

DEPARTEMENT

Accusé certifié exécutoire

REPUBLIQUE FRANCAISE

DE L'ESSONNE

Réception par le préfet : 27/03/2025
Publication : 28/03/2025

ARRONDISSEMENT

D'EVRY-
COURCOURONNES

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CORBEIL-ESSONNES

COMMUNE
DE
CORBEIL-ESSONNES

POINT N° 5.2

OBJET : ABROGATION DE LA DELIBERATION N° 5.3 DU 12 FEVRIER 2025 ET APPROBATION DE LA CESSIION D'UN BIEN IMMOBILIER COMMUNAL SITUE 20, ALLEES ARISTIDE-BRIAND A CORBEIL-ESSONNES

SEANCE DU 26 MARS 2025

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 45
Présents : 35
Votants : 39

Ne prend pas part au vote : 0
Pour : 31
Contre : 0
Abstention : 8

Nous, soussigné, maire de la commune de Corbeil-Essonnes, certifions avoir fait afficher à la porte de la mairie et publier sur le site internet de la ville le 27 mars 2025, la liste des délibérations examinées le 26 mars 2025.

Le maire,
Signé : B. PIRIOU

L'an deux mille vingt-cinq, le 26 du mois de mars, à 18 h 00.

Le conseil municipal de la commune de Corbeil-Essonnes dument convoqué le 20 mars 2025 par le maire, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de monsieur Bruno PIRIOU, maire, en session ordinaire.

Présents : B. PIRIOU - M. NOUAILLE - M. SOAVI - E. TOURÉ - R. JOURDIN - A. DOUCOURÉ - F. PYOT - S. LOUZE - O. SEGURA - F. CHOURFI - P. GAUTHEREAU - I. RIGGIO - S. RENARD - P. PRIGENT - H. BOUKOUBAA - F. LOPEZ - C. BOUANZI - H. PAVAMANI - J. PICARD - S. DAYANI - H. JACQ - C. JUBIN - M. PODOLAK - B. LE DROUMAGUET - A. KORKMAZ - F. DROGUET - J.M. SIRAMY - A. MALITTE - P. VANDENHEEDE - S. CAPRON - J. F. BAYLE - E. BRETON - S. KETFI - A. MARIN - R. CAUDRON.

Formant la majorité des membres en exercice.

Excusés : M. AISSA ayant donné pouvoir à P. GAUTHEREAU - A. JELLAD ayant donné pouvoir à C. BOUANZI - F. ARNOULD-LAURENT ayant donné pouvoir à B. LE DROUMAGUET - J. KINKELA KIPUNI ayant donné pouvoir à A. DOUCOURÉ.

Absents : O. DRAMÉ - F. LALLEMAND - C. BIGARNET - F. GARCIA - V. AYKUT - J.L. RAYMOND.

Conformément à l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil : P. PRIGENT ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Versailles peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en préfecture du département de l'Essonne ;
- date de sa publicité et/ou de sa notification.

Le tribunal administratif de Versailles peut aussi être saisi par l'application informatique « *Télérecours citoyens* » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité administrative, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité administrative ;
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité administrative pendant ce délai.

Le conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code civil,

Vu le plan local d'urbanisme (P.L.U.) approuvé le 17 octobre 2019 et modifié les 29 juin 2022 et 3 juillet 2024,

Vu la délibération en date du 12 février 2025 portant approbation de la cession d'un bien immobilier communal situé 20 allées Aristide Briand à Corbeil-Essonnes (91100),

Considérant que la commune de Corbeil-Essonnes est propriétaire d'un bien immobilier, composé de plusieurs lots au sein d'une copropriété, situé sur la parcelle cadastrée section AE n° 222, sis 20, allées Aristide-Briand à Corbeil-Essonnes (91100),

Considérant que ce dernier est constitué d'un appartement de type F3, d'une superficie de 57,90 m², correspondant aux lots n°s 13 et 14, d'une cave correspondant au lot n° 21 et de la jouissance d'un jardin correspondant au lot n° 35, et que la commune souhaite vendre,

Considérant que la valeur vénale de ce bien est estimée par le service des domaines à 98 000 €, en autorisant une marge de négociation de 10 %,

