

Ville de
MONTGERON

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
CODE POSTAL 91230

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE MONTGERON
CONSEIL MUNICIPAL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

OBJET : **N°23/92**
Acquisition d'une emprise d'environ 3 286 m² issue de la parcelle AX n°127 sise 8 route de Corbeil à Montgeron

CONSEIL MUNICIPAL DU 12 DÉCEMBRE 2023

L'an deux mil vingt-trois, le douze du mois de décembre à 19h30, LE CONSEIL MUNICIPAL, convoqué le 1^{er} décembre 2023, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Madame Sylvie CARILLON, Maire

Le Maire, soussigné, certifie que le compte-rendu de la présente délibération a été affiché dans les délais légaux.

CONSEILLERS EN EXERCICE

Présents : Mme Sylvie CARILLON, Maire, M. DUROVRAY, Mme NICOLAS, Mme DOLLFUS (à partir de 19h52), M. CORBIN, Mme GARTENLAUB, M. LEROY, Mme RAUNIER, M. KNAFO, M. LE TADIC, Mme NOURRY, M. NOEL, M. FERRIER, Mme MOISSON, Mme DALAIGRE, M. MATTENET, Mme MORIN, M. MAGADOUX, Mme CARLOS, Mme TOUCHON (à partir de 20h01), M. LE MEUR (à partir de 20h20), Mme GUERY, M. HACKERT, Mme CIEPLINSKI, Mme NADJI (à partir de 19h35), M. VEYRAT, M. MILOSEVIC

Absents ayant donné procuration :

M. GOURY ayant donné procuration à M. CORBIN
Mme DOLLFUS ayant donné procuration à Mme NICOLAS jusqu'à 19h52
Mme PLECHOT ayant donné procuration à Mme RAUNIER
M. SALL ayant donné procuration à M. LEROY
Mme BENZARTI ayant donné procuration à Mme CARLOS
M. SOUMARE ayant donné procuration à M. KNAFO
Mme TOUCHON ayant donné procuration à Mme GARTENLAUB jusqu'à 20h01
M. LE MEUR ayant donné procuration à M. MAGADOUX jusqu'à 20h20
Mme DE SOUZA ayant donné procuration à Mme MOISSON
Mme BILLEBAULT ayant donné procuration à Mme CIEPLINSKI
M. CROS ayant donné procuration à Mme NADJI

Absente : Mme NADJI jusqu'à 19h35

Mme GUERY a été élue secrétaire de séance



OBJET : ACQUISITION D'UNE EMPRISE D'ENVIRON 3 286 M² ISSUE DE LA PARCELLE AX N°127 SISE 8 ROUTE DE CORBEIL

Vu les articles L 1311-1 et suivants, 2121-29 et suivants et L 2241-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales,

Vu le courrier d'intérêt de la Ville en date du 17 août 2021 pour l'acquisition d'une emprise de 3 286 m² issue de la parcelle AX n°127,

Vu le courrier de la Ville en date du 10 octobre 2023 d'offre d'acquisition de cette emprise foncière, au prix de 279 000€, faite à Grand Paris Aménagement, gestionnaire de la parcelle pour le compte de l'Etat, propriétaire,

Vu le courrier du 21 juillet 2023 de la Direction Départementale de l'Essonne à Grand Paris Aménagement informant de sa non-opposition à la cession,

Vu l'avis de France Domaine en date du 24 juillet 2023,

Vu le plan de division de la parcelle AX n°127 indice B du cabinet TT Géomètres-experts en date du 13 novembre 2023,

Considérant le souhait de la ville de Montgeron d'y aménager une aire de stationnement poids lourds, qui répond à un objectif d'utilité publique, afin d'éviter la traversée du centre-ville par les poids lourds, et les stationnements illégaux de poids lourds dans les quartiers pavillonnaires,

Considérant l'avis de la Commission municipale permanente en date du 06 décembre 2023,

**Le Conseil municipal,
Après en avoir délibéré,
À l'unanimité,
Abstention : M. MILOSEVIC**

DECIDE D'acquérir auprès de l'Etat – Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, domicilié 20 avenue de Ségur, 75007 PARIS 7^e, une emprise de 3 286 m² issue de la parcelle cadastrée section AX n°127, sise 8 route de Corbeil à Montgeron, afin d'y aménager une aire de stationnement poids lourds, au prix de 279 000€, sous conditions suspensives de libération du terrain et d'obtention d'une décision d'attribution (DAT) du Préfet.

DESIGNE Maître Elvina Lemaire, notaire à Brunoy, 2 place de la Mairie, aux fins de rédaction de l'acte.

PRECISE Que les frais de notaire seront pris en charge par la ville de Montgeron.

AUTORISE Madame le Maire, ou son représentant, à signer tout acte se rapportant à cette acquisition.

