Département de l'Essonne
Arrondissement d'Evry
Canton Yerres-Brunoy

Nombre de membres composant
Le Conseil municipal 35
Membres en exercice 35
Présents à la séance 26

OBJET :

Périmètre "Gare 2" : acquisition amiable de la propriété, sise rue de Concy, à Yerres appartenant à la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine (CAVYVS)

COMMUNE DE YERRES

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal

Séance ordinaire du 18 DECEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit décembre, le Conseil municipal de Yerres légalement convoqué le douze décembre deux mille vingt-cinq, s'est assemblé salle municipale Bernard NUSBAUM, sous la présidence de M. Olivier CLODONG, Maire.

Etaient présents :
M. Olivier CLODONG, Maire, Mme Nicole LAMOTH, M. Fabrice GAUDUFFE, Mme Gaëlle BOUGEROL, M. Denis ADAM, Mme Jocelyne FALCONNIER, M. Didier LE COZ, M. Jean-Claude LE ROUX, Mme Vannina ETTORI (présente à 20h12, à partir du point n° 2), M. Alexandre DUMONT, Adjoints au Maire, M. Nicolas DUPONT-AIGNAN, M. Jean-Moïse VENEROSY, Mme Dominique RENONCIAT, M. Jean-Paul REGEASSE, Mme Carole PELLISSON, M. Jean-François CARO, Mme Anne-Laure GUIBERT, Mme Emilie SPONVILLE, M. Gilles CARBONNET, M. Cyril MERTENS, Mme Marie-Christine ROBILLARD, M. Rémy PETIT, Mme Fabienne MEURICE, M. Jérôme RITTLING, M. Romain SARRASIN, M. Bérenger CERNON, Conseillers municipaux.

Absents excusés et représentés :
Mme Laëtitia DOROT donne pouvoir à Mme Nicole LAMOTH
Mme Danielle ROUSSEAU-NUSBAUM donne pouvoir à Mme Emilie SPONVILLE
M. Gérard BOUTHIER donne pouvoir à M. Jean-Claude LE ROUX
M. Guy CLUZEL donne pouvoir à M. Olivier CLODONG
Mme Victoire REFALO donne pouvoir Mme Vannina ETTORI
Mme Vanessa MAZEAU donne pouvoir à M. Denis ADAM
M. Bernard TARKALI donne pouvoir à M. Didier LE COZ
Mme Camille BONADONA donne pouvoir à Mme Gaëlle BOUGEROL

Absente :
Mme Audrey WACQUIEZ.

Secrétaire de séance : Mme Dominique RENONCIAT

Reçu en préfecture
le 24/12/2025
Acte Exécutoire sous référence :
091-219106911-20251218-lmc111120H1-DE

Publication le 19/12/2025

YERRES

CONSEIL MUNICIPAL DU 18 DECEMBRE 2025
DELIBERATION N° 2025/12/720

OBJET : **Périmètre "Gare 2" : acquisition amiable de la propriété, sise rue de Concy, à Yerres appartenant à la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine (CAVYVS)**

Le Conseil municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L2122-21, L2241-2, L2241-3 et L2241-4 ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques ;

VU le Plan local d'urbanisme, approuvé le 6 février 2025 ;

VU l'avis du Domaine émanant de la Direction départementale des Finances publiques de l'Essonne, en date du 11 décembre 2025 ;

CONSIDERANT que dans le cadre du projet d'aménagement dit "Gare 2", la Commune souhaite récupérer la maîtrise foncière du périmètre, pour la réalisation de logements et d'un équipement public (gymnase) ;

CONSIDERANT que la Commune est déjà propriétaire de cinq parcelles, d'une surface totale de 3 254 m² ;

CONSIDERANT qu'il convient donc pour elle d'acquérir les dix parcelles restantes pour constituer le terrain d'assiette global du périmètre "Gare 2" ;

CONSIDERANT que neuf parcelles font l'objet, depuis 2008, d'un portage foncier par l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France (EPFIF) ;

CONSIDERANT qu'une parcelle appartient à la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine (CAVYVS) ;

CONSIDERANT que la propriété de la CAVYVS, d'une emprise de 519 m², est le terrain nu cadastré AP 361, sis 117 rue de Concy ;

CONSIDERANT que l'avis du Domaine, en date du 11 décembre 2025, fixe la valeur vénale du bien à DEUX CENT HUIT MILLE EUROS (208 000 €) hors taxes et droits de mutation ;

CONSIDERANT que ce montant peut être assorti d'une marge de négociation de 10 % pour faciliter la transaction ;

CONSIDERANT que le secteur Gare est en zone UCg (habitat collectif) et fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;

Reçu en préfecture
le 24/12/2025
Acte Exécutoire sous référence :
091-219106911-20251218-lmc111120H1-DE

Publication le 19/12/2025

APRES en avoir délibéré,

A l'unanimité,

APPROUVE l’acquisition amiable de la propriété de la CAVYVS, cadastrée AP 361, sise à Yerres, 117 rue de Concy ;

FIXE le prix d’acquisition à DEUX CENT HUIT MILLE EUROS (208 000 €) hors taxes et droits de mutation, conformément à l’avis du Domaine ;

AUTORISE Monsieur le Maire, au nom de la Commune, à signer l’acte correspondant et tout document y afférent ;

DIT que la dépense est inscrite au budget communal.