Considérant qu'une offre d'achat a été formulée le 29 novembre 2024 par monsieur et madame Claudio et Sonia ALCAIDE afin d'acquérir le bien précité au prix de 99 800 € (quatre-vingt-dix-neuf mille huit cents euros), sous réserve de l'accord du prêt bancaire pour l'acquisition de ce bien, et que la commune souhaite l'accepter,

Considérant que par délibération du conseil municipal en date du 12 février 2025 susvisée, l'assemblée délibérante a approuvé la cession de ce bien pour un montant de 99 800 €, sans préciser que ce montant comprend en fait le prix d'achat de 91 800 € au profit de la commune et 8 000 € de commission à la charge des acquéreurs au profit de l'agence immobilière,

Considérant qu'il est dès lors demandé au conseil municipal :

- d'abroger la délibération en date du 12 février 2025 précitée,
- d'approuver la cession de ce bien au profit de monsieur et madame Claudio et Sonia ALCAIDE au prix de 99 800 €, dont 91 800 € au profit de la commune, et 8 000 € de commission à la charge des acquéreurs au profit de l'agence immobilière comme indiqué ci-dessus, sous la réserve précitée,
- d'autoriser monsieur le maire ou l'adjoint au maire délégué à signer l'acte authentique à intervenir, ainsi que tout acte qui en serait le préalable, la suite ou la conséquence, notamment la promesse de vente, étant précisé que les frais incombant à la présente vente seront pris en charge par les acquéreurs,

Vu l'offre d'achat avec condition suspensive de monsieur et madame Claudio et Sonia ALCAIDE en date du 29 novembre 2024,

Vu le plan parcellaire, ci-annexé,

Vu l'avis du domaine en date du 27 décembre 2024, ci-annexé,

Vu l'avis favorable de la commission municipale aménagement-urbanisme/travaux/développement durable en date du 13 mars 2025,

Sur proposition de monsieur le maire,

Après examen et délibéré :

- **Abroge** la délibération en date du 12 février 2025 portant approbation de la cession d'un bien immobilier communal situé 20, allées Aristide-Briand à Corbeil-Essonnes (91100),
- **Approuve** la cession du bien immobilier en copropriété, situé sur la parcelle cadastrée section AE n° 222, sis 20, allées Aristide-Briand à Corbeil-Essonnes (91100), composé d'un appartement de type F3, d'une superficie de 57,90 m², correspondant aux lots n°s 13 et 14, d'une cave correspondant au lot n° 21, et de la jouissance d'un jardin correspondant au lot n° 35, au profit de monsieur et madame Claudio et Sonia ALCAIDE, au prix de 99 800 € (quatre-vingt-dix-neuf mille huit cents euros), dont 91 800 € au profit de la commune, et 8 000 € de commission à la charge des acquéreurs au profit de l'agence immobilière, sous la condition suspensive suivante : l'obtention du prêt bancaire pour l'acquisition de ce bien immobilier,
- **Autorise** monsieur le maire ou l'adjoint au maire délégué à signer l'acte authentique entre la commune de Corbeil-Essonnes et monsieur et madame Claudio et Sonia ALCAIDE, ainsi qu'à signer tous les actes et documents se rapportant à cette affaire qui en seraient le préalable, la suite ou la conséquence, notamment la promesse de vente,
- **Précise** que tous les frais incombant à la présente vente seront pris en charge par les acquéreurs,
- **Dit** que les recettes correspondantes seront inscrites au budget de l'exercice concerné,
- **Dit** que la présente délibération sera transmise à madame la préfète de l'Essonne.

Fait et délibéré en séance, le 26 mars 2025, et ont signé, au registre, les membres présents.

Bruno PIRIOU

MAIRE



091-219101748-20250326-DEL250326N5-2-DE

Extrait cadastral

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/03/2025

Publication : 28/03/2025

Corbeil-Essonne (091174)

