

	Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire Bureau Communautaire du 3 décembre 2025	CA-BUR-2025- 076
---	---	-----------------------------

Cession à la société COLAS SA de la parcelle AC 887 en cours de division – Parc SudEssor Étampes

L'an deux-mille-vingt-cinq, le trois décembre, le Bureau communautaire, dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel communautaire à Étampes à 7h30, sous la présidence de Monsieur Johann MITTELHAUSSER.

Présents : Mesdames et Messieurs Johann MITTELHAUSSER, Guy CROSNIER, Jean PERTHUIS, Huguette DENIS, Yves VILLATE, Grégory COURTAS, Michel ROULAND, Christelle DELOISON, Nicolas ANDRÉ, Michaël MÉRIGOT, Éric MEYER.

Excusés : Messieurs Bernard DIONNET, Guy DESMURS, Dominique LEROUX, Franck MARLIN.

Le Bureau de la Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU l'arrêté préfectoral n° 2024-PREF.DRCL/241 du 23 octobre 2024 portant modification des statuts de la Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne,

VU la délibération du Conseil communautaire n° CA-DEL-2024-104 du 30 septembre 2024 portant délégations de compétences du Conseil communautaire au Bureau et délégrant notamment au bureau la possibilité de procéder aux acquisitions et cessions foncières,

VU l'évaluation domaniale rendue par la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Essonne (DDFIP) le 9 septembre 2025, enregistrée sous la référence 2025-91223-61471 (Dossier DS : 25911691) estimant la valeur vénale de la parcelle AC 887 pour partie à 9 €/m²,

VU la délibération n° CA-DEL-2025-092 du 22 septembre 2025 prononçant la désaffectation et le déclassement du domaine public intercommunal des parcelles cadastrées AC 887 et AC 888, en vue d'une cession ultérieure,

CONSIDÉRANT qu'implantée sur le Parc SudEssor à Étampes depuis 1974, COLAS constitue une entreprise phare du territoire. Acteur mondial de la construction et de l'entretien des infrastructures de transport, l'établissement d'Étampes, à la pointe dans la revalorisation de matériaux issus de démolitions, emploie près de 180 salariés sur plus de 58 000 m² de foncier,

CONSIDÉRANT que COLAS est propriétaire d'une unité foncière de 15 697 m² composée des parcelles cadastrées AC 448 et AC 449, et qu'elle exploite également une deuxième unité foncière de 42 900 m² regroupant les parcelles AC 5, AC 7, AC 349, AC 351, AC 446, AC 370 et AC 372,

CONSIDÉRANT qu'entre ces deux unités foncières, se trouve le tracé d'une voie ferrée, située entre autres sur la parcelle AC 887,

CONSIDÉRANT que cette voie ferrée était alors exploitée jusqu'à l'emprise de la société COLAS via une convention d'utilisation de l'embranchement ferré entre la CAESE et COLAS pour la livraison de granulats de sa centrale d'enrobage,

CONSIDÉRANT que, suite à l'arrêt du poste d'enrobage, COLAS a résilié le 2 février 2024 cette convention d'utilisation,

CONSIDÉRANT que la CAESE, propriétaire de l'emprise de cette voie ferrée depuis inexploitée et dont les rails ont été démontés au-delà de la surface utilisée par COLAS, a prononcé la désaffectation de ces parcelles ainsi que le déclassement du domaine public intercommunal afin de répondre aux nombreuses sollicitations d'entreprises situées de part et d'autre de cette voie ferrée et désireuses de les acquérir,

CONSIDÉRANT que la société COLAS SA a manifesté le 7 juillet dernier son souhait d'acquérir une partie de la parcelle AC 887 correspondant à la largeur de leurs parcelles afin d'une part de développer l'activité de revalorisation de matériaux et d'autre part de faciliter l'exploitation entre le nord et le sud de leur site,

CONSIDÉRANT qu'à cet effet, la CAESE a sollicité la Direction de l'Immobilier de l'Etat qui a évalué le 9 septembre dernier la valeur vénale de la parcelle AC 887 (pour partie) à 9 € le m² tenant compte de son enclavement et de l'encombrement de rails d'une voie ferrée désaffectée,

CONSIDÉRANT qu'un projet de division de la parcelle AC 887 est envisagé pour répondre au besoin de l'entreprise et que la division au profit de COLAS représente une superficie d'environ 1 500 m²,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ À L'UNANIMITÉ,

DÉCIDE

D'APPROUVER la vente à COLAS SA d'une partie de la parcelle AC 887 à diviser, correspondant à une superficie d'environ 1 500 m² à un prix de 9 € le m² et intégrant une servitude de passage pour l'entretien et la réparation des différents réseaux, les frais de division et les frais de notaire restant à la charge de l'acquéreur,

D'AUTORISER Monsieur le Président à signer tous les actes nécessaires à la cession de ce bien,

DE DIRE que la vente sera régularisée par acte notarié.

RAPPELLE

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la CAESE, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois. Le Tribunal administratif de Versailles peut être saisi par l'application informatique "Télerecours citoyens" accessible depuis le site internet : www.telerecours.fr.

