

2025/27

**Département de l'Essonne**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE VILLABÉ  
Séance du 11 avril 2025**

-----  
**Date de la convocation : 28 mars 2025**

**Date de l'affichage : 28 mars 2025**

**Membres du Conseil Municipal : 29**

**En exercice : 29**

**Qui ont pris part à la délibération : 28 dont 6 par procuration**

**Objet de la délibération n°2025/27 : DESAFFECTATION,  
DECLASSEMENT ET CESSION DE LA PARCELLE CADASTREE AD N° 70,  
D'UNE SUPERFICIE DE 47 M<sup>2</sup>, SITUEE ENTRE LA PLACE DES CEDRES ET  
LA RUE DE BRETAGNE A VILLABÉ (91100)**

L'an deux mille vingt-cinq, le onze avril à dix-neuf heures trente-neuf, le Conseil Municipal de la Commune de VILLABÉ, régulièrement convoqué en date du 28 mars 2025 s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en salle Roger DUBOZ, sous la présidence de Monsieur Karl DIRAT, Maire de VILLABÉ.

**PRÉSENTS LORS DE LA SÉANCE :**

Monsieur Karl DIRAT, Monsieur Fabrice ROUZIC, Monsieur Patrick HASSAIM, Madame Nadia LIYAOUÏ, Monsieur Robert NIETO, Madame Pascale HUVIER, Monsieur Laurent SILVERA, Madame Marie GUEANT-SIDORKO, Madame Céline ONESTAS, Madame Valérie SELLIER, Madame Pascale GUILLON, Monsieur Valentin SALLES, Madame Marguerite DOS SANTOS, Madame Martine CHAUCHARD, Monsieur Aziz AOUACHRIA, Madame Arlette PIN, Monsieur Jean-Claude DEVELAY, Madame Maryvonne MARTIN, Madame Anne TRAMBAUD-DUFRESNE, Madame Colette DASPREZ, Monsieur Antonio SEBASTIAN, Madame Nathalie GOMEZ.

**AYANT DONNÉ PROCURATION :**

Madame Isabelle WIRTH a donné pouvoir à Monsieur Karl DIRAT.  
Monsieur Denis GUILLOT a donné pouvoir à Madame Valérie SELLIER.  
Madame Nicole WAGHEMAEKER a donné pouvoir à Monsieur Patrick HASSAIM.  
Monsieur Youssef DOUH a donné pouvoir à Monsieur Fabrice ROUZIC.  
Monsieur Thierry GAILLOCHON a donné pouvoir à Madame Nadia LIYAOUÏ.  
Monsieur Christian BERTAUX a donné pouvoir à Madame Anne TRAMBAUD-DUFRESNE.

**ABSENT :**

Monsieur Kimou ACHIEPI.

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE :**

Madame Nadia LIYAOUÏ.

**Objet de la délibération n°2025/27 : DESAFFECTATION, DECLASSEMENT ET CESSION DE LA PARCELLE CADASTREE AD N° 70, D'UNE SUPERFICIE DE 47 M<sup>2</sup>, SITUEE ENTRE LA PLACE DES CEDRES ET LA RUE DE BRETAGNE A VILLABE (91100)**

**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 plan local d'urbanisme approuvé en conseil municipal le 16 décembre 2021, modifié le 10 novembre 2023,  
**VU** la délibération n° 2021/063 du conseil municipal en date du 24 septembre 2021 prescrivant la désaffectation d'un ancien chemin piétonnier reliant la place des Cèdres à la Rue de Bretagne,

**CONSIDERANT** que madame et monsieur Philippe TISSERAND souhaitent acquérir la parcelle cadastrée section AD n° 70, d'une superficie de 47 m<sup>2</sup>, issue du domaine public communal située entre la Place des Cèdres et la Rue de Bretagne à Villabé (91100), qui prolonge leur jardin et dont leur propriété est située 25, rue de Bretagne à Villabé (91100),

**CONSIDERANT** qu'il est nécessaire de constater la désaffectation et de prononcer le déclassement du domaine public de la parcelle précitée en vue de sa cession,

**CONSIDERANT** que le service du domaine a estimé la valeur vénale de cette parcelle à 1 833 € (mille huit cent trente-trois euros),

