

Commune :
COMBS LA VILLE (122)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 2505 Y
Document vérifié et numéroté le 28/07/2023
APTGC Melun
Par M. VEDOVATI Sylvain
Géomètre
Signé

Melun
Pôle topographique et de gestion cadastrale
22 BLD Chamblain
77010 Melun Cedex

ptgc.770.melun@dgifp.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (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 mise 6463.

A _____, le _____

Section : BB
Feuille(s) : 000 BB 01
Qualité du plan : P4 ou CP [20 cm]

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 28/07/2023
Support numérique : _____

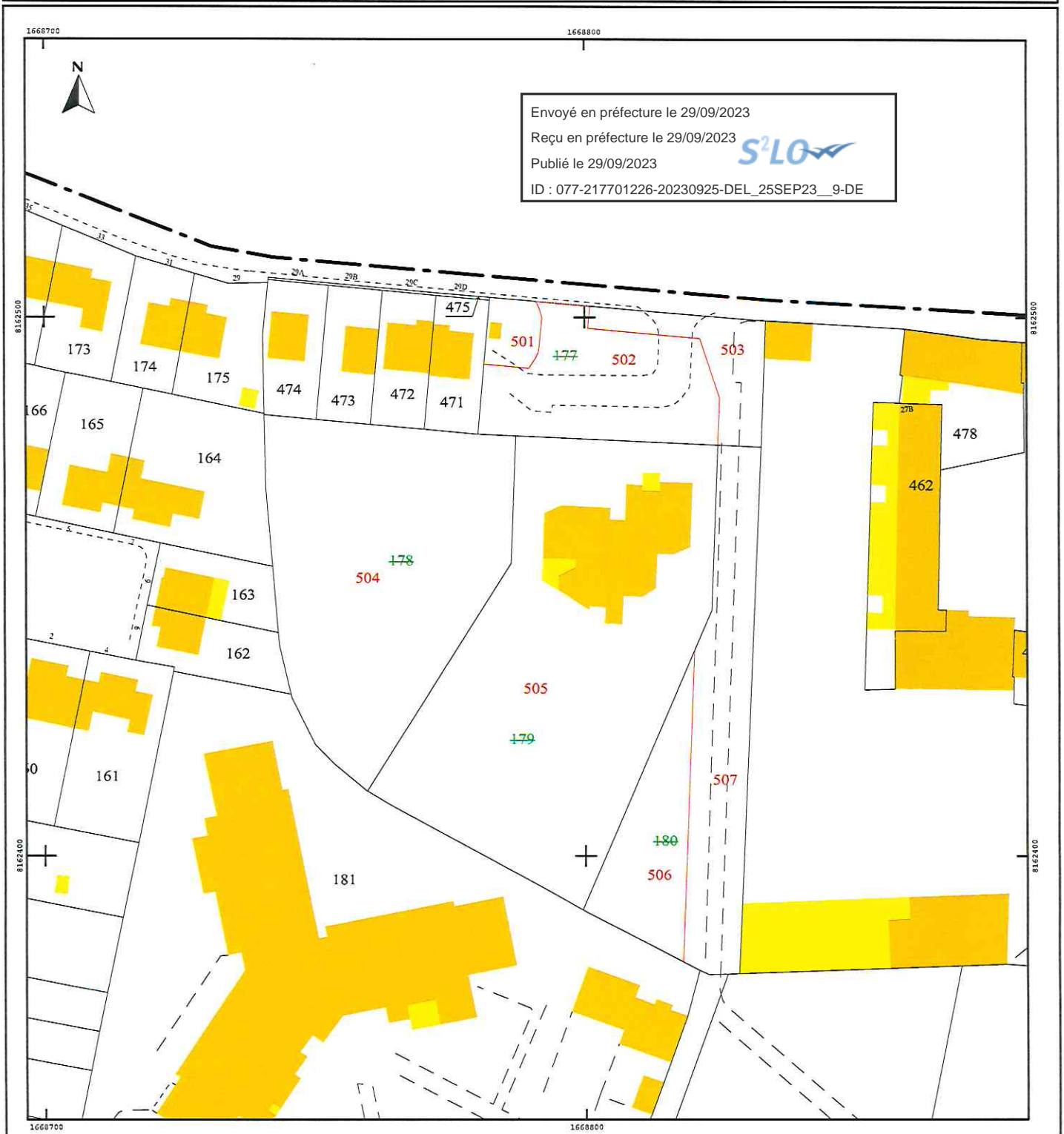
D'après le document d'arpentage
dressé

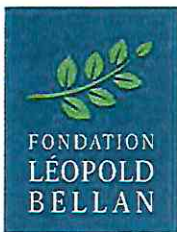
Par Monnery J. (2)

Réf. : 772-47209
Le 19/07/2023

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan révisé 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 du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avocat, représentant qualifié de l'emprunteur, etc...)

