEVIEVE DES BOIS

5.2. Conditions d'occupation

libre

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
9104P01 2022P35420	549//AM/201//	SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS	RUE FREDERIC JOLIOT CURIE	07/11/2022	4556	500 000	109,76
9104P01 2022P28802	549//BL/258//	SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS	52 RUE DU VIEUX PERRAY	20/09/2022	1070	180 000	168,22
9104P01 2024P02439	549//BM/313// 549//BM/312//	SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS	LE PERRAY	17/01/2024	1658	237 000	142,94
9104P01 2022P19996	425//AM/404// 425//AM/402//	MONTLHERY	20 RUE BAUDOIN	30/06/2022	2413	420 000	174,06
9104P01 2022P20300	589//AY/419//	SAVIGNY-SUR-ORGE	26 AV CARNOT	22/06/2022	1365	405 000	296,7
9104P05 2021P03606	665//AC/76/77 665//AC/78/79	VILLE-DU-BOIS (LA)	29 CHE DE LA PENTE DOUCE	30/06/2021	2166	500 000	230,84

Moyenne : 187,09 €/m² Médiane : 171,14 €/m²

Terme 1 : TAB de belle configuration en zone UC1. 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. Elle comprend une sous-zone UC 1, une sous-zone UC 2 et une sous-zone UC3. L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 30 % de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes. La hauteur des immeubles au faîtage ou à l'acrotère, mesurée en tous points par rapport au niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement au droit de la construction, ne peut excéder 15 m (R+4 maximum).

Terme 2 : TAB en forme de drapeau en zone UH1. Cette zone est réservée à l'habitat et aux activités tertiaires, commerciales, artisanales non nuisantes, des équipements publics et d'intérêts collectif. Elle est composée de trois sous-zones : UH 1, UH 2 et UH 3. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain. Toutefois pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 300m² l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie totale du terrain, avec un minimum de 65 m². L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder 8 % de la superficie de la parcelle. Dans le cas d'une copropriété horizontale, il est autorisé une seule annexe de 5m² maximum par lot bâti. La hauteur globale des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction au faîtage ne peut excéder R+1+C soit 9 m. En cas de toiture terrasse, la hauteur totale ne pourra excéder 6 m. Ces dispositions sont applicables sous réserve de respecter les prescriptions de l'article 11-1 : Si la façade principale de la construction a un linéaire inférieur ou égal à 7 mètres, la hauteur de la construction au faîtage ne peut excéder R+C soit 6 mètres.

Dans le secteur UH1*, la hauteur globale des constructions est fixée à celle existante à la date d'approbation du présent règlement

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux constructions et installations du service ferroviaire.

Terme 3 : TAB en forme de drapeau en zone UH1

Terme 4 : TAB en forme de drapeau en zone UR3 : Cette zone est réservée aux habitations individuelles implantées isolément. L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 25 % de l'unité foncière. La hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 3 m la hauteur visée ci-dessus, sauf si une indication contraire figure au document graphique. La hauteur maximale des constructions peut être utilisée jusqu'aux trois quarts de l'emprise au sol maximum autorisée sur le terrain en application de l'article 9. Au-delà de cette proportion, la hauteur de la construction est fixée à 4 mètres au point le plus haut. La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation (garages, abris de jardin, abris pour le bois, auvent), non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 2,60 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage. Les combles sont aménageables sur un niveau uniquement.

Terme 5 : TAB de belle configuration en zone UH. La zone UH est la zone urbaine à dominante résidentielle, correspondant aux quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire (zone UH). Cette zone comprend aussi des secteurs UHa pour tenir compte de la structure parcellaire plus resserrée de grands lotissements situés à l'ouest de la ville, de part et d'autre de l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et en limite avec les communes voisines, ainsi que l'ancien lotissement des Prés St Martin, des secteurs UHb, pour tenir compte de la présence à conforter de commerces de proximité, le plus souvent en rez-de-chaussée de construction. L'emprise au sol des constructions y compris les annexes est limitée à 40% de la surface de terrain, portée à 50% en secteurs UHa et UHb. L'emprise au sol des annexes ne peut représenter plus de 10% de la surface de terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m au faîtage.

Terme 6 : TAB zone UR2. La zone UR correspond à l'ensemble des quartiers d'habitat pavillonnaire. Deux secteurs sont identifiés: la zone UR1 qui correspond aux quartiers d'habitat individuel organisé ou sous forme d'opérations d'ensemble, et la zone UR2 qui correspond aux quartiers d'habitat individuel spontané. Il s'agit de maintenir leur forme urbaine actuelle tout en permettant l'évolution des logements et la réalisation de nouveaux logements. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Recherche de cessions en zone UL

Terme de comparaison	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	PLU ZONAGE	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature du bien
1	9104P01 2023P00370	AB 1053	UL a	9001 RTE DE GRIGNY RIS-ORANGIS	29/12/2022	312	12 000 €	38 €	terrain à bâtir
2	9104P01 2022P19610	B 223	UL b	Rue de Liederbach, VILLEBON SUR YVETTE	24/06/2022	3715	404 935 €	109 €	terrain à bâtir
3	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 €	terrain à bâtir

Valeur moyenne : 85,33€/m²

Prix médian : 109 €/m²

Terme n°1 :

A RIS-ORANGIS (ESSONNE) 91130 – Route de Grigny.

Une parcelle de terrain nu de configuration irrégulière.



Terme n°2 :

A VILLEBON-SUR-YVETTE (ESSONNE) 91140 Rue de Liederbach,

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 n°3 :

A VILLEBON-SUR-YVETTE (ESSONNE) 91140 Rue des Maraîchers.

Un terrain.

Acquisition par la commune.



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.



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.



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

Aucune cession récente en zone UL sur la commune de Sainte Geneviève des Bois n'a été trouvé.

Des cessions de TAB ont été trouvées sur la commune mais dans un zonage plus favorable.

La moyenne de ces trois termes s'élève à 140,31 €/m² et le prix médian à 142,94 €/m².

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 bien à évaluer est un terrain constructible en zone UL d'une superficie de 2 793m².

Le terme s'étant vendu le moins cher en zone UL est une petite 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, la commune de Villebon-sur-Yvette étant une commune huppée

Les jugements ne sont pas récents, ils datent de 2019/2020, avec des prix entrent 60 et 65€.

Compte-tenu de la bonne configuration du bien à évaluer (terrain rectangulaire), et des règles de constructibilité favorables, il est proposé de retenir la valeur des termes à Villebon sur Yvette moins un abattement de 10 % pour localisation moins favorable, soit une valeur vénale arrondie à 100 €/m²

$$2793 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 = 279\ 300$$

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 **279 300 €**.

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 **251 370 €**.

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.