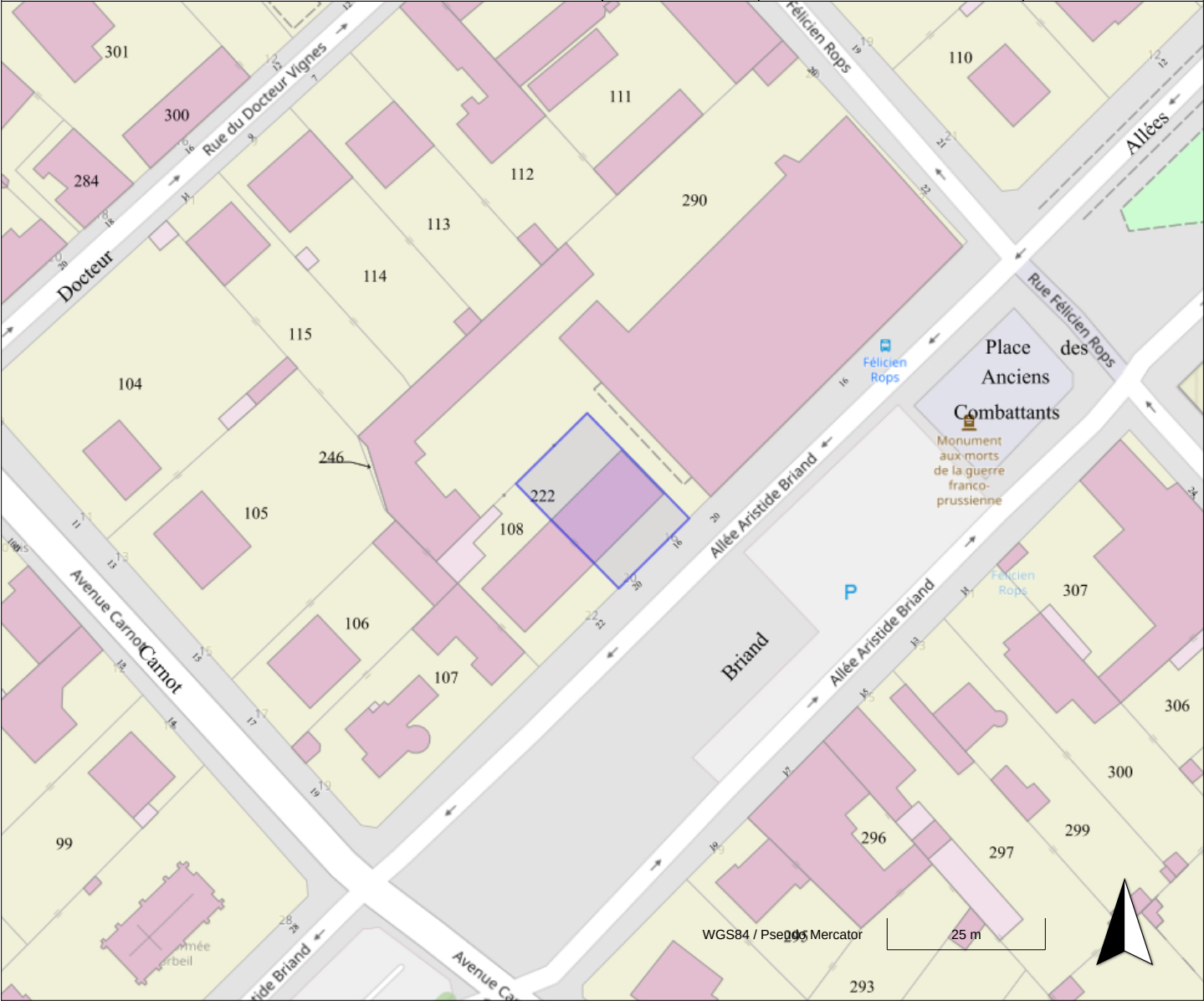
Echelle

Classe de précision

Date

1 / 1000

16/01/2025



Année de mise à jour : 2024

Décomposition DGI

Commune	Quartier	Section	Parcelle
091174	0	AE	222

Informations de la parcelle

Département	Essonne (91)
Commune	Corbeil-Essonne (091174)
Surface cadastrale	363 m²
Adresse	0020 allée ARISTIDE BRIAND
Date d'acte	01/01/1976

Accusé certifié exécutoire	
Propriétaires	Réception par le préfet : 27/03/2025
	Publication : 28/03/2025
LES COPROPRIETAIRES DU 20 ALLEE ARISITIDE BRIAND	
propriétaire	PBBB4R