Modification demandée par procès-verbal de cadastre





*Pour la santé
et l'autonomie*

Paris, le 08 JUIN 2023 N° 001966 DG

Le Directeur Général,

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le 29/09/2023
ID : 077-217701226-20230925-DEL_25SEP23__9-DE



**Monsieur Guy GEOFFROY
Maire de Combs-la-Ville
Esp. Charles de Gaulle
77380 Combs-la-Ville**

Objet : offre d'achat pour le terrain situé au 37B rue du Chêne à Combs-la-Ville

Monsieur le Maire,

A la suite de notre échange du 2 juin 2023, je vous confirme ma volonté de vous faire une proposition d'achat pour le terrain appartenant à la ville de Combs-la-Ville situé au 37B rue du Chêne. Ce dernier répond pleinement aux besoins de la plateforme de soins et d'accompagnement pour adultes en situation de handicap souffrant d'épilepsie sévère que la Fondation Léopold Bellan souhaite déployer en Ile-de-France avec l'appui des partenaires du secteur.

Son emplacement à proximité de commerces et d'un centre culturel, son environnement naturel et boisé ainsi que son accessibilité par les transports en commun sont autant d'atouts pour la Fondation Léopold Bellan. Je sais que l'implantation de cette structure innovante à vocation régionale pourra par ailleurs compter sur l'engagement de longue date de votre commune dans l'accueil et l'accompagnement de personnes vulnérables.

Je vous propose donc une offre de **1 280 000 €** (un million deux cent quatre-vingt mille euros) pour l'achat de ce terrain situé au 37B rue du Chêne.

Si vous acceptez cette offre, cette opération d'achat sera valable sous réserve de l'obtention par la Fondation Léopold Bellan d'un permis de construire conforme au projet immobilier de sa plateforme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes salutations respectueuses.

Matthieu Laïné



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 16/05/2023

Direction nationale d'interventions domaniales

Pôle d'évaluation domaniale – Brigade régionale Est

3 avenue du chemin de Presles - 94417 Saint-Maurice Cedex

téléphone : 01 45 11 64 41

mél. : dnid.evaluations@dgifp.finances.gouv.fr

Le Directeur de la DNID

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Karim LAOUITI

Courriel : karim.laouiti@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 08 66 55 38

La commune de Combs la Ville

Réf DS : 11683838

Réf OSE : 2023-77122-17500

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 :

Une parcelle contenant un centre de loisir

Adresse du bien :

Lieu-dit « Le Grand Chêne » 77380 COMBS LA VILLE

Propriétaire :

Commune de COMBS LA VILLE

Valeur :

1 350 000 €, cf. précisions au § 9-Détermination de la valeur

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Combs la Ville

Affaire suivie par : Mme Caroline MARTIN

2 - DATE

de consultation : 03/03/2023

de visite : Sans objet

de délai négocié : 16/05/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – PRIX ENVISAGÉ

L'opération projetée porte sur la cession d'une propriété communale composée d'un centre de loisirs et de terrains en nature d'espaces verts, située Rue du Chêne à Combs la ville.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

