

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU JEUDI 27 MARS 2025

DATE DE CONVOCATION

**DATE D’AFFICHAGE
DE LA CONVOCATION**

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE : 29
PRÉSENTS : 19
VOTANTS : 23

N° DE LA DÉLIBÉRATION
2025-27-03 - N° 08

Conformément à l'article
L.2131-1 et suivants du Code
Général des Collectivités
Territoriales, un extrait du
procès-verbal de la présente
séance a été affiché à la porte
de la Mairie le :

L'an deux mille vingt cinq, le vingt-sept mars à 19 heures 30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni, à la salle Corot (haut), sous la présidence de Monsieur Patrick RAUSCHER, Maire

Présents :

Monsieur Patrick RAUSCHER, Monsieur Gérard PENDARIES, Stéphanie MARINHO, Alain TROUFLEAU, Camille CAVALIER, Julien ANTUNES, Sophie MAHE, Karine PENDARIES, Pierre COURCELLE, Béatrice MORCLETTE, Tony LARGEAU, Adrien GAUCHARD, Françoise FOURNIER, Laurent MORCLETTE, Céline PEURICHARD, Olivier ARLES, Sabine BOULOGNE, William SCHNEIDER, Michel CHAPUT

Absents représentés :

Mme PELOUIN	donne pouvoir à	M. RAUSCHER
Mme PIN	donne pouvoir à	M. PENDARIES
Mme JAMBU	donne pouvoir à	Mme MARINHO
Mme MOTTEAU	donne pouvoir à	Mme PENDARIES
Mme CARTAU-OURY	donne pouvoir à	M. DELIERE

Absents non représentés :

Laurent VIALANEIX, Nicolas PICAULT, Sébastien DIAZ, Sandrine FABRE, Arnaud DELIERE.

Secrétaire de séance : Béatrice MORCLETTE

OBJET : ACQUISITION DE LA PROPRIETE ROY

OBJET : ACQUISITION DE LA PROPRIETE ROY

Sur proposition de Monsieur le Maire,

VU la loi n°82-213 du 2 mars 1982, modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.1311-10 ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L.1111-1 ;

VU l'avis de la Commission « Finances » réunie le 10 mars 2025 ;

CONSIDERANT le bien immobilier, 13 Grande rue Charles De Gaulle, AA 1 d'une superficie de 2246 m² propriété des consorts ROY.

CONSIDERANT les obligations de la commune de construire des logements sociaux tel que défini dans la loi SRU.

CONSIDERANT que les constructions nécessaires pour répondre à la loi SRU conduisent à une constante évolution démographique de la population (en âge et en nombre), obligeant la commune à anticiper les besoins à venir en matière de services et de bâtiments communaux.

CONSIDERANT que la Commune envisage d'acquérir ce bien au prix de 750 000 € hors frais de notaire avec pour but la réalisation d'une maison intergénérationnelle ainsi que de classes élémentaires.

Il est proposé au conseil municipal :

- d'**approuver** l'acquisition de la propriété immobilière, AA 1 situé au 13 Grande rue Charles de Gaulle, dans les conditions décrites, moyennant 750 000 €, hors frais notariés ;
- d'**autoriser** Monsieur le Maire à signer l'acte d'acquisition du bien et à procéder à cette acquisition par acte notarié ;
- d'**autoriser** Monsieur le Maire à solliciter les subventions aux taux maximum auprès de l'Etat, d'autres collectivités territoriales ou établissements publics ;
- de **charger** Monsieur le Maire de la conservation de l'acte notarié d'acquisition ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré par 23 voix POUR (soit à l'unanimité des personnes présentes ou représentées),