**CONSIDERANT** qu'il est dès lors proposé au conseil municipal d'approuver la cession de ladite parcelle, étant précisé que tous les frais d'acte notarié relatifs à cette cession seront pris en charge par les acquéreurs, et d'autoriser monsieur le maire à signer l'acte authentique de vente à intervenir, ainsi que tous documents qui en seraient le préalable, la suite ou la conséquence,

**CONSIDERANT** le courrier d'accord de madame et monsieur Philippe TISSERAND en date du 18 février 2025,

**CONSIDERANT** l'extrait du plan cadastral et le plan de division ci-annexés,

**CONSIDERANT** l'avis du domaine sur la valeur vénale en date du 17 décembre 2024,

**Le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité,**

**CONSTATE** la désaffectation du domaine public communal de la parcelle cadastrée section AD n° 70, d'une superficie de 47 m<sup>2</sup>, située entre la Place des Cèdres et la Rue de Bretagne à Villabé (91100), appartenant à la commune de Villabé, conformément à l'extrait du plan cadastral et au plan de division annexés à la présente délibération.

**PRONONCE** le déclassement du domaine public communal de ladite parcelle.

**APPROUVE** la cession de la parcelle précitée au profit de madame et monsieur Philippe TISSERAND.

**AUTORISE** la cession au prix de 1 833 € (mille huit cent trente-trois euros).

**AUTORISE** monsieur le maire à signer l'acte authentique à intervenir, ainsi que tout document qui en serait le préalable, la suite ou la conséquence.

**PRECISE** que tous les frais d'acte notarié à cette cession seront à la charge des acquéreurs.

**DIT** que la présente délibération sera publiée sous forme électronique sur le site internet de la ville <https://www.villabe.fr> et transmise au représentant de l'Etat dans le département de l'Essonne.

**FAIT** et **DELIBERE** en séance le 11 avril 2025, et ont signé la liste d'émargement, les membres présents.

Madame Nadia LIYAOUI  
**Le secrétaire de séance**

Karl DIRAT  
**Maire de Villabé**  
Vice-président de la  
C.A. Grand Paris Sud  
Seine-Essonne-Sénart



Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Versailles peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte administratif 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.

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

URB

S<sup>2</sup>LOW

19 FEV. 2025

Madame et Monsieur Philippe TISSERAND  
25, rue de Bretagne  
91100 VILLABÉ

A l'attention de Monsieur le Maire  
Mairie de Villabé  
34 bis, avenue du 8-mai-1945  
91100 VILLABÉ

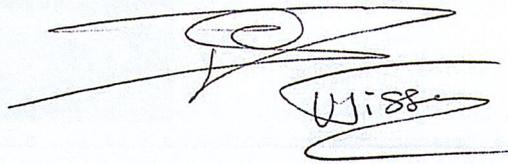
**BON POUR ACCORD**

Nous soussignés, madame et monsieur Philippe TISSERAND, donnons notre accord pour l'acquisition du bien appartenant à la commune de Villabé, soit :  
- la parcelle cadastrée section AD n° 70, d'une surface réelle de 47 m<sup>2</sup>, sise place des Cèdres / Rue de Bretagne à Villabé (91100), pour un montant de 1 833 euros.

Etant entendu que les frais d'acte de vente sont à la charge de l'acheteur.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

À Villabé, le 18 Février 2025  
Signature(s)





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de l'Essonne

Pôle d'évaluation domaniale d'Evry

27 rue des Mazières

91011 EVRY-COURCOURONNES Cedex

Courriel : ddip91.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : KNOEPFLER Thomas

Courriel : thomas.knoepfler@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 69 13 83 79

Réf DS:21400853

Réf OSE : 2024-91659-89797

Le 17/12/2024

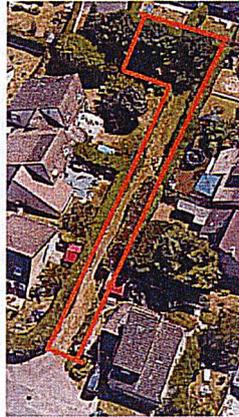
Le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Essonne

à

Commune de Villabé

## 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)*



Désignation du bien :