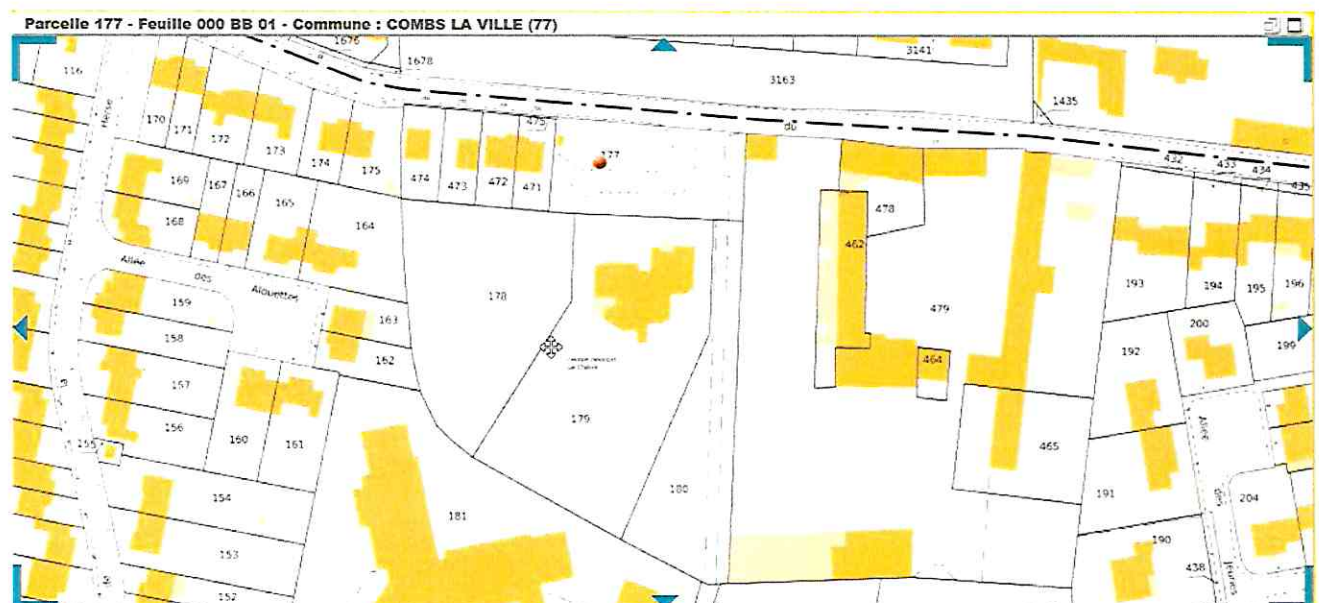
Située au Nord-Ouest du pays briard, la commune de Combs-la-Ville s'est développée entre la forêt de Sénart à l'Ouest, la rivière de l'Yerres au Nord et le plateau de Brie à l'Est et au Sud et compte 22 556 habitants (chiffres janvier 2020).

Le territoire communal de Combs-la-Ville s'étend sur 1 448 hectares. Il se compose de la vallée de l'Yerres et d'un plateau argilo-calcaire appartenant au plateau de Brie. La présence de la vallée marque significativement la géographie de la commune.

La commune se situe à la limite Ouest du département de la Seine-et-Marne avec le département de l'Essonne, à 35 km au Sud-Est de Paris et à 15 km au Nord de Melun préfecture du département de la Seine et Marne.

Combs-la-Ville appartient à la communauté d'agglomération de Grand Paris Sud, Seine-Essonne-Sénart.

La présente évaluation porte sur les parcelles BB 177, BB 178, BB 179 et BB 180 :