La présente décision sera publiée sur le site internet de la CAESE et ampliation sera transmise à :

- Monsieur le Sous-préfet d'Étampes
- Monsieur le Comptable public responsable de la Trésorerie d'Étampes Collectivités.
- Direction des Finances de la CAESE
- Direction Immobilier Territoire COLAS FRANCE

Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an que susdits et ont signé les membres présents.



Le Président,

Johann MITTELHAUSSER

Direction Générale des Finances Publiques

Direction Départementale des Finances publiques de
l'Essonne

Pôle d'évaluation domaniale

27 rue des Mazières

91000 EVRY

téléphone : 01 69 13 83 68

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Audrey MARSAT

téléphone : 01 69 13 83 67

courriel : audrey.marsat@dgfip.finances.gouv.fr

Réf.DS: 25911691

Réf OSE: 2025-91223-61471

Le 09/09/2025

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Essonne

à

CAESE

Affaire suivie par : Mme NOEL

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Terrains (AC 887P)

Adresse du bien : ZAC DES GRENOTS -avenue sablière 91 150 ÉTAMPES

Valeur : 13 500 HT, hors droits, assortie d'une marge d'appréciation de 10% (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

CAESE

Affaire suivie par : Mme NOEL

2 - DATES

de consultation :	22/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	22/08/2025

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

3.3. Projet et prix envisagé

La CAESE est propriétaire de la parcelle située au sein de la zone d'activités économiques SudEssor à Étampes.

La parcelle AC 887 (issue de la parcelle AC 709) est une parcelle de forme longiligne sur laquelle est implantée une voie ferrée destinée à desservir les entreprises situées à proximité. Cette voie ferrée est exploitée jusqu'à l'emprise de la société COLAS (parcelles AC 5 et AC 448). La suite de la voie ferrée n'est plus exploitée depuis au moins une vingtaine d'années.

La CAESE est sollicitée par l'entreprise COLAS installée de part et d'autre de cette parcelle pour un projet d'acquisition d'une partie de la parcelle AC 887 dans le cadre de l'extension de leur bâti.

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

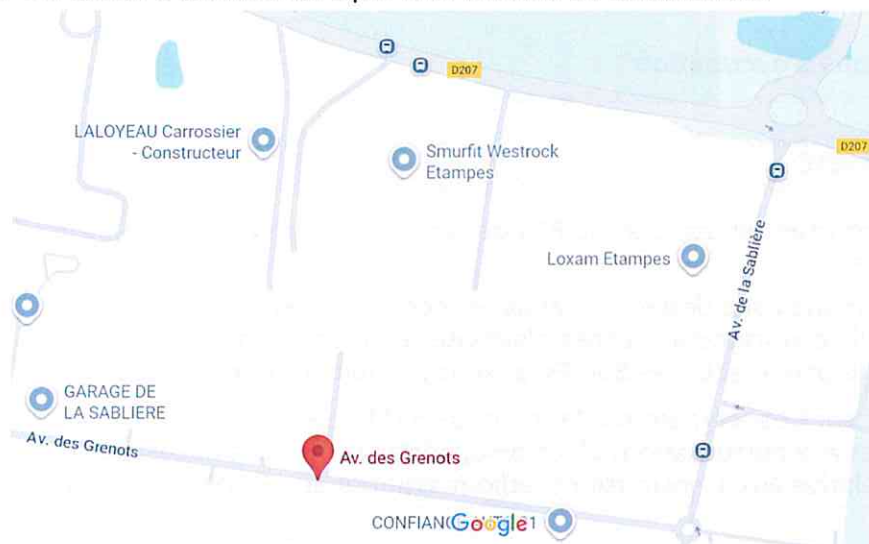
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les biens se situent dans la ZAC des Grenots 91 150 ÉTAMPES.

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

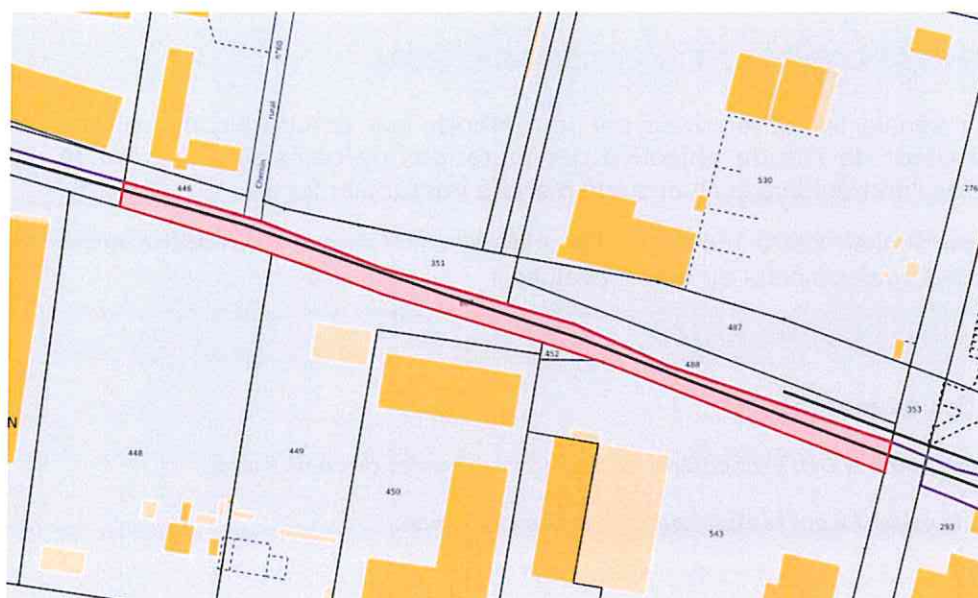
Le bien à évaluer est enclavé et encombré par une voie ferrée désaffectée.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
ÉTAMPES	AC 887	ZAC des Grenots	1 500 m ² sur 2 730 m ²	Parcelle non bâtie
TOTAL			1 500 m ²	