Chemin piétonnier et espace vert non cadastré à déclasser du domaine public communal pour une superficie de 382 m<sup>2</sup> d'après le plan de division du 3/09/2024

Adresse du bien :

Place des Cèdres à Villabé

Valeur vénale :

14 898 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % - selon détail au § 8.2)

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

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : LÉREAU Anne, Directrice de l'urbanisme & de l'achat public

## 2 - DATES

de consultation :	10/12/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	10/12/2024

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cessions aux copropriétaires de l'espace vert devenu inutile à la commune et qui pose problème aux riverains, en raison de dépôts sauvages. Les copropriétaires souhaitent acquérir cet espace vert qui prolonge leur jardin.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

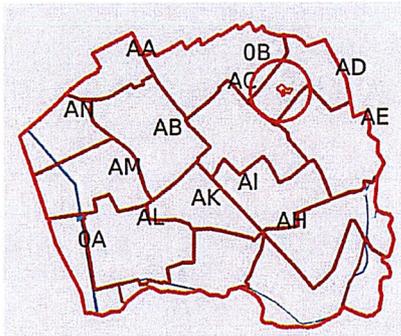
### 4.1. Situation générale

La commune de Villabé se situe dans l'est du département de l'Essonne, à 31 kilomètres au sud-est de Paris. La commune jouxte Corbeil-Essonne à l'Est et au Nord-Est, Lisses au Nord-Ouest et à l'Ouest, Mennecy au Sud-Ouest et Ormoy au Sud et au Sud-Est. Elle est traversée par l'autoroute A6, est proche de la N7 et desservie par le RER D (gare de Villabé).



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

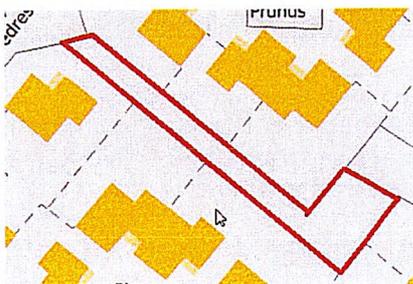
Le bien est situé dans un quartier pavillonnaire, proche du centre-ville et à proximité immédiate de la gare de Villabé (RER D).



### 4.3. Références cadastrales

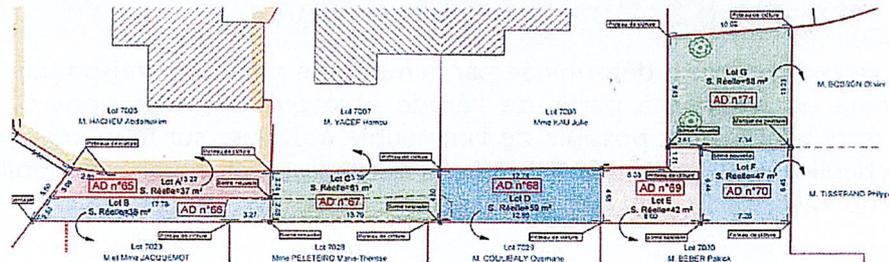
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Villabé	Non cadastré	Place des cèdres	382 m <sup>2</sup>	Chemin et espace vert
TOTAL			382 m <sup>2</sup>	



#### 4.4. Descriptif

Chemin piétonnier en forme de lanière (4,5 m de large sur une longueur d'environ 60 m d'après le plan de division joint) débouchant sur un espace vert rectangulaire clos. La contenance totale est de 382 m<sup>2</sup> d'après le plan de division établi le 3 septembre 2024 et communiqué par le consultant. Le seul accès au chemin se situe place des cèdres. Le chemin est positionné entre les parcelles AD 56 d'un côté et AD 55 de l'autre .



#### 4.5. Surfaces du bâti

/

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble: commune de Villabé

5.2. Conditions d'occupation: Libre d'occupation

### 6 - URBANISME

#### 6.1.Règles actuelles

Au PLU de la commune approuvé le 16/12/2021 , le bien est en zone UB

Cette zone est réservée essentiellement à l'habitat individuel, aux équipements et services compatibles avec celui-ci. Elle comprend des lotissements ainsi que le bâti qui s'est développé de façon spontanée autour du centre du village.