- DIT** Que les crédits sont prévus au Budget 2024.
- DIT** Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

POUR EXTRAIT CONFORME


Sylvie CARILLON
Maire de Montgeron
Conseillère régionale d'Ile-de-France



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE***Liberté
Égalité
Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 24/07/2023

Direction nationale d'interventions domaniales

Pôle d'évaluation domaniale – Brigade régionale Est

adresse :

3 allée du chemin de Presles - 94417 Saint-Maurice Cedex

Le Directeur de la DNID

téléphone : 01 45 11 64 41

mél. : dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

GPA

Affaire suivie par : [REDACTED]

Courriel : [REDACTED]

Téléphone : [REDACTED]

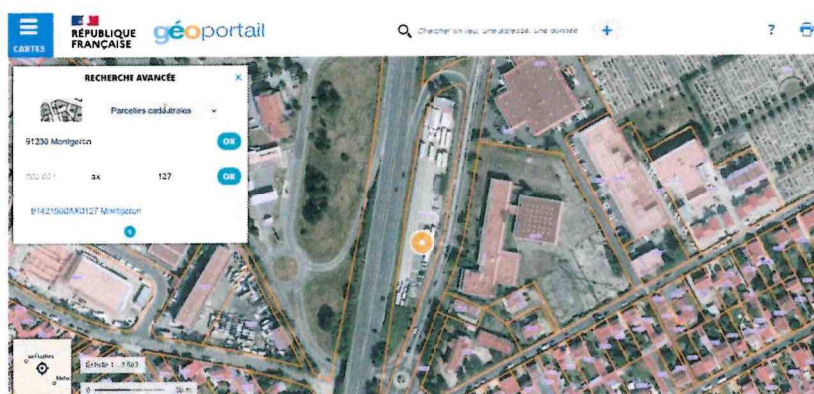
Réf DS: 13019266

Réf OSE 2023-91421-485581

Dossier connexe : 2022-91421-16314

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

*Nature du bien :*

Parcelle supportant des bâtis

Adresse du bien :

Route de Corbeil – N6 91230 MONTGERON

Propriétaire :

ETAT - GPA

Valeur :

279 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT

GPA

Affaire suivie par : Christopher LAMBERT

2 - DATE

de consultation : 20/06/2023

de réception : 20/06/2023

de visite : Sans objet

de dossier en état : Sans objet

de délai négocié : 25/07/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – PRIX ENVISAGÉ

Cession d'une emprise de 3 286m² sur la parcelle AX 127, occupée par ECF PRO CONDUITE (ECOLE DE CONDUITE POIDS-LOURDS) et supportant des constructions modulaires.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

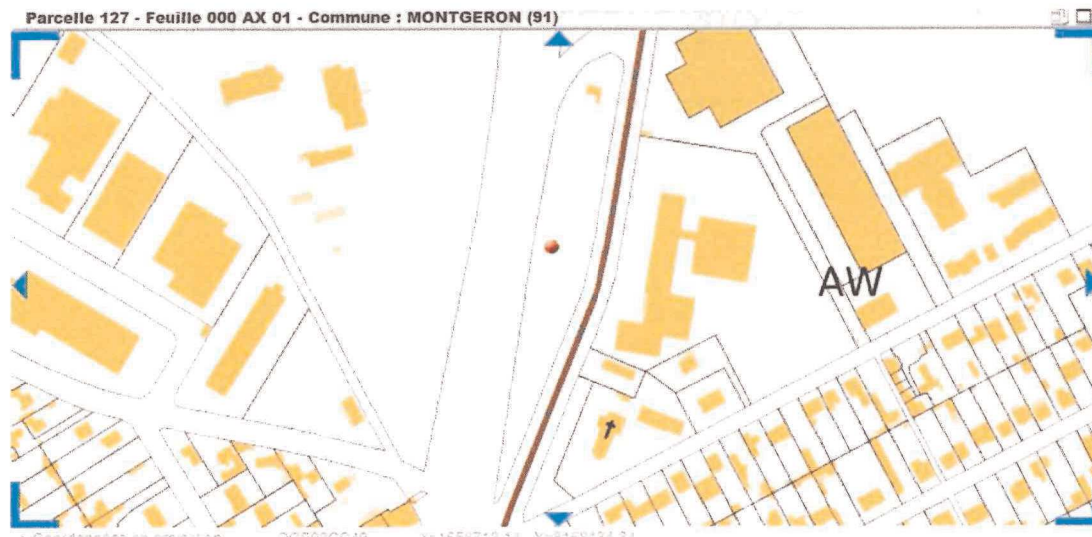
Le bien se trouve sur la commune de Montgeron dans le département de l'Essonne.

La présente évaluation porte sur une emprise de 3 286m² sur la parcelle cadastrée AX 127 d'une contenance totale de 5 203m².

