

QUINCY-SOUS-SÉNART

EXTRAIT DU REGISTRE DES

DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

oooooo

OBJET : N° 1

**Acquisition de la
parcelle cadastrée AK
n°43, sise 18, rue de la
Libération par
commune de Quincy-
sous-Sénart**

date de convocation :
2 juin 2023

date d'affichage :
2 juin 2023

Nombre de Conseillers
en exercice : 29

Nombre de présents : 24

Nombre de votants : 29

L'an deux mille vingt-trois, le vendredi neuf juin à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la commune de Quincy-sous-Sénart, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique à l'hôtel de ville, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de son Maire,

ETAIENT PRESENTS : Mme Christine GARNIER, **Maire**

M. Pascal ODOT, Mme Marie DELAROCHE, Mme Acacia GAROU, Mme Danielle COUVREUX,
Adjoints au Maire,

Mme Jacqueline GAILLARD, M. Fred CICOFRAN, Mme Brigitte HERVY, Mme Aude FROMENT, Mme Angeline NKUINGA, Mme Djamila ZERROUKI, M. Pierre-Michel FELICIAGGI, M. Sylvain TESSIER, Mme Carine FROGER, M. Fabien FOURNIER, M. Kamel LEBAL, M. Frédéric FOVET, M. John ROSE, Mme Stéphanie NUNES, M. Nicolas GATTI, Mme Véronique MESSIE, Mme Latifa DJELOUAH, Mme Najia BENRAMDANE, M. Florian BOIVERT,
Conseillers municipaux.

ONT DONNE PROCURATION :

Mme Michelle GABIGNON	à	Mme Acacia GAROU
M. Cyril PICARD	à	Mme Danielle COUVREUX
M. Jacky GERARD	à	Mme Marie DELAROCHE
M. Marc NUSBAUM	à	M. Pascal ODOT
Mme Sylvana BONAMICO	à	Mme Stéphanie NUNES

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Marie DELAROCHE

Objet n°1 : Acquisition de la parcelle cadastrée AK n°413, sise 18, rue de la Libération par la Commune de Quincy-sous-Sénart

Vu l'article L 1111-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), qui permet aux communes d'acquérir à l'amiable des biens et des droits à caractère mobilier ou immobilier,

Vu l'article R.213-21 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'inscription au budget du montant nécessaire à l'acquisition,

Vu l'estimation du bien réalisée par le Pôle d'Évaluation Domaniale,

Vu l'avis favorable de la commission « urbanisme et cadre de vie » du 30 mai 2023 et de la commission « finances, ressources humaines et marchés publics » du 1^{er} Juin 2023,

Considérant la rareté de ce type de bien sur le marché immobilier, sa proximité, sa localisation avec un accès pratique et sécurisé pour les enfants (passage par le stade et non par la rue) et la disponibilité rapide du bien (pour la rentrée scolaire de septembre 2023), la commune souhaite l'acquérir pour un prix supérieur à l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale,

Considérant que le prix de vente ne s'écarte pas de façon notable de l'estimation établie,

Le Conseil Municipal,

Entendu l'exposé de Mme COUVREUX, 8^{ème} Adjointe au maire en charge de l'urbanisme et du cadre de vie,

Après avoir délibéré à l'unanimité,

DECIDE de l'acquisition de la parcelle, sise 18, rue de la Libération, cadastrée AK n°413 et d'une superficie de 543 m², appartenant à la l'association « Locale Culte TEMOINS JEHOVAH BRUNOY, représentée par Monsieur Ludovic CRON.

AUTORISE Madame Le Maire ou son représentant à signer tous les actes relatifs au transfert de propriété ;

DESIGNE la SELARL NOTAIRES 1788 BRUNOY dont l'étude est située au 19, rue de la Gare à Brunoy (91800), notaire de la commune pour cette affaire.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.



Le Maire,

Christine GARNIER

Le secrétaire de séance

Marie DELAROCHE

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
Pôle d'évaluation domaniale de l'Essonne
27 rue des Mazières
91011 EVRY-COURCOURONNES Cedex
Courriel : ddfip91.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 25 mai 2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Essonne

à

POUR NOUS JOINDRE

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

SIVOM de Mutualisation de Services

Réf DS:12411304
Réf OSE : 2023-91514-33453

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Terrain supportant un bâtiment modulaire
parcelle AK 413 (543 m²)

Adresse du bien : 18 rue de la Libération 91480 QUINCY-SOUS-SENART

Valeur : 218 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

SI de Mutualisation de services (ex SIRU du Quartier de la gare SNCF Boussy-Quincy).

affaire suivie par : Imen DRIF

2 - DATES

de consultation :	02/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	02/05/2023

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

Dans le cadre du développement foncier de la collectivité, la commune se trouve confronter à un manque d'équipements communaux scolaires. Elle souhaite acquérir un terrain sur lequel se trouve un algeco en vue de le destiner à un accueil périscolaire. En effet, le bien se situe à proximité d'un groupe scolaire et ce bien permettrait d'augmenter la capacité d'accueil pendant le temps périscolaire.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé sur la commune de Quincy-sous-Sénart, commune à vingt-cinq kilomètres au sud-est de Paris dans le département de l'Essonne en région Île-de-France.