Le règlement d'urbanisme prévoit notamment :

-Emprise au sol maximale des constructions : 35% de la superficie des terrains

-Règles d'implantation :

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En UB, UBb, UBd : Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

En UB : Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 2,50 mètres, s'il n'existe pas de vues en façades et au moins 8 m s'il existe des vues.

Implantation des constructions sur une même propriété :

En UB, UBa, UBb, UBd : Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 2,50 mètres.

-Hauteur maximale des constructions : 9 m au faîtage

## 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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 mutation a été réalisée suivant les critères décrits ci-après. Il en ressort une sélection des cessions suivantes :

Terrains en zonage UB ou assimilé entre jusqu'à 500 m<sup>2</sup> dans un rayon de 500 mètres entre 2020 et 2024

Sources : Estimer un bien, BNDP

Ref. enregistrement	Date mutation	Ref. Cadastre	Adresse	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Zonage
9104P01 2020P10697	04/12/2020	AH/382	7 B RUE DU STADE	388	100 000 €	258,00 €	UB
9104P01 2021P11318	15/10/2021	AC/683	20 RLE AUX BRUNETS	351	146 154 €	416,00 €	UB
9104P01 2022P07178	23/02/2022	AC/688	SEN DE L'ORMETEAU	267	139 477 €	522,00 €	UB
9104P01 2024P01087	08/01/2024	AE 793	1 ruelle aux brunets	402	144 500 €	359,00 €	UB
						Moyenne	388,75 €
						Médiane	387,50 €

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

Les ventes de terrains en zone UB et équivalent se situent entre 258 €/m<sup>2</sup> et 522 €/m<sup>2</sup>. La moyenne est de 388,75 €/m<sup>2</sup> et la médiane de 387,50 €/m<sup>2</sup>.

Il est proposé de retenir la valeur moyenne arrondie à 390 €/m<sup>2</sup>. Cette valeur est conforme à une mutation à Villabé qui concerne une parcelle de configuration irrégulière située à proximité du bien à l'étude (parcelle AB 137).

S'agissant d'un terrain nu en nature d'espace vert, inconstructible à la fois par sa configuration et sa situation et destiné à un usage d'agrément, il est proposé d'appliquer un abattement de 90 %.

$$390 \text{ €/m}^2 \times 10 \% = 39 \text{ €/m}^2$$

$$39 \text{ €/m}^2 \times 382 \text{ m}^2 = 14\,898 \text{ €}$$

Valeur des lots selon le découpage communiqué :

		Surface prévue	Valeur
LOT	A	37	1443
LOT	B	38	1482
LOT	C	61	2379
LOT	D	59	2301
LOT	E	42	1638
LOT	F	47	1833
LOT	G	98	3822
		382	14898

## 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 **14 898 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **13 400 €** (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.

