YERRES

CONSEIL MUNICIPAL DU 2 MARS 2006

DELIBERATION N° 2006/03/1019

OBJET : Propriété communale constituée de quatre appartements dans un immeuble en copropriété sis 40, rue de la Grange, cadastré AH 66 - Cession au profit de la SAEM de logement Habiter à Yerres.

Le Conseil Municipal,

Vu la loi Solidarité Renouvellement Urbains,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L2122-21 et L2241-1,

VU la délibération du Conseil Municipal du 4 avril 2001, portant délégation au Maire pour traiter certaines affaires de gestion courante visées à l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU les délibérations du Conseil Municipal des 28 juin 2001, 24 janvier 2002 et 27 juin 2002, modifiant et complétant la délégation de pouvoirs accordée au Maire, respectivement en matière de droit de préemption, de passation de marchés publics et de réalisation d'emprunts,

VU la délibération du Conseil Municipal du 25 mars 1999, instituant le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) ou urbanisables (NA) de la Commune,

VU la délibération du Conseil Municipal du 15 février 2002, instaurant une zone de Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le secteur du centre ville,

VU la délibération du Conseil Municipal du 26 mai 2003, instaurant l'extension de l'application du Droit de Préemption Urbain Renforcé à toutes les zones du territoire communal classées au Plan d'Occupation des Sols en zones U et NA,

VU la délibération du Conseil Municipal du 4 décembre 2003, instaurant l'extension de l'application du Droit de Préemption Urbain Renforcé aux zones du territoire communal classées au Plan d'Occupation des Sols en zones UA, UC, UD, UE, UG, UH, UI, UK, UL et NA, et dans un rayon de trois cent mètres du secteur de la Gare,

HÔTEL DE VILLE
60, rue Charles de Gaulle – 91330 Yerres Cedex – Tél. : 01 69 48 76 00 - Fax : 01 69 48 63 98
Site internet : www.yerres.fr - Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Député-Maire

Séance du 02/03/2006 - Délibération n° 76 19

VU la délibération du Conseil Municipal du 18 juin 2003, approuvant la constitution de la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale de Logement (SAEM) « Habiter à Yerres » ayant pour objet social de réaliser les opérations telles que la gestion locative du patrimoine immobilier, toute transaction immobilière (achat, vente, construction) et sa gestion, ainsi que toute action connexe ou complémentaire à cet objet,

VU la délibération du Conseil Municipal du 4 mars 2004, approuvant la convention avec la SAEM pour la gestion de logements communaux,

VU les quatre Déclarations d'Intention d'Aliéner, établies les 10 et 16 septembre 2004, par Maître Christian DE SOUZA, Notaire à YERRES, mandataire du vendeur, portant sur la vente partielle de la propriété privée ci-dessous désignée :

Quatre lots d'habitation sans occupant, dans la propriété privée cadastrée AH 66, d'une emprise foncière globale de 519 m², inscrite en zone UAa Secteur 2 du Plan d'Occupation des Sols, dans un immeuble bâti sur terrain propre sis 40, Rue de la Grange, à YERRES, appartenant à la SCI La Grange II sise 4, Avenue du Rond-point 94370 SUCY-EN-BRIE, représentée par Messieurs Jacques et Daniel JOHNSTON.

VU les décisions de la Commune en date du 5 novembre 2004, visées par la Sous-préfecture de l'Essonne le 8 novembre 2004, notifiées au Notaire mandataire du vendeur le 10 novembre 2004, d'exercer son Droit de Préemption Urbain sur ladite propriété partielle,

VU les avis du Directeur des Services Fiscaux en date du 4 novembre 2004, reçus en Mairie le 15 novembre 2004, estimant la valeur vénale des biens préemptés, aux conditions ci-après :

Lot et surface	Décision	Prix fixé par la Commune hors droits de mutation, et en ce compris la commission d'agence	Avis des Domaines
N°1 : 23,96 m²	N°2004/319	43 800 €	43 310 €
N°2 : 22,78 m²	N°2004/319	42 000 €	48 613 €
N°3 : 54,97 m²	N°2004/317	100 600 €	117 306 €
N°5 : 46,59 m²	N°2004/318	85 200 €	102 964 €

Une marge de négociation de 10% est acceptée pour faciliter la transaction.