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

Le bien à céder se situe dans un quartier pavillonnaire à proximité immédiate d'un groupe scolaire, de la mairie et d'équipements publics.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Quincy-sous-Sénart	AK 413	18 rue de la Libération	543 m ²	Terrain supportant un algeco
TOTAL			543 m ²	

La consultante a indiqué une superficie de 535 m² mais Visudgip indique 543 m². La superficie de 543 m² sera donc retenue pour la présente évaluation.

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain de forme rectangulaire ayant une façade sur rue d'environ 12 mètres supportant un algeco de plain pied mitoyen d'un côté. Ce bâtiment modulaire est utilisé par les propriétaires comme salle de réunion culturelle (Témoins de Jéovah).

Le bâtiment modulaire est en état d'usage. La consultante a précisé que le bâtiment modulaire était cédé avec le terrain (il se sera pas retiré pour la vente). Une annexe est présente au fond de la parcelle.

Vue depuis la rue :



Plan cadastral:



Vue satellite :



4.5. Surfaces du bâti

Selon Visudgfp, le bâtiment modulaire est répertorié comme local professionnel et la superficie indiquée est de 187 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

LOCALE CULTE TEMOINS JEOVAH BRUNOY est propriétaire du bien depuis le 01/01/1988 (selon Visudgfp).

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au PLU approuvé le 26/03/2015 (modification n°3), le bien se situe en zone UH.

Cette zone correspond au tissu pavillonnaire existant qui a été réalisé le plus souvent sous la forme de lotissement. Elle n'a pas vocation à évoluer fortement.

Les réseaux sont présents aux droits du terrain.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Une étude de marché de cessions de terrains de 250 m² à 700 m² situés à 500 mètres du bien à évaluer sur la période 04/2020 à 04 /2023 a été réalisée.

Il en ressort la sélection de termes de comparaison suivants :

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe	Sous Groupe	Nature de bien (Nature2)	Situation locative
SPF CORBEIL 1	9104P01 2020P06205	514//AK728// 514//AK726//	QUINCY-SOUS-SENART	47 RUE GABRIEL PERI	30/04/2020	474	180 000	379,75	Non bâti	Divers	Sol	Libre Zone UH
SPF CORBEIL 1	9104P01 2021P07552	514//AE/480//	QUINCY-SOUS-SENART	23 RUE JACQUES BOUHQURY	04/08/2021	451	165 500	366,96	Non bâti	Terrain d'agrément	Parc	Libre UH
SPF CORBEIL 1	9104P01 2021P01049	514//AK715// 514//AK716//	QUINCY-SOUS-SENART	25 RUE MARX DORMOY	26/01/2021	409	134 000	327,63	Non bâti	Terrain à bâtir	Terrain à bâtir	Libre Zone UH
SPF CORBEIL 1	9104P01 2020P09183	514//IAK730// 514//IAK724//	QUINCY-SOUS-SENART	46 RUE MARX DORMOY	16/10/2020	609	180 000	295,57	Non bâti	Divers	Sol	Libre Zone UH
SPF CORBEIL 1	9104P01 2021P11594	514//IAE/479//	QUINCY-SOUS-SENART	35 B RUE MERE MARIE PIA	28/10/2021	434	165 000	380,18	Non bâti	Terrain d'agrément	Parc	Libre UH

Moyenne : 350 €/m²

Tous les termes retenus se situent sur la commune de Quincy-sous-Sénart en zone UH du PLU et dans un secteur géographique proche (rayon de 500 mètres autour du bien à évaluer).

Les terrains se sont vendus entre 295,57€/m² et 380,18 €/m².

Terme 1 : il s'agit d'un terrain de 474 m² dans un quartier pavillonnaire (parcelles AK726 et AK728 devenues AK 732). Il bénéficie d'une belle façade sur deux rues.

Ce terme est le terme s'étant vendu le plus cher (avec le terme 5)



Terme 2 : il s'agit d'un terrain de 451 m² de forme carrée situé au sein d'un quartier pavillonnaire.

Il bénéficie d'une grande façade sur rue d'environ 20 mètres.



Terme 3 : il s'agit d'un terrain de 409 m² de forme rectangulaire situé au sein d'un quartier pavillonnaire.

Il bénéficie d'une façade sur rue d'environ 13 mètres.



Terme 4 : il s'agit d'un terrain de 609 m² de forme rectangulaire situé au sein d'un quartier pavillonnaire.

Sa façade sur rue est d'environ 11 mètres.

Ce terme est celui qui s'est vendu le moins cher.



Terme 5 : il s'agit d'un terrain de 434 m² de forme carrée en angle de rue situé au sein d'un quartier pavillonnaire.

Sa façade sur chaque rue est d'environ 20 mètres.

Ce terme est celui qui s'est vendu le plus cher (avec le terme 1)



Le terrain à évaluer supporte un bâtiment modulaire en état correct qu'il conviendra de valoriser, la commune souhaitant l'utiliser à court terme (septembre 2023).