Informations complémentaires	
Zonage	UBP : 363.935 m² (100.00%)
Prescription	Patrimoine remarquable ou de qualite
Information	Droit de preemption urbain : 363.935 m² (100.00%)
Information	Limite des zones impactees par un Plan de Prevention des Risques inondation : 363.935 m² (100.00%)
Servitude	Relatives au plan de prévention des risques d'inondation de la Seine (PPRI : règlement zone ciel). (Relatives au plan de prévention des risques d'inondation de la Seine (PPRI : règlement zone ciel). - Relatives au plan de prévention des risques d'inondation de la Seine (PPRI : règlement zone ciel).) / Assiette : 363.935 m² (100.00%)
Servitude	est concernée par un retrait-gonflement des argiles : aléa moyen. (est concernée par un retrait-gonflement des argiles : aléa moyen. - est concernée par un retrait-gonflement des argiles : aléa moyen.) / Assiette : 363.935 m² (100.00%)
Servitude	De protection de monument historique (AC1) classé (église Saint-Spire). (De protection de monument historique (AC1) classé (église Saint-Spire). - De protection de monument historique (AC1) classé (église Saint-Spire).) / Assiette : 363.935 m² (100.00%)
Divers	est soumis au droit de préemption urbain simple : 363.935 m² (100.00%)
Divers	Zone de publicité 1 (ZP1) : Espaces patrimoniaux sensibles : 363.935 m² (100.00%)
Divers	est située dans le périmètre Action Coeur de Ville : 363.935 m² (100.00%)
Divers	Périmètre de 500m autour des gares : 363.935 m² (100.00%)
Divers	est située dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat : 334.018 m² (91.78%)



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 27/12/2024

Direction départementale des Finances Publiques de

l'Essonne

Pôle d'évaluation domaniale

27 rue des Mazières

91011 EVRY Cedex

Courriel:ddfp91.pole.evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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 : 01.69.13.83.76

Monsieur le Maire de Corbeil-Essonnes

Réf DS:21615146

Réf OSE : 2024-91174-93421

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 :

Appartement (lot 13), pièce mansardée (lot 14), cave (lot 21) et jouissance d'un jardin (lot 35) – parcelle AE 222 (363 m²)

Adresse du bien :

20 allée Aristide Briand 91100 CORBEIL-ESSONNES

Valeur :

98 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Corbeil-Essonnes

affaire suivie par : Véronique CAROUX

2 - DATES

de consultation :	24/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	21/09/2023
du dossier complet :	24/12/2024

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 :	

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...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation d'un appartement en vue de sa cession. Actualisation de l'avis précédent (avis 2023-91174-84336).

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

Les biens sont situés sur la commune de Corbeil-Essonnes, commune française à vingt-neuf kilomètres au sud-est de Paris, dans le département de l'Essonne en région Île-de-France, issue de la fusion en 1951 des communes de Corbeil et d'Essonne.

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

Le bien est situé à proximité immédiate du centre-ville, des transports et des commerces.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Corbeil-Essonnes	AE 222	20 allée Aristide Briand	363 m ²	Appartement (lot 13), pièce mansardée (lot 14), cave (lot 21) et jouissance d'un jardin (lot 35)
TOTAL			363 m ²	

4.4. Descriptif

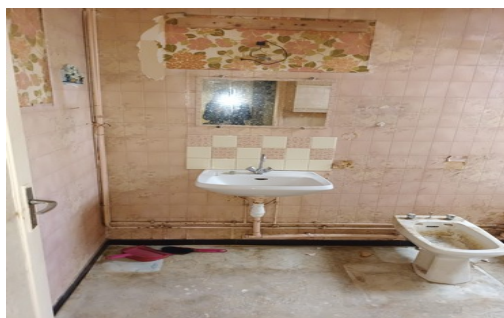
Le bien à céder est situé dans un immeuble en meulière de construit en 1880 dont les parties communes ont été rénovées.

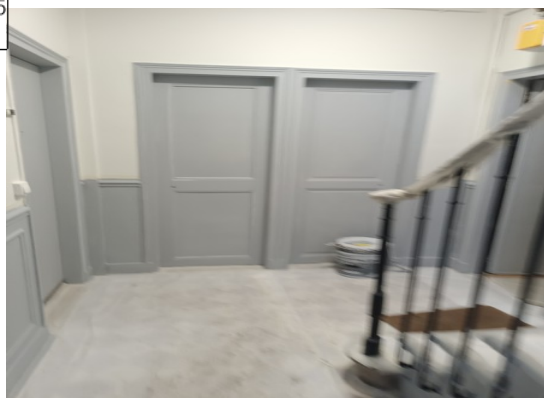
Il s'agit d'un appartement de type F3 situé au 3ème et dernier étage (sans ascenseur) composé comme suit : entrée, salle de bain avec wc, 2 chambres légèrement mansardées, salon-salle à manger et cuisine en enfilade.