VU la lettre recommandée datée du 29 décembre 2004, reçue le 31 décembre 2004, le Notaire, mandataire du vendeur, informant la Commune *(extraits)* :

« (...) que les gérants de la SCI La Grange II maintiennent fermement les prix indiqués dans les quatre Déclarations d'Intentions d'Aliéner ; (...) que lesdits gérants entendent vendre aux prix indiqués dans les quatre Déclarations d'Intentions d'Aliéner (...) » ;

VU le désaccord avec le vendeur sur le prix des quatre appartements préemptés, la Commune décide, le 17 janvier 2005, de saisir le Tribunal de Grande Instance d'EVRY, en demande de fixation judiciaire du prix,

VU la fixation judiciaire du prix, rendue par le Juge de l'Expropriation le 13 juin 2005, pour un montant global d'acquisition s'élevant à TROIS CENT DIX HUIT MILLE NEUF CENT CINQUANTE SEPT €UROS ET CINQUANTE CENTIMES (318 957,50 €) :

Lot et surface	Prix demandé par la SCI La Grange II	Prix proposé par la Commune	Conclusions du Commissaire du Gouvernement	Décisions du Juge de l'Expropriation
N°1 : 23,96 m²	73 900 €	43 800 €	44 500 €	**52 352,60 €**
N°2 : 22,78 m²	80 000 €	42 000 €	49 800 €	**49 774,30 €**
N°3 : 54,97 m²	129 000 €	100 600 €	117 360 €	**117 360,95 €**
N°5 : 46,59 m²	104 000 €	85 200 €	99 500 €	**99 469,65 €**

Coût global d'acquisition : 318 957,50 €

VU la lettre, en date du 5 septembre 2005, de Maître NSIMBA, Avocat du vendeur, informant la Commune que ses clients acceptent les termes des quatre jugements rendus le 13 juin 2005 et cèdent en conséquence les lots N°1, 2, 3 et 5 de leur propriété, pour un montant global de TROIS CENT DIX HUIT MILLE NEUF CENT CINQUANTE SEPT €UROS ET CINQUANTE CENTIMES (318 957,50 €),

VU la lettre recommandée en date du 27 septembre 2005, reçue par Maître NSIMBA le 3 octobre 2005, par laquelle la Commune donne son accord pour acquérir les lots N°1, 2, 3 et 5, au prix de TROIS CENT DIX HUIT MILLE NEUF CENT CINQUANTE SEPT €UROS ET CINQUANTE CENTIMES (318 957,50 €), conformément aux quatre jugements précités,

VU l'acte de vente signé le 23 février 2006 entre la SCI La Grange II et la Commune,

VU les avis des Commissions « Travaux, Urbanisme, Environnement & Développement Economique » et « Finances »,

CONSIDERANT que, grâce à l'instauration du Droit de Préemption Urbain, la Commune dispose de la faculté d'acquérir par priorité des biens mis en vente, en vue de réaliser l'une des actions ou opérations répondant aux objectifs d'intérêt général définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT le manque de logement locatif dans le Val d'Yerres, et la nécessité subséquente de répondre aux besoins propres de la population yerroise, directement touchée par cette pénurie de logements, il y a lieu de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat en développant notamment l'offre de logement social destiné aux personnes et aux familles répondant aux critères d'obtention,

CONSIDERANT qu'en raison de leurs caractéristiques, les lots d'habitation susvisés dans l'ensemble immobilier sis 40, Rue de la Grange, une fois acquis par la commune, doivent permettre d'apporter une réponse à cette pénurie de logements sociaux,

CONSIDERANT que la vente à la SAEM, de ces biens acquis par voie de préemption, permet la réalisation de logements sociaux, répondant ainsi aux objectifs de notre politique locale de l'habitat,

Après en avoir délibéré,

Vu l'avis des Commissions Travaux, Urbanisme, Environnement et Développement Economique et Finances, Affaires Générales,