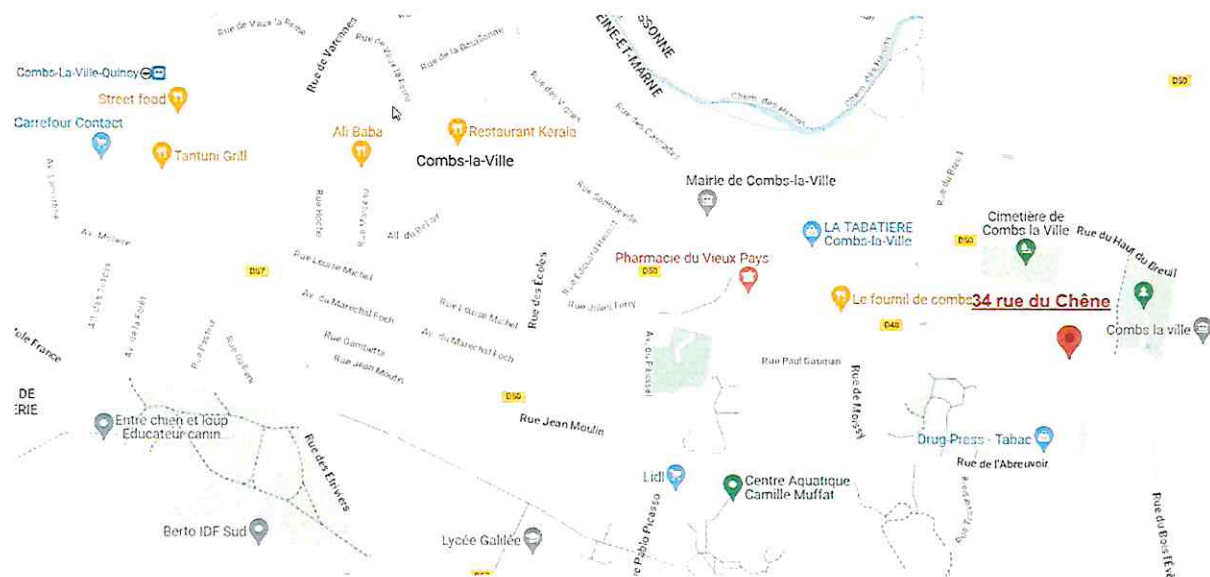




4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien se trouve à 1km environ de la mairie et du centre-ville de la commune et à environ à environ 3km de la gare RER et de la N104.

Plan de situation.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
COMBS LA VILLE	BB 177	34 RUE DU CHENE	1 272m ²	Terrain
COMBS LA VILLE	BB 178	34 RUE DU CHENE	2 283m ²	Terrain
COMBS LA VILLE	BB 179	34 RUE DU CHENE	3 301m ²	Terrain avec bâti
COMBS LA VILLE	BB 180	34 RUE DU CHENE	1 493m ²	Terrain

4.4. Descriptif

Le projet consiste à démolir l'actuel bâtiment, vieillissant, qui héberge un centre de loisirs pour construire un établissement de soin et d'accompagnement médico-éducatif pour jeunes et adultes en situation de handicaps rare à composante épilepsie sévères. Le projet consiste à construire un bâtiment de 3 niveaux (parking sous-sol + rdc + R+1) et à réaménager le parking situé devant la parcelle du centre de loisirs pour y accueillir 15 places de stationnements avec dépose-minute.

Les parcelles BB 177 à 180, forment une unité foncière de configuration irrégulière mais massive, qui développe une superficie totale de 8 349 m² et supporte une construction de la fin des années 1970, comprenant diverses pièces. L'ensemble, qui comprend outre la construction, un espace dédié au stationnement (BB 177) et du terrain en nature réelle d'espace vert, constitue un centre de loisirs, clos. La partie non bâtie est directement accessible depuis la voie publique, via la parcelle BB 177, par un portail double.

4.5. Surfaces

La surface retenue pour le bien est de 4 543m² de SDP.

5 – SITUATION JURIDIQUE – CONDITIONS D'OCCUPATION

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au PLU de la commune approuvé en sa dernière modification le 14 décembre 2020, les parcelles sont situées en zone UD du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de COMBS-LA-VILLE approuvé le 22/03/2010, mis à jour le 12/09/2012 et modifié le 17/12/2018.

La zone UD est à vocation dominante d'habitat, d'équipements collectifs, sociaux et culturels, et de commerces, qui recouvre la ZAC "Sud" déclarée achevée en 1999 et la ZAC "Grande Ferme". Par ailleurs, le terrain constitué des parcelles BB 177 à 180 est concerné par une Participation pour Voirie et Réseaux (PVR), d'un montant de 7,65€ par m² de terrain desservi, instaurée en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 13/07/2006. En date du présent avis, les frais de voirie et réseaux sont plus proches des 45€/m².

6.2. Date de référence et règles applicables

Les règles actuelles sont applicables.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Il est proposé une évaluation suivant la méthode par comparaison, consistant à fixer la valeur vénale, en fonction des prix de biens comparables, observés sur le marché immobilier local.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché des terrains

8.1.1. Sources et critères de recherche

L'étude de marché a consisté en la sélection de biens comparables via les applications « Estimer un bien » et la Banque Nationale de Données Patrimoniales (BNDP).

Elle a porté sur les cessions de terrains de plus de 3000m², réalisés sur la commune de Combs la Ville et ses alentours entre 04/2018 et 04/2023.