Actuellement, le site est occupé par la société ECF Pro Conduite qui l'utilise afin de dispenser des leçons de conduite pour les véhicules 'poids lourds'.

Cependant, la COP liant l'Etat à la société PRO CONDUITE n'a pas été renouvelée et la libération a été demandée au 31 juillet 2022 par les services de l'Etat.

Dès lors, le bien sera vendu libre de toute occupation.



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

La parcelle AX 127 est située au Nord de la Commune de Montgeron, à proximité immédiate de la route nationale N6 et dans une zone d'activité.

Plan de situation.



4.3. Références cadastrales

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MONTGERON	AX 127	Route de Corbeil	Emprise de 3 286m ² sur 5 203m ²	Sol et bâti

4.4. Descriptif

La parcelle AX 127 est un terrain bétonné au sol et comprenant des bâtiments préfabriqués (facilement démontable) pour environ 60 m².

Bien que d'une superficie de plus de 5 000 m², il est à noter que la parcelle est tout en longueur et encerclée par la voirie (la route N6 et la route de Corbeil).

4.5. Surfaces

La superficie à acquérir est de 3 286 m² (donnée issue du consultant).

5 – SITUATION JURIDIQUE – CONDITIONS D'OCCUPATION

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au PLU dont la dernière modification (n°3) été approuvée par le Conseil Municipal le 08/07/2021, la parcelle AX 127 se situe en zone UI.

6.2. Date de référence et règles applicables

Les règles actuelles sont applicables.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Il est proposé une évaluation suivant la méthode par comparaison, consistant à fixer la valeur vénale, en fonction des prix de biens comparables, observés sur le marché immobilier local.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché des terrains

8.1.1. Sources et critères de recherche

L'étude de marché a consisté en la sélection de biens comparables via les applications "Estimer un bien" et la Banque Nationale de Données Patrimoniales (BNDP). Elle a porté sur les cessions de terrains, réalisées sur la commune de Montgeron et ses alentours.

8.1.2 Termes de référence

Biens non bâtis – valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	Parcelle	surface Terrain	Prix de cession	Prix/m ²	Observations
1	09/10/2018	ATHIS MONS - [REDACTED]	[REDACTED]	6441	579 000	90	Zone UI – Vente de l'ETAT à IDF Mobilités – Sol et voirie
2	06/05/2019	VILLENEUVE LE ROI - [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	250	25 000	100	RNU – Vente de SA à SCI – Terrain donnant sur rue
3	30/12/2019	CHOISY LE ROI - [REDACTED]	[REDACTED]	425	35 380	83,25	Zone UA – Vente de SCI à la Commune - Parcelle en bout d'impasse
4	02/02/2022	GRIGNY - [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	2459	216 332	87,98	Zone UI – Vente de GPA à SCI - Terrain donnant sur rue
5	05/07/2022	VILLENEUVE LE ROI - [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	344	30 000	87,21	RNU -Vente de PAP – Terrain donnant sur rue
6	12/07/2022	VILLENEUVE LE ROI - [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	1034	100 000	96,71	RNU – Vente de Part à SCI – Droits à construire d'un immeuble en lot arrière
7	26/09/2022	VILLENEUVE LE ROI - [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	212	20 000	94,34	RNU – Vente de PAP – Parcelle en bout d'impasse
						Moyenne	91
						Médiane	89

8.1.3 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Autour de Montgeron, les ventes de terrains font ressortir des prix unitaires hétérogènes, compris entre 83€/m² et 100€/m². La moyenne ressort à 91€/m² et la médiane à 89€/m².

Au cas particulier, compte tenu de sa configuration (parcelle encerclée par la voirie), il sera retenu la valeur de 85€/m².

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale du bien est arbitrée à $85\text{€/m}^2 \times 3\,286\text{m}^2 = 279\,310\text{€}$ arrondi à $279\,000\text{€}$ avec une marge d'appréciation de $\pm 10\%$.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.


12 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Visa responsable de brigade 



Pour le Directeur et par délégation,



Inspecteur des Finances Publiques

REÇU EN PREFECTURE

le 19/12/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219104213-20231212-DCM23_92_SU

-  Emprise à l'usage de la voirie de Manquegny
-  Emprise à l'usage de l'équipement de l'école
-  Emprise à l'usage de l'équipement de l'école

SAINT-GERMAIN
Mairie de Crèvecœur
PLAN DE DIVISION
Parcelle n°127
Date: 10/08

Parcelle	Surface	Contenance	Propriétaire
127	3288 m ²	3288 m ²	SAINT-GERMAIN
128	1850 m ²	1850 m ²	SAINT-GERMAIN
129	541 m ²	541 m ²	SAINT-GERMAIN