A la majorité des voix (3 abstentions : M. BETANT, Mme DEMERY, M. GUERNALEC),

APPROUVE la vente à la SAEM de logement « Habiter à Yerres » de la propriété communale sise 40, Rue de la Grange, cadastrée AH 66 partielle, constituée de quatre appartements (lots N°1, 2, 3 et 5), pour un montant global de TROIS CENT DIX HUIT MILLE NEUF CENT CINQUANTE SEPT €UROS ET CINQUANTE CENTIMES (318 957,50 €) hors droits de mutation, conformément aux quatre jugements rendus le 13 juin 2005 par le Juge de l'Expropriation ;

AUTORISE Monsieur le Député Maire, au nom de la Commune, à engager la procédure de cession et à signer l'ensemble des actes correspondants.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,
Le Député-Maire,

MAIRIE D'YERRES 91 (Essonne)

Nicolas DUPONT-AIGNAN
Président du Val d'Yerres
Communauté d'Agglomération.

Certifié exécutoire par le Maire compte tenu
de la réception en Préfecture 10/3/2006
le 10/3/2006
et de la publication le
Le Maire,

MAIRIE D'YERRES 91 (Essonne)

LOT N° 1

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Pièce N°1

MAIRIE D'YERRES (91 ESSONNE 193)

N° 7304

Direction des Services Fiscaux
de l'ESSONNE

Brigade Domaniale
Evaluations

11 rue Lafayette
91100 CORBEIL-ESSONNES

☎ : 01.69.22.15.80
Fax : 01.69.22.15.83

DIRECTION GENERADES IMPOTS

AVIS DU DOMAINE

(Code de l'Urbanisme, art. R. 213-21 et R. 142-15)

MAIRIE DE YERRES
ARRIVÉE DU COURRIER

15 NOV. 2004

Service Instructeur ..... URBA
Destinataires .....
.....
.....
.....

EPI N° 2004.691V 1440

Enquêteur : Marie-Thérèse Garcia

Vos réf . NDA/FD/AM 04.10.272

Service consultant : Commune
Agissant :
- en qualité de titulaire ☒ délégataire ☐ du droit de préemption
- par substitution au titulaire de ce droit ☐

Date de la consultation : Demande d'avis reçue le 12 octobre 2004

Opération soumise au contrôle (objet et but) :
Exercice : ☒ du droit de préemption ☐ du droit de délaissement
- dans une zone concernée par le D.P.U. *(Code de l'urbanisme, art.L.211-1 et L.211-5)* .....
- dans une Z.A.D. ou un périmètre provisoire de Z.A.D. créé avant le 1er juin 1987 *(Code de l'urbanisme, art.L.212-2, L.212-3, et L.213-1 anciens)* .....
- dans une zone délimitée au titre des espaces naturels sensibles des départements *(Code de l'urbanisme, art.L.142-3)* .....

Déclaration d'intention d'aliéner ..... ☒
Demande d'acquisition ..... ☐ au prix de **73 900 euros**
reçue ☒ déposée ☐ à la mairie ☒ l'hôtel du département ☐ à la préfecture ☐
le 14 septembre 2004 et relative à l'immeuble décrit ci-après.

Propriétaire présumé : SCI La Grange2

Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de : **Yerres**
Adresse : 40 rue de la Grange
Références cadastrales : AH n°66
Superficie totale 519 m²
Immeuble : ☐ non bâti ☒ bâti

Observations particulières :

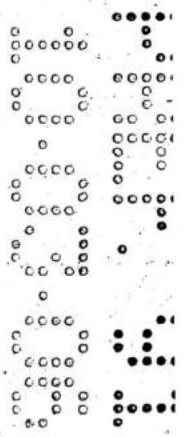
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si le bien concerné faisait l'objet d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

En cas de désaccord entre le titulaire du droit de préemption et le propriétaire de l'immeuble, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation *(Code de l'urbanisme, art. L.213-4 et L.142-5).*