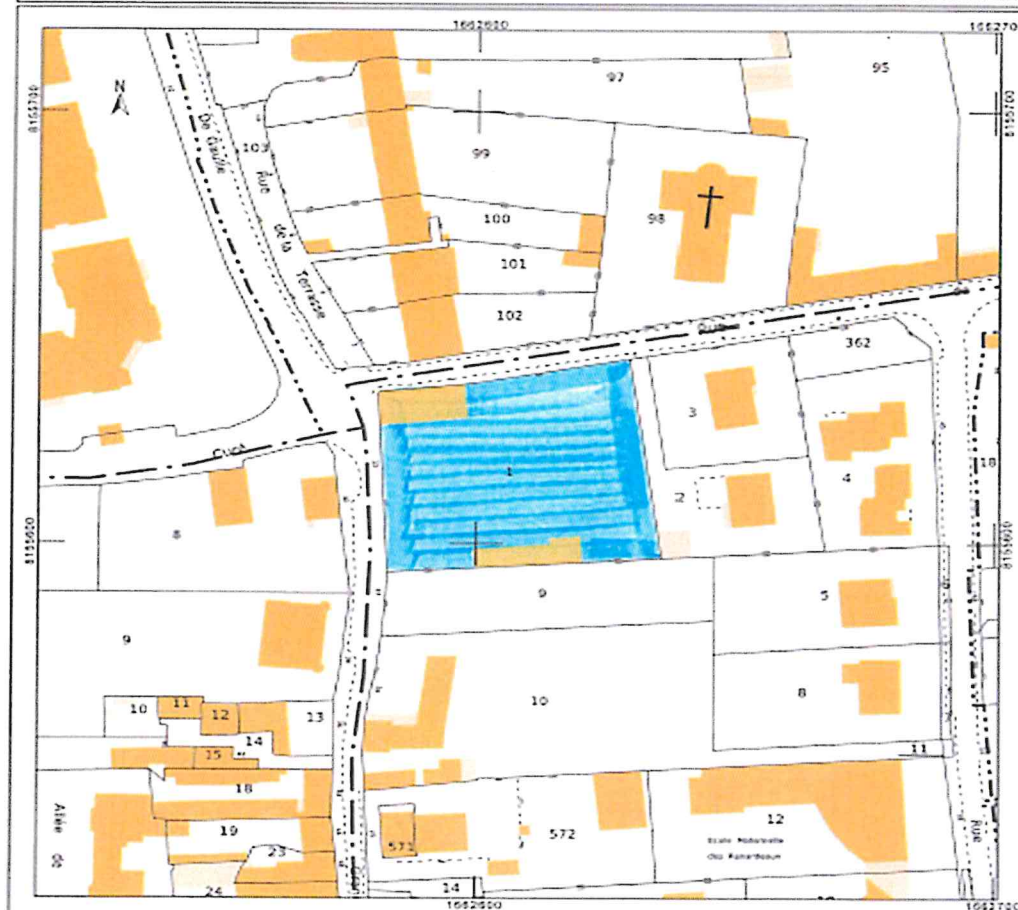
DECIDE d'approuver l'achat du bien situé sur la parcelle AA 1 de 2246 m², 13 Grande rue Charles de Gaulle.

PRECISE que le prix du bien est hors frais de notaire.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes et documents s'y référant.



Département ESSONNE Commune SAINTRY SUR SEINE Section : AA Feuille : 000 AA 01 Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 02/05/2004 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93D49 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL AA 1 <i>13 GRANDE RUE CHARLES DE GAULLE</i>	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Corbeil 75-73 rue Paray 91107 91107 Corbeil-Essonnes cedex tél. 01 60 50 51 00 - fax 01 60 50 51 20 odif.corbeil@dgi.fr finances.gouv.fr
		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr



Fait et délibéré en séance les jour, mois et
an dits. Pour extrait certifié conforme et
exécutoire, du fait de sa publication et sa
transmission en Préfecture

A Saintry-sur-Seine,

Le Maire,

(Signature)
Patrick RAUSCHER



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques de l'Essonne
Pôle d'évaluation domaniale
27 rue des Mazières
91011 EVRY-COURCOURONNES Cedex
Courriel : ddip91.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 21 juin 2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Essonne

POUR NOUS JOINDRE

A

Affaire suivie par : Laura Machmoum
Courriel : laura.machmoum@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01.69.83.13.76

Monsieur le Maire de Saintry-sur-Seine

Réf DS:17727967
Réf OSE : 2024-91577-34008

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 : Maison et surplus de terrain – parcelle AA 1 (2 246 m²)