4.4. Descriptif

-Parcelle AC 887 : il s'agit d'une parcelle tout en longueur encombrée des rails d'une voie ferrée désaffectée depuis une vingtaine d'années. L'emprise de 1 500 m² à prélever est enclavée .

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CAESE

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Les biens sont situés en zone Uii au PLU de la commune d'Étampes approuvé le 30/01/2020, modifié le 25/06/2025.

La zone UI est une zone dédiée aux activités économiques.

Le secteur Uli correspond aux zones d'activités économiques artisanales et industrielles, notamment le parc d'activités Sud-Essor au rayonnement intercommunal.

Les parcelles sont concernées par la servitude SRTE : Servitude Relative aux Transmissions radio-électriques et aux perturbations électromagnétiques du Centre Hertzien d'Etampes- SRTM : Servitude Relative aux Transmissions radio-magnétiques - SLHO : Servitude relative aux Ondes

Zone	Uli
Alignement	Retrait 5 m
Limites	-sur une limite séparative latérale - et/ou retrait 8 m et retrait 8 m fond de parcelle
Emprise	80 %
Hauteur	15 m

Les réseaux ne sont pas présents aux droits du bien.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

L'études de marché a été réalisée selon les critères suivants :

nature	T terrain en zone d'activités
Période	08/2022 à 08/2025
Périmètre	ZAC SUD ESSOR ÉTAMPES

Il ressort de ces critères après vérification des surfaces, nature et prix des biens dans les actes de cession, une sélection de 4 mutations pertinentes, présentées dans le tableau suivant.

Ref. enregistrement	Ref Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	obs	zone
9104P01 2024P16656	AC 857	ETAMPES	AU DSU DE VILLENEUVE	29/12/2023	2000	140 000	70,00	TAB rectangulaire	Uii
9104P01 2024P12120	AC 885	ETAMPES	AU DSU DE VILLENEUVE	15/05/2024	622	5 598	9,00	bande de terre enclavée Encombrée par une voie ferrée Desaffectée	Uii
9104P01 2022P28196	AC 865-884	ETAMPES	VILLENEUVE MONTFAUCON	13/09/2022	5052	50 510	10,00	Terrain à bâtir très irrégulier	Uii
9104P01 2022P35745	AC 711	ETAMPES	VILLENEUVE MONTFAUCON	16/11/2022	3761	169 245	45,00	TAB rectangulaire	Uii

Cessions antérieures :

Ref acte	Ref cadastrale	Commune	date	surface	prix	prix/m ²	nature	Zone	observations
9104P04 2020P05164	AC 859-653	ETAMPES	17/11/20	1336	65000	49	TAB	Ui	
9104P04 2021P00064	AC 861	ETAMPES	18/12/20	3911	175995	45	TAB	Ui	Cession par la caese
9104P04 2021P02455	AC 862	ETAMPES	03/05/21	3557	160065	45	TAB	Ui	Cession par la caese
9104P04 2021P03239	AC 838	ETAMPES	30/06/21	1180	50000	42	TAB	Ui	Cession par la commune
9104P04 2021P04536	AC 839	ETAMPES	03/09/21	4248	270000	64	TAB	Ui	Cession par la commune
9104P01 2022P03967	AC 866	ETAMPES	26/01/22	2340	105300	45	TAB	Ui	Cession par la caese

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

Les termes trouvés dans la ZAC SUD ESSOR font ressortir des prix allant de 9 à 70 €/m² pour des surfaces comprises entre 622 et 5 052 m².

Aucun terme plus récent n'a pu être trouvé, le foncier étant de plus en plus réduit sur la secteur actuel de la ZAC SUD ESSOR.

Le terme 2 est une parcelle similaire à celle du bien à évaluer, enclavée avec la voie ferrée à 9 €/m², car il s'agit d'une parcelle rectangulaire enclavée.

Il est proposé de retenir pour l'emprise sur parcelle AC 887, enclavée et encombrée d'une voie ferrée inutilisée ce terme similaire en nature et configuration soit **9 €/m²**.

La valeur vénale de l'emprise est estimée à 9 €/m² x 1 500 m² = 13 500 €

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 : **13 500 € HT et hors droits.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession arrondie sans justification particulière à **12 150 € HT et hors droits.**

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 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 douze 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,
Inspectrice des Finances Publiques

Audrey MARSAT