A Corbeil- Essonnes , le 4 novembre 2004

Pour le Directeur des Services Fiscaux,
et par délégation l'Inspecteur,

Marie-Thérèse GARCIA



LOT N° 2

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE D'YERRES 91 (ESSONNE) 193

DIRECTION GENERADES IMPOTS N° 73

Direction des Services Fiscaux de l'ESSONNE

Brigade Domaniale
Evaluations

11 rue Lafayette
91100 CORBEIL-ESSONNES

☎ : 01.69.22.15.80
Fax : 01.69.22.15.83

AVIS DU DOMAINE
(Code de l'Urbanisme, art. R. 213-21 et R. 142-15)

MAIRIE DE YERRES
ARRIVÉE DU COURRIER

15 NOV. 2004

Service Instructeur ..... URBA
Destinataires .....
.....
.....
.....

EPI N° 2004.691V 1442

Enquêteur : Marie-Thérèse Garcia

Vos réf . NDA/FD/AM 04.10.272

Service consultant : Commune

Agissant :
- en qualité de titulaire ☒ délégataire ☐ du droit de préemption
- par substitution au titulaire de ce droit ☐
-

Date de la consultation : Demande d'avis reçue le 12 octobre 2004

Opération soumise au contrôle (objet et but) :

Exercice : ☒ du droit de préemption ☐ du droit de délaissement
- dans une zone concernée par le D.P.U. *(Code de l'urbanisme, art.L.211-1 et L.211-5)* .....
- dans une Z.A.D. ou un périmètre provisoire de Z.A.D. créé avant le 1er juin 1987 *(Code de l'urbanisme, art.L.212-2, L.212-3, et L.213-1 anciens)* .....
- dans une zone délimitée au titre des espaces naturels sensibles des départements *(Code de l'urbanisme, art.L.142-3)* .....

Déclaration d'intention d'aliéner ..... ☒
Demande d'acquisition ..... ☐ au prix de **80 000 euros**
reçue ☒ déposée ☐ à la mairie ☒ l'hôtel du département ☐ à la préfecture ☐
le 20 septembre 2004 et relative à l'immeuble décrit ci-après.

Propriétaire présumé : SCI La Grange2

Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune de : **Yerres**
Adresse : 40 rue de la Grange
Références cadastrales : AH n°66
Superficie totale 519 m²
Immeuble : ☐ non bâti ☒ bâti

Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si le bien concerné faisait l'objet d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

En cas de désaccord entre le titulaire du droit de préemption et le propriétaire de l'immeuble, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation *(Code de l'urbanisme, art. L.213-4 et L.142-5).*

A Corbeil- Essonnes , le 4 novembre 2004

Pour le Directeur des Services Fiscaux,
et par délégation l'Inspecteur.

Marie-Thérèse GARCIA

LOT N°3

Pièce N°6

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE D'YERRES 91 (ESSONNE) 1965

DIRECTION GENERADES IMPOTS

N° 7304

Direction des Services Fiscaux de l'ESSONNE

Brigade Domaniale
Evaluations

11 rue Lafayette
91100 CORBEIL-ESSONNES

☎ : 01.69.22.15.80
Fax : 01.69.22.15.83

AVIS DU DOMAINE

(Code de l'Urbanisme, art. R. 213-21 et R. 142-15)

MAIRIE DE YERRES
ARRIVÉE DU COURRIER

15 NOV. 2004

Service Instructeur ..... URBA
Destinataires.....
.....
.....
.....

EPI N° 2004.691V 1439

Enquêteur : Marie-Thérèse Garcia

Vos réf . NDA/FD/AM 04.10.272

Service consultant : Commune

Agissant :
- en qualité de titulaire ☒ délégataire ☐ du droit de préemption
- par substitution au titulaire de ce droit ☐

Date de la consultation : Demande d'avis reçue le 12 octobre 2004

Opération soumise au contrôle (objet et but) :

Exercice : ☒ du droit de préemption ☐ du droit de délaissement

- dans une zone concernée par le D.P.U. *(Code de l'urbanisme, art.L.211-1 et L.211-5)* .....
- dans une Z.A.D. ou un périmètre provisoire de Z.A.D. créé avant le 1er juin 1987 *(Code de l'urbanisme, art.L.212-2, L.212-3, et L.213-1 anciens)* .....
- dans une zone délimitée au titre des espaces naturels sensibles des départements *(Code de l'urbanisme, art.L.142-3)* .....

