

| | | | |
|------|------|----|----|
| Réf. | 2024 | II | 05 |
|------|------|----|----|

| Date de Convocation | Date d'affichage | Nombre de Conseillers | | |
|---------------------|------------------|-----------------------|----------|---------|
| | | En exercice | Présents | Votants |
| 17/01/2024 | 17/01/2024 | 25 | 15 | 22 |

L'an deux mille vingt-quatre le vingt-trois janvier à 20h30, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni au 42 Grande Rue « salle du Chapitre » de Breuillet en séance publique sous la présidence de Mme Véronique MAYEUR, Maire de Breuillet.

Etaient présents : Mmes, BRUNEAU, BRUNEL, COCHET, JACQUEMIN, KELEHER, LALEUF, SAUVAN, THOMAS MM. AFONSO, KUTNERIAN, LECRON, MAHE, SPROTTI, VIVIER.

Etaient absents : Mmes, DEHARVENGT (pouvoir à Mme BRUNEAU), METIVIER (pouvoir à Mme KELEHER), PEREZ (pouvoir à Mme MAYEUR), TANGUY (pouvoir à Mme JACQUEMIN) MM. FAUSTINO, GALLAIS, MONTEIRO (pouvoir à M. MAHE), POULAIN (pouvoir à Mme BRUNEL), ROUCHY (pouvoir à Mme THOMAS), TREMBLE

Mme COCHET a été élue secrétaire.

OBJET : ACQUISITION PAR VENTE AUX ENCHERES DES PARCELLES AW 118-137-138-139-140-141 ET 142 SIS AU 50 ROUTE DE GUISSERAY, PAR VENTE EN ADJUDICATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2121-7 à L.2121-34 relatifs au fonctionnement du Conseil Municipal, l'article L.2122-21 relatif aux attributions du Maire exercées au nom de la commune et l'article L.2241-1 selon lequel le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la loi n° 82.213 du 2 Mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée et complétée par la loi n°82.623 du 22 juillet 1982,

Vu la délibération du 18 décembre 2013, approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 30 avril 2014 prenant en compte les remarques émises par M. le préfet,

Vu l'approbation de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil municipal en date du 24 juin 2015,

Vu l'approbation de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil municipal en date du 13 novembre 2016,

Vu l'approbation de la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil municipal en date du 19 décembre 2018,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2022 instaurant un périmètre d'études au titre de l'article L 424-1 du Code de l'urbanisme sur le secteur de « la corderie » aux parcelles AW 118-137-138-139-140-141 ET 142

129-130-131-132-133-134-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-156 et 157 pour une superficie totale de 13 297 m², (ci-joint annexé à délibération),

Vu la délibération n°2024 II 01 du Conseil municipal du 23 janvier 2024 actant la tenue d'un débat autour du Projet d'Aménagement de Développement Durable,

Vu la délibération n° 2024 II 05 du Conseil municipal du 23 janvier 2024 lançant une programmation urbaine sur le site de la Corderie de Guisseray,

Vu la déclaration d'intention d'Aliéner du 29 novembre 2023,

Vu le cahier des conditions de vente et l'état sur publication, le procès-verbal de description et les diagnostics qui y sont annexés,

Vu la visite réalisée le 15 janvier 2024 afin d'évaluer les parcelles et lots mis aux enchères, par le représentant du Tribunal Judiciaire d'Evry-Courcouronnes,

Vu l'avis des services des domaines en date du 22 janvier 2024,

Considérant que la commune de BREUILLET, a instauré un périmètre d'études sur le secteur de « la Corderie » au titre de l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme,

Considérant les nombreuses infractions au code de l'urbanisme sur ce secteur et la pollution importante sur le site et la nécessité de prévenir toutes constructions, travaux ou installations susceptibles de compromettre une évolution qualitative et maîtrisée,

Considérant la volonté de la ville de régénérer une économie locale pour offrir de l'emploi à ses habitants,

Considérant la nécessité d'investir prioritairement les friches, le foncier disponible ou mutable au sein des espaces bâtis existants ou de projets programmés,

Considérant la nécessité de chercher à minimiser la consommation d'espaces et à limiter leur impact sur le paysage et l'environnement en optimisant le foncier disponible ou mutable,

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de François LECRON, Adjoint au Maire et après en avoir délibéré à l'**unanimité**.