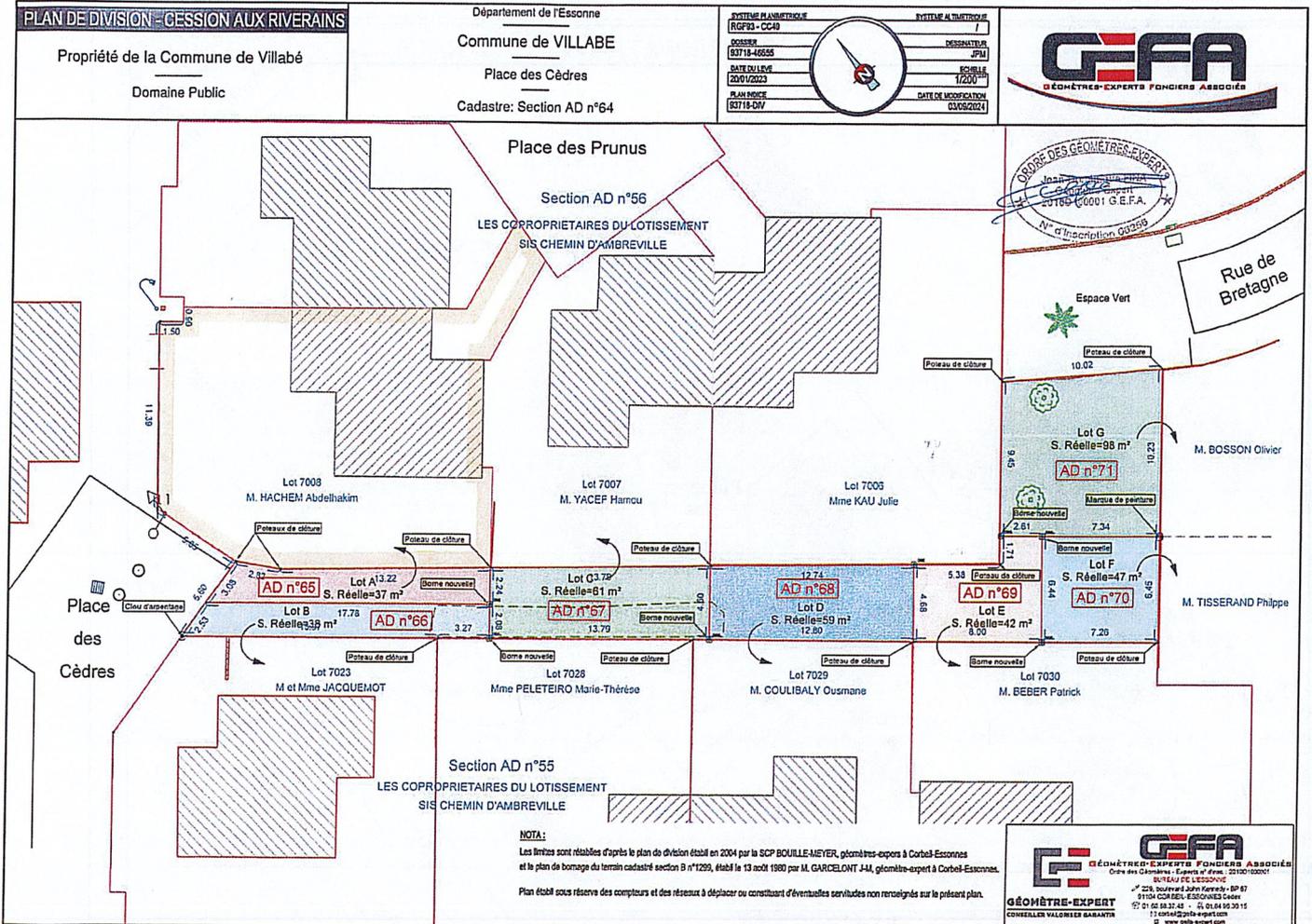
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Thomas Knoepfler

Inspecteur des Finances Publiques



Envoyé en préfecture le 22/04/2025

Reçu en préfecture le 22/04/2025



Publié le 11/04/2025

Section : AD  
ID : 091-219106598-20250411-DEL202527A-DE

Commune :  
VILLABE (659)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Numéro d'ordre du document  
d'arpentage : 1095 G  
Document vérifié et numéroté le 27/09/2024  
A CORBEIL-ESSONNES  
Par VIENNE Pascal  
Inspecteur  
Signé

**CERTIFICATION**  
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)  
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)  
a été établi (1) :  
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;  
B - En conformité d'un piquetage : \_\_\_\_\_ effectué sur le terrain ;  
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé  
le \_\_\_\_\_ par \_\_\_\_\_ géomètre à \_\_\_\_\_.  
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées  
au dos de la présente 6463.  
A \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Qualité du plan : P4 ou CP (20 cm)  
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/1000  
Date de l'édition : 27/09/2024  
Support numérique : \_\_\_\_\_

D'après le document d'arpentage  
dressé  
Par Jean-Dominique FINA (2)  
Réf. : 93718  
Le 14/06/2024

Corbeil  
75-79 rue Feray  
  
91107 Corbeil-Essonnes cedex  
Téléphone : 01 60 90 51 00  
Fax : 01 60 90 51 28  
cdfif.corbeil@dgfip.finances.gouv.fr

**Modification demandée par procès-verbal du cadastre**

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan renouvelé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)  
(3) Précisez les noms et qualité de signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité emprunteur, etc...)

CONSERVATION CADASTRALE