Déclaration d'intention d'aliéner ..... ☒
Demande d'acquisition ..... ☐ au prix de **129 000 euros**
reçue ☒ déposée ☐ à la mairie ☒ l'hôtel du département ☐ à la préfecture ☐
le 14 septembre 2004 et relative à l'immeuble décrit ci-après.

Propriétaire présumé : SCI La Grange2

Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune de : Yerres
Adresse : 40 rue de la Grange

Réalisation d'accords amiables : une marge de 10% est acceptable ,afin de faciliter la transaction.

Observations particulières :

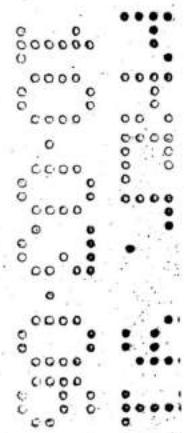
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si le bien concerné faisait l'objet d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

En cas de désaccord entre le titulaire du droit de préemption et le propriétaire de l'immeuble, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation *(Code de l'urbanisme, art. L.213-4 et L.142-5)*.

A Corbeil- Essonnes , le 4 novembre 2004

Pour le Directeur des Services Fiscaux,
et par délégation l'Inspecteur.

Marie-Thérèse GARCIA



LOT N° 5

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE D'YERRES (ESSONNE)

N° 7304

Direction des Services
Fiscaux
de l'ESSONNE

Brigade Domaniale
Evaluations

11 rue Lafayette
91100 CORBEIL-ESSONNES

☎ : 01.69.22.15.80
Fax : 01.69.22.15.83

DIRECTION GENERADES IMPOTS

AVIS DU DOMAINE
(Code de l'Urbanisme, art. R. 213-21 et R. 142-15)

MAIRIE DE YERRES
ARRIVÉE DU COURRIER

15 NOV. 2004

Service Instructeur ..... URBA
Destinataires .....

EPI N° 2004.691V 1441

Enquêteur : Marie-Thérèse Garcia

Vos réf. NDA/FD/AM 04.10.272

Service consultant : Commune
Agissant :
- en qualité de titulaire ☒ délégataire ☐ du droit de préemption
- par substitution au titulaire de ce droit ☐

Date de la consultation : Demande d'avis reçue le 12 octobre 2004

Opération soumise au contrôle (objet et but) :
Exercice : ☒ du droit de préemption ☐ du droit de délaissement
- dans une zone concernée par le D.P.U. *(Code de l'urbanisme, art.L.211-1 et L.211-5)* .....
- dans une Z.A.D. ou un périmètre provisoire de Z.A.D. créé avant le 1er juin 1987 *(Code de l'urbanisme, art.L.212-2, L.212-3, et L.213-1 anciens)* .....
- dans une zone délimitée au titre des espaces naturels sensibles des départements *(Code de l'urbanisme, art.L.142-3)* .....

Déclaration d'intention d'aliéner ..... ☒
Demande d'acquisition ..... ☐ au prix de **104 000 euros**
reçue ☒ déposée ☐ à la mairie ☒ l'hôtel du département ☐ à la préfecture ☐
le 20 septembre 2004 et relative à l'immeuble décrit ci-après.

Propriétaire présumé : SCI La Grange2

Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de : **Yerres**
Adresse : 40 rue de la Grange
Références cadastrales : AH n°66
Superficie totale 519 m²
Immeuble : ☐ non bât i ☒ bâti

Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si le bien concerné faisait l'objet d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

En cas de désaccord entre le titulaire du droit de préemption et le propriétaire de l'immeuble, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation *(Code de l'urbanisme, art. L.213-4 et L.142-5).*

A Corbeil- Essonnes , le 4 novembre 2004

Pour le Directeur des Services Fiscaux,
et par délégation l'Inspecteur.

Marie-Thérèse GARCIA