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

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Conseiller départemental,

Signé électroniquement par
Olivier CLODONG

MAIRIE D'YERRES
91 (ESSONNE) 21

Le 24 décembre 2025
Olivier CLODONG

Reçu en préfecture
le 24/12/2025
Acte Exécutoire sous référence :
091-219106911-20251218-lmc111120H1-DE

Publication le 19/12/2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de l'Essonne

Pôle d'évaluation domaniale

27 rue des Mazières

91011 EVRY-COURCOURONNES Cedex

Courriel : ddfip91.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laura Machmoum

Courriel : laura.machmoum@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01.69.83.13.76

Réf DS:27823151
Réf OSE : 2025-91691-85604

Le 11 décembre 2025

Le Directeur départemental des Finances publiques de

à

Monsieur le Maire de Yerres

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



Nature du bien :	Terrain – parcelle AP 361 (519 m²)
Adresse du bien :	117 rue de Concy 91330 YERRES
Valeur :	208 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Reçu en préfecture
le 24/12/2025
Acte Exécutoire sous référence :
091-219106911-20251218-lmc111120H1-DE

1 - CONSULTANT

Commune de Yerres

affaire suivie par : Lucile Boyard

2 - DATES

de consultation :	20/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	03/12/2025
du dossier complet :	03/12/2025

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

Dans le cadre d'un projet d'aménagement dit GARE 2, la Commune souhaite acquérir la dernière parcelle du périmètre auprès de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine. Cette acquisition lui permettra de vendre l'ensemble de l'assiette foncière à un opérateur, pour la réalisation de logements et d'un équipement public (gymnase).

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

Reçu en préfecture
le 24/12/2025
Acte Exécutoire sous référence :
091-219106911-20251218-lmc111120H1-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé sur la commune de Yerres dans le nord-est du département de l'Essonne, limitrophe du département du Val-de-Marne dans la région Île-de-France, dans la partie sud-est de l'agglomération parisienne. Implantée dans la vallée de l'Yerres et du Réveillon, elle est située dans la partie sud-ouest de la région naturelle de la Brie au nord de la forêt de Sénart.

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

Le bien est situé dans un quartier mixte à proximité immédiate de la gare RER.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Yerres	AP 361	117 rue de Concy	519 m²	Terrain nu à usage de parking
		TOTAL	519 m²	

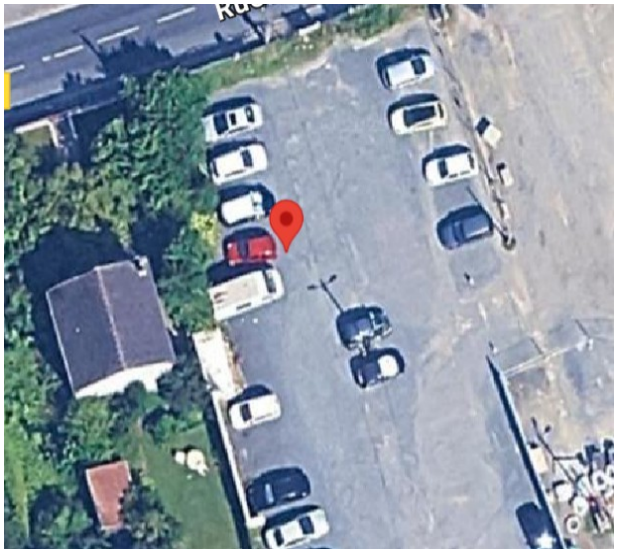
4.4. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle de forme rectangulaire disposant d'un accès sur la rue de Concy. Elle est actuellement en usage de parking.

Extrait du plan cadastral:



Vue satellite :



Reçu en préfecture
le 24/12/2025
Acte Exécutoire sous référence :
091-219106911-20251218-lmc111120H1-DE

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet, le terrain est nu.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La CA Val d'Yerres Val de Seine propriétaire des biens selon Visudgfip.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation (il est actuellement utilisé comme parking public).

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

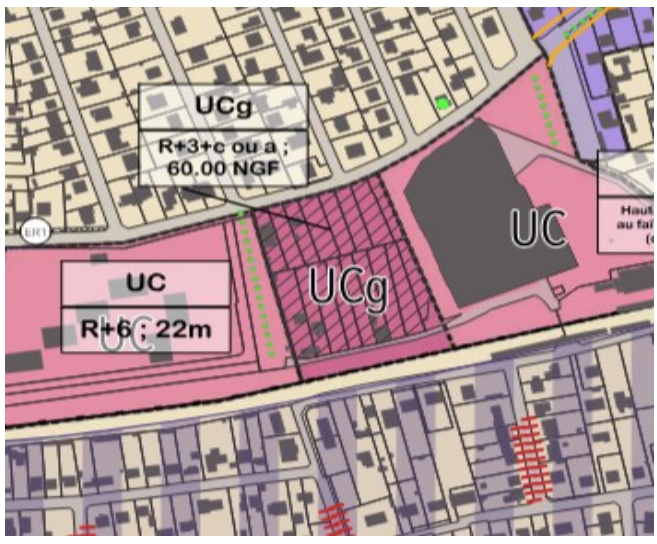
Au PLU de la commune dont la dernière modification a été approuvée le 06/02/2025, les parcelles sont classées en zone UCg.
Cette zone regroupe les résidences d'habitat collectif, qui sont le plus souvent accompagnées de grands espaces verts en pied d'immeuble.
Le secteur UCg correspond à l'OAP "Gare 2".
Les opérations de construction de plus de 40 logements doivent comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux.