8.1.2 Termes de référence

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	Référence de publication	Commune - Adresse	Parcelle	Superficie	Prix de cession HT	Prix /m ² de terrain	Prix /m ² de SDP	Observations
1	2018P12432 18/11/2018	LIEUSAIN – Le Gros Buisson	A 1595	8 488m ²	1 240 350€	146€	270€	Zone AU – Hébergements, bureaux et ateliers
2	2019P 00080 18/12/2018	SAINT PIERRE DU PERRY – ZAC de la Clé St Pierre	ZC 382, ZC 357, ZC 376 et ZC 379	1 5680m ²	2 855 680€	182€	Sociaux : 280€ Libre : 380€	Zone AU - Logements sociaux et en accession à la propriété
3	2019P00081 20/12/2018	MOISSY CRAMAYEL – Les Brossettes	A 1845, A 1826 et A 1824	8 093m ²	1 916 034€	237€	Sociaux : 270€ Libre : 315€ Maisons : 315€	Zone AU - Logements sociaux, maisons logements et en accession à la propriété
4	2019P02913 27/02/2019	MOISSY CRAMAYEL – Les Brossettes	A 1828, A 1848 et A 1872	8 528m ²	1 066 616€	190€	Sociaux : 270€ Libre : 315€ Maisons : 400€ Logements intermédiaires : 350€ Activité : 100€	Zone AU - Logements sociaux, maisons logements en accession à la propriété, logements intermédiaires, activité
5	2019P05651 17/06/2019	TIGERY – ZAC du Plessis Saucourt	B 1607 et B 1608	4 795m ²	1 431 758€	190€	432€	Zone AU – Logements en accession
6	2020P00403 18/12/2019	MOISSY CRAMAYEL – Le Chemin de Chanteloup	A 1940	4 858m ²	1 257 570€	259€	Sociaux : 265€ Libre : 325€	Zone AU - Logements sociaux et en accession à la propriété
7	2020P00278 31/12/2019	SAINT PIERRE DU PERRY – ZAC de la Clé St Pierre	ZC 428 et ZC 429	3 520m ²	825 330€	234€	384€	Zone AU - Logements sociaux
8	2020P08644 08/07/2020	SAVIGNY LE TEMPLE – Rue Jules VALLES	AT 271 à AT 275	5 064m ²	1 770 000€ 188 000€		313€ 180€	Résidence sénior - Zone UE Local à destination de crèche – Zone UE
9	2022P03992 02/03/2022	SAVIGNY LE TEMPLE - Villebouvet	BK 1289, BK 130 et BK 132	13 722m ²	1 166 370€	85€	292€	Zone UX - Bureaux, activité
10	2022P16247 21/09/2022	LIEUSAIN – ZAC Le CHARME	A 1740 et A 1744	6 282m ²	408 330€		151€	Zone AU - Bureaux, activité, stockage

8.1.3 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les ventes de terrains de plus de 3 000 m², à destination d'habitat ou d'hébergement, observés depuis 2018 et dont les prix ont été fixés en fonction des droits à construire, dévoilent des prix unitaires compris entre 151 €/m² et 432 €/m² de SdP, avec des disparités en fonction de la nature des opérations.

Au cas particulier, afin de tenir compte d'une situation favorable, à proximité du centre-ville, sans pour autant retenir la valeur la plus haute qui présente un caractère exceptionnel, il est proposé de retenir la valeur unitaire de 350 €/m² de SdP.

Compte tenu de l'instauration de la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR), avec une délibération datant de 2006, il convient de déduire du montant global, la somme forfaitaire de 200 000 €.

S'agissant des coûts de démolition d'un bâtiment vieillissant, accessible, dépourvu d'amiante, il sont estimés « à dire d'expert » à 100 €/m² de SdP. Pour un bien offrant une Surface Utile de 425,50 m², la SdP est estimée à 470 m². Dès lors, les coûts de démolition sont retenus pour 47 000 € (470 m² x 100 €).

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale du bien est arbitrée à :

- 350 € HT/m² x 4 543 m² de SDP = 1 590 050 € arrondi à 1 590 000 €
- 200 000 € de Participation pour Voirie et Réseaux
- 47 000 € de coût de démolitions.

Soit une valeur de 1 590 000 – 200 000 – 47 000 = 1 343 000 €

L'estimation retenue est de 1 350 000 € avec une marge d'appréciation de ±10 %.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Pour le Directeur de la DNID et par délégation,



Roland BOYER
Inspecteur divisionnaire des Finances publiques