APPROUVE l'acquisition des parcelles AW 118-137-138-139-140-141 et 142 dans le cadre de la vente judiciaire sur adjudication à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire d'Evry-Courcouronnes,

AUTORISE Mme le Maire ou son représentant à procéder à cette acquisition et à porter enchère,


INDIQUE que le plafond maximum de l'enchère de la commune ne pourra excéder 370 000 €, hors frais,

AUTORISE Mme le Maire ou son représentant à conclure la vente, à faire toutes les démarches qui suivront et à signer toutes pièces et actes pour la réalisation de la présente délibération,

PRECISE que cette dépense est imputée sur le budget primitif 2024,

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication et de sa transmission au contrôle de légalité.

Le Maire



Véronique Mayeur

Mis en ligne le 25/01/2024 à 12h29

REÇU EN PREFECTURE

le 23/01/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20240123-2024II05-DE

Direction Générale des Finances Publiques

Direction Départementale des Finances publiques de
l'Essonne

Pôle d'évaluation domaniale

27 rue des Mazières

91000 EVRY-COURCOURONNES

téléphone : 01 69 13 83 68

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Dominique PIERRE-JEAN

téléphone : 01 69 13 83 77

courriel : dominique.pierre-jean@dgfip.finances.gouv.fr

Réf.DS: 15321693

Réf OSE: 2023-91105-94593

Le 22/01/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Essonne

à

COMMUNE DE BREUILLET

Affaire suivie par : Mme Guellec-Simon Isabelle

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)



Ensemble immobilier

Nature du bien : (AW 118 137 138 139 140 141 142 lots A, B, D, D1, D2 et E)

Adresse du bien : 50 route de guisseray 91 650 BREUILLET

Valeur : **388 700 €** Hors Taxe et hors droits, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

Mis en ligne le 25/01/2024 à 12h29

REÇU EN PREFECTURE

le 23/01/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20240123-2024II05-DE

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE BREUILLET

Affaire suivie par : Mme GUELLEC-SIMON Isabelle

2 - DATES

| | |
|--|-------------|
| de consultation : | 08/12/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | Sans objet |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | 15 /01/2024 |
| du dossier complet : | 15 /01/2024 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|--|
| Cession : | <input 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 : | Par voie d'adjudication. Mise à prix 300 000 €. |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--|--------------------------|
| Réglementaire : | <input 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 mairie souhaite acquérir un ensemble de lots situés au 50 Route de Guisseray à Breuillet dans le cadre de la maîtrise de l'évolution d'un secteur présentant une entité urbaine et un patrimoine bâti particuliers.

Les biens propriété de la SCI LE MOULIN DE GUISSERAY font l'objet d'une procédure de vente judiciaire. La mise à prix est fixée à 300 000 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

BREUILLET est une commune située dans le Département de l'Essonne en région Ile-de-France, à environ 35 kilomètres au sud de Paris, 21 km d'Evry et 6 km d'Arpajon.

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

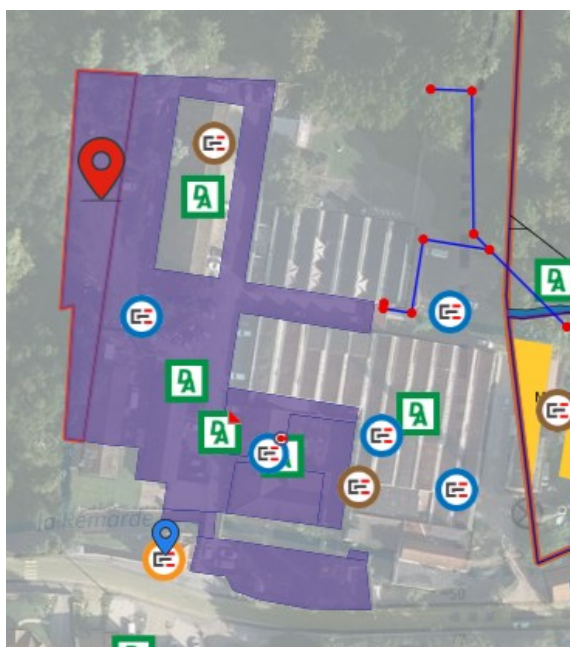
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé à 1,2 km de la gare BREUILLET-BRUYERES LE CHATEL (RER C), au 50 Route de Guisseray. Le centre-ville de Breuillet est à environ 3km, accessible en 6 mn en voiture, 30 mn à pied.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieu-dit | Superficie | Nature réelle |
|-----------|----------|-----------------------|----------------------|--------------------|
| BREUILLET | AW 118 | Moulin de Guisseray | 928 m ² | Parcelle non bâtie |
| BREUILLET | AW 137 | 50 route de Guisseray | 57 m ² | Parcelle non bâtie |
| BREUILLET | AW 138 | 50 route de Guisseray | 17 m ² | Parcelle non bâtie |
| BREUILLET | AW 139 | 50 route de Guisseray | 571 m ² | Parcelle bâtie |
| BREUILLET | AW 140 | 50 route de Guisseray | 3 526 m ² | Parcelle bâtie |
| BREUILLET | AW 141 | 1 route de Guisseray | 293 m ² | Parcelle bâtie |
| BREUILLET | AW 142 | 1 route de Guisseray | 339 m ² | Parcelle bâtie |
| TOTAL | | | 5 731 m ² | |