Il est en état moyen et nécessite des travaux de rafraîchissement : réfection des sols et des murs, cuisine et salle de bains à refaire, électricité à refaire. L'appartement est assez sombre du fait que les velux du salon donnent directement sur la façade du théâtre.

Le chauffage est assuré par des vieux convecteurs électriques qui sont à remplacer.

Une cave est présente au sous-sol et une pièce mansardée à l'étage. Droit à la jouissance du jardin de la copropriété situé à l'arrière.

Photos de l'intérieur :



4.5. Surfaces du bâti

L'appartement a une surface habitable de 37 m² selon Visudgfp. Cependant, la visite a permis de constater que la superficie réelle était supérieure à celle indiquée sur Visudgfp.

La superficie habitable fournie par le consultant est de 68 m². Un plan a été fourni et a permis de retracer les surfaces afin de déterminer la superficie Loi CARREZ (surface en dessous d'1,80 m). La superficie Loi CARREZ qui sera retenue pour la présente estimation est de **52,14 m²**.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de Corbeil-Essonnes est propriétaire des biens.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est actuellement libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au plan local d'urbanisme approuvé le 17/10/2019 et modifié le 29/06/2022, le bien se situe en zone urbaine.

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 mutations d'appartements de 45 m² à 70 m² situés dans un rayon de 300 mètres autour du bien à évaluer sur la période 11/2022 à 11/2024 a été effectuée.

Il en ressort la sélection de termes de comparaison suivants :

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Situation locative	Surface carrez	Prix/m ² (surf. carrez)	Surface utile habitation	surf garages / parkings	surf caves / celliers
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2023P22820	174//AM/308//23	22 AV CARNOT	25/08/2023	1880	3	40	100 000	2500,00	Libre	45	2219,76	40	0	7
		174//AM/308//18													
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2023P12856	174//AM/287//8	40 RUE FERAY	23/05/2023	1895	3	53	136 000	2566,04	Libre	56	2450,01	53	10	0
		174//AM/287//16													
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2023P02222	174//AM/42//5	50 RUE FERAY	28/12/2022	1900	4	53	133 000	2509,43	Libre	53	2496,25	53	0	6
		174//AM/42//21													
		174//AM/42//9													
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2023P25713	174//AM/422//17	52 RUE FERAY	27/09/2023	1890	3	51	118 000	2313,73	Libre	51	2323,73	51	0	23
		174//AM/422//47													
		174//AM/422//46													
		174//AM/422//44													
		174//AM/422//10													

Moyenne : 2 374,94 €/m² surface Carrez.

Les 4 termes retenus se situent sur la commune de Corbeil-Essonnes, dans des immeubles anciens à proximité du bien à évaluer.

Les prix de vente sont assez homogènes et varient de 2 219,76 €/m² et 2 496,25 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Compte-tenu de l'homogénéité des prix de vente, il est proposé de retenir la valeur moyenne de des termes, soit 2 374,94 arrondis à 2 375 €/m² surface Carrez.

L'appartement nécessitant des travaux de rénovation, des coûts seront déduits (source internet).

Rénovation complète

de 450 à 980€ / m² rénové

Rénovation des revêtements de sols,
 peinture, pose cloison avec isolation,
 électricité complète et VMC,
 plomberie, système de chauffage et
 production d'eau chaude (gaz ou
 électrique), rénovation énergétique,
 rénovation salle de bains, toilettes &
 cuisine

Il sera arbitré une valeur de 500 €/m² pour prendre en compte les travaux de rénovation, soit :
 500 €/m² x 52,14 = 26 070 euros.

Soit une valeur vénale de :

(2 375 €/m² x 52,14 m²) – 26 070 = 123 832,50 – 26 070 = 97 762,50 arrondis à 98 000 euros.

Valeur vénale : 98 000 euros.

La commune n'a pas fourni de diagnostic de performance énergétique : à ce jour, il n'est donc pas possible de savoir si le logement est classé en F ou G (logements interdits à la location).

La commune aura donc la faculté d'ajuster la valeur en fonction de cet élément.

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 **98 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimum de vente sans justification particulière à 88 200 €.

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 Machmoum