Il s'agit d'un bâtiment modulaire d'une grande superficie (187 m²). Afin de pouvoir l'évaluer, une recherche d'annonces de vente de bâtiments modulaires a été réalisée.

3 annonces pertinentes ont été trouvées :

- un résultat de vente aux enchères sur le site agora store :

Il s'agit de la vente de deux algeco en état d'usage de 200 m² et de 80 m². La superficie du premier algeco est proche de celle du bien à évaluer mais le prix final concerne les 2 bâtiments modulaires. Le prix de vente est de 100 €/m² HT.

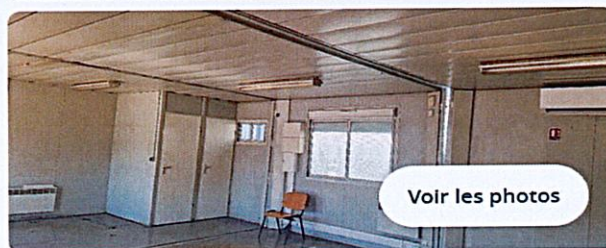
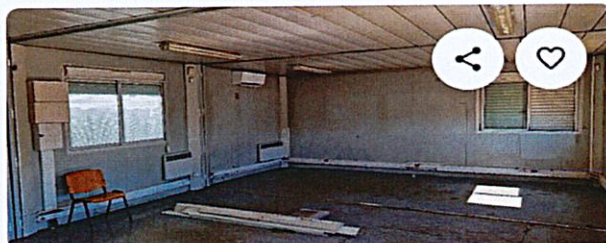
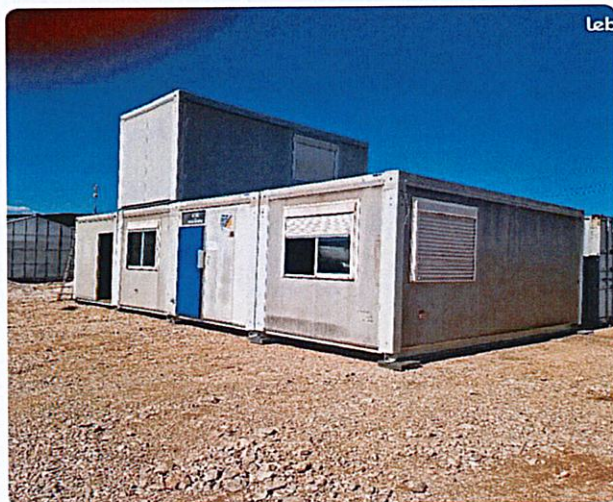
- une annonce sur le site Leboncoin :

**Ensemble Bungalows d'occasion de 143m² Réf Decortes
143m²**

25 740 €

Il s'agit d'une annonce pour la vente de deux bungalows de 143 m² chacun. Le prix annoncé est pour un seul bungalow, soit 180 HT/m² (le prix de vente est HT).

- une annonce sur le site Leboncoin :



Algeco bungalow occasion en bon état

25 000 €

Il s'agit d'une annonce pour un bungalow de 90 m² tout équipé, tableau électrique, luminaires prises, radiateurs, climatisation. Le prix proposé est de 277, 78 €/HT.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet.

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

Concernant le terrain en lui-même, 5 termes de comparaison ont été retenus.

Les prix de vente sont assez homogènes et varient de 295,57€/m² et 380,18 €/m².

Le terme s'étant vendu le moins cher est celui ayant la plus grande superficie (609 m²) : il sera écarté.

Les autres termes ont une superficie variant de 409 m² à 474 m². Le terme 3 est celui ayant une configuration similaire (forme rectangulaire). Les autres termes ont des configurations plus avantageuses (angle de rue ou forme carrée).

Cependant, la demande de terrains à bâtir sur la commune de Quincy est très importante : les termes retenus datent de 2020-2021 car il n'a pas été possible de trouver de mutations de terrains dans ce secteur sur une période plus récente. Une recherche sur internet d'annonces de ventes de terrains à bâtir sur cette commune a permis de se rendre compte que ce type de bien est rare sur le secteur.

Il est donc proposé de retenir la moyenne des termes 1, 2, 4 et 5 (même si certains termes ont des caractéristiques plus avantageuses), soit :

$(379,75 + 366,96 + 327,63 + 380,18)/4 = 363,63 \text{ €/m}^2$ arrondis à 363 €/m^2 .

$363 \text{ €/m}^2 \times 543 \text{ m}^2 = 197\,109 \text{ €}$.

Concernant la valorisation de l'algeco, il est proposé de retenir le résultat de ventes aux enchères car il s'agit véritablement d'une valeur de marché et non d'un prix proposé dans une annonce. Cependant, la vente portait sur deux algeco d'une superficie plus importante que celle présente sur le terrain à évaluer. Il est donc proposé de faire une surcote de 10 %, soit 110 €/m^2 HT.

Valeur de l'algeco : $110 \times 187 = 20\,570$

Soit une valeur vénale de :

$197\,109 + 20\,570 = 217\,679$ euros arrondis à $218\,000$ 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 **218 000 €**.

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 $240\,000 \text{ €}$ (valeur arrondie).

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,

L'inspectrice

Laura Mashmoum