4.4. Descriptif

Selon le rapport d'expertise du 17 janvier 2023 et ainsi qu'il a été constaté lors de la visite du lundi 15 janvier 2024 organisée avant la vente du 24 janvier 2024, les biens sont constitués d'un tènement immobilier composé de diverses constructions à usages d'activités, de bureaux et d'habitation comme suit :

Mis en ligne le 25/01/2024 à 12h29

REÇU EN PREFECTURE

le 23/01/2024 3

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20240123-2024II05-DE

A gauche de l'entrée du site sur la section AW n°140 :

- **lot D1** : Une maison d'habitation élevée d'un rez-de-chaussée comprenant : pièce principale, cuisine, terrasse, chambre, dressing, salle d'eau, wc, combles non isolées aménageables en deux parties, jardinet. Maison mitoyenne avec le hangar D.

Toiture en fibrociment, murs en brique, fenêtres murées sur le côté.

Surface au sol estimée à environ 105 m² et terrasse d'environ 8 m²

Etat : correct

- **Lot D** : hangar fermé (ancien garage automobile inoccupé) comprenant : bureau, pièce réception clientèle, coin-cuisine, wc et coin d'eau Surface au sol estimée à environ 115 m².

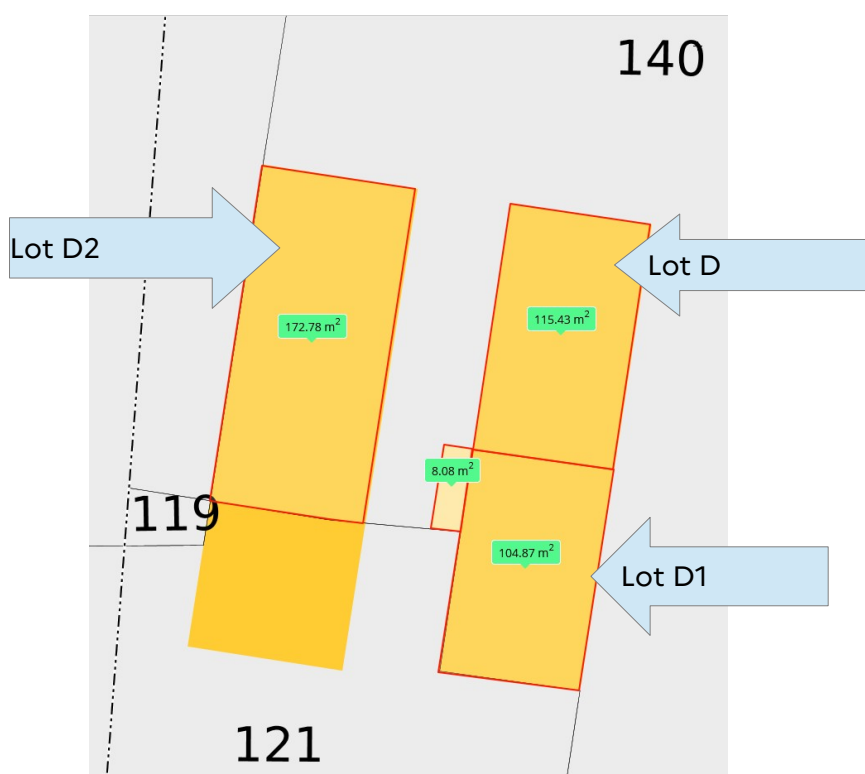
Murs en briques, toiture en fibrociment

Etat : état d'usage. Toit semi-isolé. Moisissures et infiltrations sur les murs.