En zone UC, la hauteur maximale des constructions (nombre de niveaux et hauteur plafond) est celle indiquée sur le document graphique.

Au cas présent, elle s'élève à R+3+C.

Les réseaux sont présents aux droits de l'unité foncière.

Extrait du plan de zonage :



Reçu en préfecture
le 24/12/2025
Acte Exécutoire sous référence :
091-219106911-20251218-lmc111120H1-DE

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

Sources : BNDP, Patrim

Une étude de marché de terrains à bâtir de 400 m² à 700 m² a été effectuée sur la commune de Yerres sur la période 2021-2025.

Aucun terme de comparaison situé en zone UCg n'a pu être trouvé.

Il ressort de l'étude de marché la sélection des termes suivants :

Ref. Cadastrales	Réf Mutation	Adresse	Date mutation	Zonage	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Description
AP 505	2025P17281	11 rue Benjamin constant	04/03/2023	UH	496	235 000 €	474 €	Un TAB de configuration rectangulaire
AT 605	2023P07334	31 rue des Petits Bouts	06/03/2023	UH	652	320 000 €	491 €	Un TAB de configuration rectangulaire
AX 680	2022P07106	32 bis rue Germaine	04/03/2022	UH	516	212 500 €	412 €	Un TAB de configuration rectangulaire
AP 774	2021P06158	4 Rue de Mendig	22/06/2021	UH	551	292 000 €	530 €	Un TAB de configuration carré sur lequel il existe une petite propriété destinée à être démoli
AP 765	2021P05009	6 Rue de Mendig	28/05/2021	UH	566	292 000 €	516 €	Un TAB de configuration carré (similaire à la parcelle AP 774)
Moyenne, à titre indicatif							484 €	
Médiane, à titre indicatif							491 €	

Tous les termes sont situés sur la commune de Yerres.

Malgré une recherche élargie à un périmètre d'un km, aucun terme de comparaison n'a pu être trouvé en zone UC.

Reçu en préfecture
le 24/12/2025
Acte Exécutoire sous référence :
091-219106911-20251218-lmc111120H1-DE

En zone UC, la hauteur maximale des constructions (nombre de niveaux et hauteur plafond) est celle indiquée sur le document graphique.

Au cas présent, elle s'élève à R+3+C.

Tous les termes de comparaison ont été trouvés en zone UH.

La zone UH correspond aux quartiers résidentiels d'habitat individuel. Ils occupent une part importante du territoire communal. Ce tissu urbain est déjà largement constitué et présente une marge d'évolution limitée.

En règle générale, le nombre maximum de niveaux autorisés est de R+1+C.

La constructibilité en zone UC est donc à priori supérieure à celle de la zone UH.

Néanmoins, il est habituellement constaté des prix au m² de terrain supérieurs en zone d'habitat individuel, les terrains à bâtir pour la construction de maisons individuelles étant rares sur le marché.

Les parcelles des termes de comparaison sont toutes de très belle configuration.

En l'espèce, le futur projet de construction devra comporter au minimum 40 % de logements sociaux.

Par avis DNID n° 2023-91689-31319 du 16/05/2023, la parcelle AP 415 a été évaluée par la méthode de la récupération foncière en valeur unitaire de **400 € HT/ m²**.

Compte-tenu de ces éléments, il est proposé de retenir une valeur unitaire basse des termes de comparaison, arbitrée à **400 € HT/ m²**.

Cette valeur est cohérente avec les prix de vente des termes de comparaison et les caractéristiques du terrain à évaluer.

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet.

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

519 m² x 400 €/m² = 207 600 arrondis à 208 000 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 **208 000 €.**

Reçu en préfecture
le 24/12/2025
Acte Exécutoire sous référence :
091-219106911-20251218-lmc111120H1-DE

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 229 000 € (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.

Reçu en préfecture
le 24/12/2025
Acte Exécutoire sous référence :
091-219106911-20251218-lmc111120H1-DE

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

Reçu en préfecture
le 24/12/2025
Acte Exécutoire sous référence :
001-219106911-20251218-lmc11120-HJ-DE

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Acquisition des parcelles du périmètre « Gare 2 »



Reçu en préfecture
le 24/12/2025
Acte Exécutoire sous référence :
091-219106911-20251218-lmc111120H1-DE

Parcelles à acquérir par la Commune auprès de :

- L'EPFIF, propriétaire des parcelles AP415, AP414, AP366, AP365, AP364, AP363, AP362, AP358, AP355.

- La Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine, propriétaire de la parcelle AP361.