Adresse du bien : 13 Grande Rue Charles de Gaulle- 91250 SAINTRY-SUR-SEINE

Valeur : 880 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



1 - CONSULTANT

Commune de Saintry-sur-Seine

affaire suivie par : M.Martinez

2 - DATES

de consultation :	02/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	22/05/2024
du dossier complet :	22/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

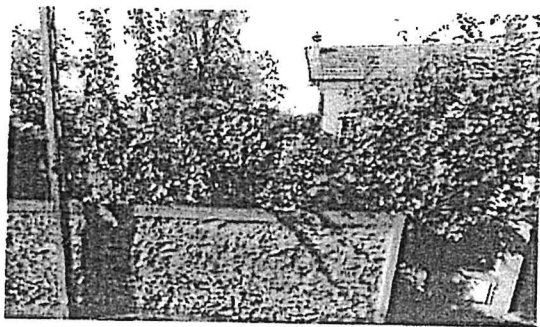
3.2. Nature de la saisine

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

La commune de Saintry-sur-Seine souhaite acquérir une maison édifiée sur un grand terrain pour un futur projet (soit pour la création d'une école, soit pour les services administratifs de la commune ou pour la création d'une résidence intergénérationnelle).

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



Précision étant ici faite que les bâtiments existants sur le terrain sont en état de délabrement tant extérieur qu'intérieur et qu'ils ne bénéficient plus de réseau intérieur de gaz, d'électricité, de plomberie, ni d'aucun moyen de chauffage.
La maison vétuste et inoccupée depuis plus de dix-huit ans était anciennement à usage d'habitation ainsi que les dépendances.

L'acte précise que le bien est en état de délabrement. Il a été acquis par une société de promotion immobilière (extrait de l'acte) :

Ce permis de construire autorise la construction de 60 logements, 2 commerces et démolitions, pour une surface plancher créée de 4 659,00 m².
Une copie de ce permis est annexée **Annexe n°15**.

Le bien est situé dans la même rue que celle du bien à évaluer.

Terme 3 : selon l'acte, il s'agit de :

A SAINT-REMY-SUR-SEINE (ESSONNE) 91250 13 Allée du Ruisseau,

Une maison d'habitation élevée sur sous-sol total comprenant :

- au rez-de-chaussée : hall d'entrée, vestiaire, séjour-salon, cuisine, WC, une suite parentale avec salle de bains et dressing, un WC,
- à l'étage : une mezzanine desservant les chambres, trois chambres dont une avec bureau, une salle d'eau avec wc, un WC, une salle de bains et un dressing.



Il s'agit d'une maison en bon état extérieur construite en 1990 avec un terrain de 899 m². Elle est située à 2 kms du bien à évaluer.

Terme 4 : selon l'acte, il s'agit de :

Désignation actuelle des Biens

Une propriété entourée de murs et de grilles, comprenant :

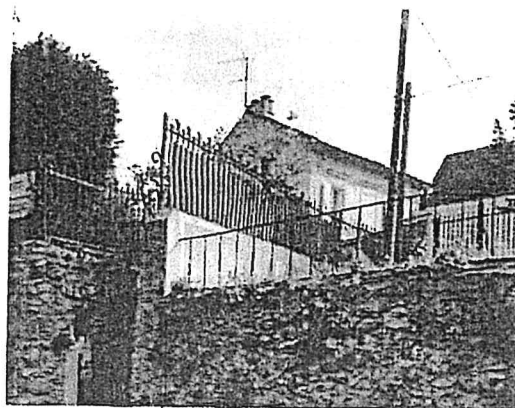
Une Maison à usage d'habitation élevée sur cave,

D'un rez-de-chaussée divisé en : entrée, cuisine, salle à manger, salon avec rotonde et cheminée, Chambre avec poêle, salle d'eau, WC avec lave-mains, dégagement avec accès à la cave voutée.

D'un étage divisé en : palier, une chambre avec rangements, deux chambres avec cheminées, une suite parentale avec cheminée prolongée par une terrasse, rangements, deux salles de bains, WC, buanderie avec salle d'eau, rangements.

Greniers au-dessus avec deux chambres, deux pièces et une salle d'eau, un wc.

Un grand garage avec grenier au-dessus.



Hangar au fond du jardin.

Terrain avec portail donnant accès sur la voie dénommée « Terrasse de SAINTRY », escalier et porte d'accès sur la rue.

Droit à un puits se trouvant sur la propriété voisine cadastrée section AK numéro 80, auquel on accède par une porte se trouvant dans le mur séparatif.

Droit de passage sur la cour commune avec plusieurs propriétaires, cadastrée section AK numéro 103 pour 5 ares 01 centiare.

Il s'agit d'une maison de maître en bon état extérieur construite en 1870 avec un terrain de 1680 m². Elle est située à proximité immédiate du bien à évaluer.

Les termes de comparaison ont des terrains ayant une superficie moyenne d'environ 1 200 m² (hors terme 2). Le bien à évaluer ayant une superficie de 2 246 m², il est proposé d'évaluer la maison avec un terrain de 1 200 m² et le reste en surplus de terrain.

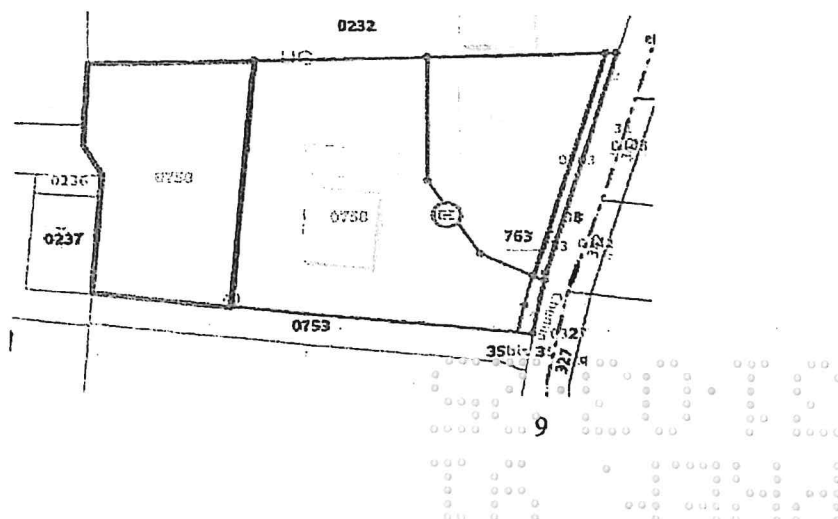
Etude de marché de cessions de terrains de 800 m² à 1 500 m² situés à 1 km autour du bien à évaluer sur la période 05/2021 à 05/2024 :

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe	Nature de bien (Nature2)	Situation locale
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2021P15230	577//AB/750// 577//AB/753//	SAINTRY-SUR-SEINE	40 CHE DU GIGOT	21/10/2021	810	175 000	216,05	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre - zone UG
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2024P01069	577//AA/588//	SAINTRY-SUR-SEINE	35 GR GDE RUE CHARLES DE GAULLE	22/12/2023	954	300 000	314,47	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre - Zone UA
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2022P28592	577//AB/801//	SAINTRY-SUR-SEINE	25 B RTE DE MORSANG	12/09/2022	1025	245 000	239,02	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre - Zone UG

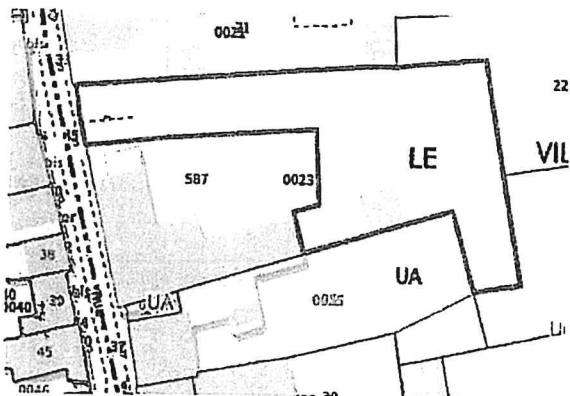
Moyenne : 256,51 €/m²

3 termes ont été retenus (zone UG et zone UA). Il y a peu de termes de comparaison de terrains sur la commune de Saintry-sur-Seine. La zone UG est à dominante pavillonnaire et la zone UA concerne le centre-bourg (constructibilité plus forte qu'en zone UG).

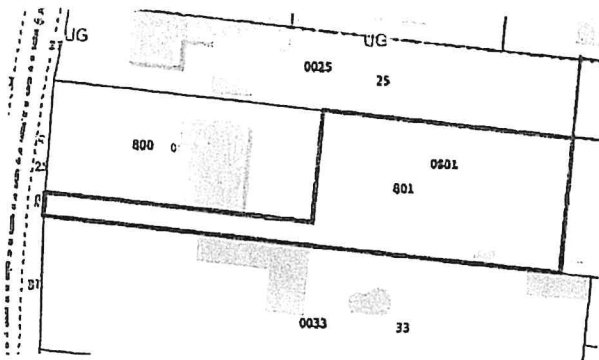
Terme 1 : il s'agit d'un terrain à bâtir de 810 m² en lot arrière situé en zone UG.



Terme 2 : il s'agit d'un terrain à bâtir de 954 m² en lot arrière situé en zone UA.



Terme 3 : il s'agit d'un terrain à bâtir de 1 025 m² en lot arrière situé en zone UG.



Les règles en zone UG sont moins favorables qu'en zone UA.

Dans la zone UG, l'emprise au sol maximale des constructions est de 25 % (50 % en zone UA). et la hauteur maximale est de 9 mètres au faîtage (10 mètres en zone UA).

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet.

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

Evaluation de la maison avec terrain intégré de 1 200 m² :

4 termes ont été trouvés sur la commune de Saintry-sur-Seine.

Ils se situent tous à proximité du bien à évaluer.

Le terme qui s'est vendu le plus cher (terme 2) concerne l'acquisition d'une maison à démolir pour y réaliser une opération de construction de 60 logements. Ce terme sera écarté car le bien à évaluer est un bâti protégé.

Les termes 1 et 4 sont les termes privilégiés car ils ont une architecture comparable à celle du bien à évaluer (ce sont des maisons de maître ancienne en meulière et pierre de taille)

Le terme 3 est un bien plus récent que le bien à évaluer et son prix de vente est légèrement plus élevés que les termes 1 et 4.

Il est donc proposé de retenir la moyenne des termes 1 et 4, soit :

$$(2\,616,82 + 2\,299,23)/2 = 2\,458,02 \text{ arrondis à } 2\,460 \text{ €/m}^2.$$

$$2\,460 \text{ €/m}^2 \times 240 \text{ m}^2 = \underline{590\,400 \text{ euros}}$$

Des travaux de rafraîchissement étant à prévoir, des coûts de rénovation légère à 300€/m² seront pris en compte, soit :

$$240 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 = 72\,000 \text{ euros.}$$

$$590\,400 - 72\,000 = 518\,400 \text{ euros}$$

Evaluation du surplus de terrain de 1 046 m² :

3 termes de comparaison ont été retenus.

2 termes sont situés en zone UG et un terme est situé en zone UA.

Le terme en zone UA est le terme privilégié, il s'est vendu 314,47 €/m². Le surplus de terrain à évaluer a une configuration très favorable (forme carrée et grande façade sur rue).

Il est donc proposé de retenir la valeur du terme 2 et de faire une surcote de 10 %, soit :

$$314,47 \text{ €/m}^2 \times 1,1 = 345,91 \text{ arrondis à } 345 \text{ €/m}^2.$$

$$1\,046 \text{ m}^2 \times 345 \text{ €/m}^2 = \underline{360\,870 \text{ euros.}}$$

Valeur vénale totale :

$$518\,400 + 360\,870 = 879\,270 \text{ euros arrondis à } 880\,000 \text{ euros.}$$

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 **880 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits .

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 968 000 €.

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 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,

Pour le Directeur Départemental
des Finances Publiques
Par délégation


L'adjointe à la Division Domaniale
Marie-Anne DEFAIX

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.