- **Lot D2** : hangar ouvert situé à l'arrière non aménagé et non équipé. Murs en briques ou parpaings, toit en tôle.

Surface au sol estimée à environ 173 m²

Etat : toiture abimée, percée par endroits. A refaire.



A droite de l'entrée du site :

- avant et après le portail, **Lot A** (parcelles AW n° 139 et AW n°141)

Mis en ligne le 25/01/2024 à 12h29

REÇU EN PREFECTURE

le 23/01/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20240123-20241105-DE



Dans le procès-verbal de description établi le 27 septembre 2023, le lot A est décrit comme un immeuble de bureaux élevé d'un rez-de-chaussée sous combles perdus, sur la section AW n°139 et AW n°141, d'une surface de 260 m². Le terrain d'assiette de la construction correspond à la superficie de la parcelle AW n°141 soit 293 m² selon le cadastre. La parcelle AW n°139 de 571 m² est un terrain à usage de jardin, qui permet l'accès à l'ensemble du site par un pont passant au-dessus d'un bras de la Rémarde (au 50 route de Guissey). Un autre accès vers le lot A existe, avec un pont plus sommaire.

Cet immeuble est une construction en briques avec toiture en tuiles mécaniques dans lequel plusieurs lots ont été créés, à savoir 2 à usage d'habitation, 1 à usage mixte habitation/bureau et 2 à usage de bureaux et qui se décrivent comme suit :

Avant le portail,

Un petit local comprenant : pièce principale, sanitaire

Etat : parois murales brutes, plafond inachevé, pas de vasque. Etat d'usage.

Après le portail

Un couloir (partie commune) desservant plusieurs logements

- A droite dans le couloir : Un premier logement comprenant : hall, salle d'eau, pièce principale, cuisine, chambre

Surface minimale: 32 m².

Logement occupé par un couple et son enfant.

Etat d'usage

Porte intermédiaire

- A droite au fond du couloir : une pièce

- Dans le couloir, porte la plus à gauche : Un appartement comprenant : pièce principale, coin-cuisine, salle d'eau, quatre chambres

Occupation : contrat de bail depuis environ 2/3 ans au nom de Monsieur YOUSSEF. Non visité (refus du locataire)

Mis en ligne le 25/01/2024 à 12h29

REÇU EN PREFECTURE

le 23/01/2024 5

Application agréée E-legalite.com

- Situé au fond à droite :

Accès par le 48 ou le 50 Route de Guisseray

Un appartement en rez-de-jardin, au fond du couloir à droite, avec une petite remise recevant un ballon d'eau chaude, comprenant : pièce principale, dégagement, coin-cuisine, salle d'eau avec wc, trois chambres, couloir, débarras, bureau.

Bail mixte habitation/ bureau depuis 6 ans

Cour commune avec le lot B

Etat : rdc correct pour la pièce principale/ pas de finition à l'étage / chambre du rdc non terminée / escalier peu stable / absence de garde corps à l'étage

- **Lot B** sur la section AW 142 : une maison d'habitation élevée d'un rez-de-chaussée et d'un étage d'une surface de 265 m² comprenant: hall d'entrée, pièce principale, coin-cuisine, wc, chambre, cellier, garage, bureau, dressing, salle de bains, salle d'eau avec wc. La construction est en briques avec toiture en tuiles mécaniques.

Sur la parcelle AW n°142, environ 144 m² correspondent au terrain d'assiette de la maison et 120 m² à une annexe avec garage. Le lot B est mitoyen avec le bien situé sur la parcelle AW n°143 et la portion de couloir commun avec le lot A et située sur le lot E.



Etat correct

Pour l'ensemble des logements ou locaux, pas d'amiante détecté (voir les diagnostics fournis en annexe du procès-verbal de description des biens). Impossibilité d'établir les DPE en l'absence de relevés de consommation exploitables.

Lot E :

Première partie de cour : Un couloir de 19 m² sur la parcelle AW n°140 faisant la jonction entre le lot A et le lot B

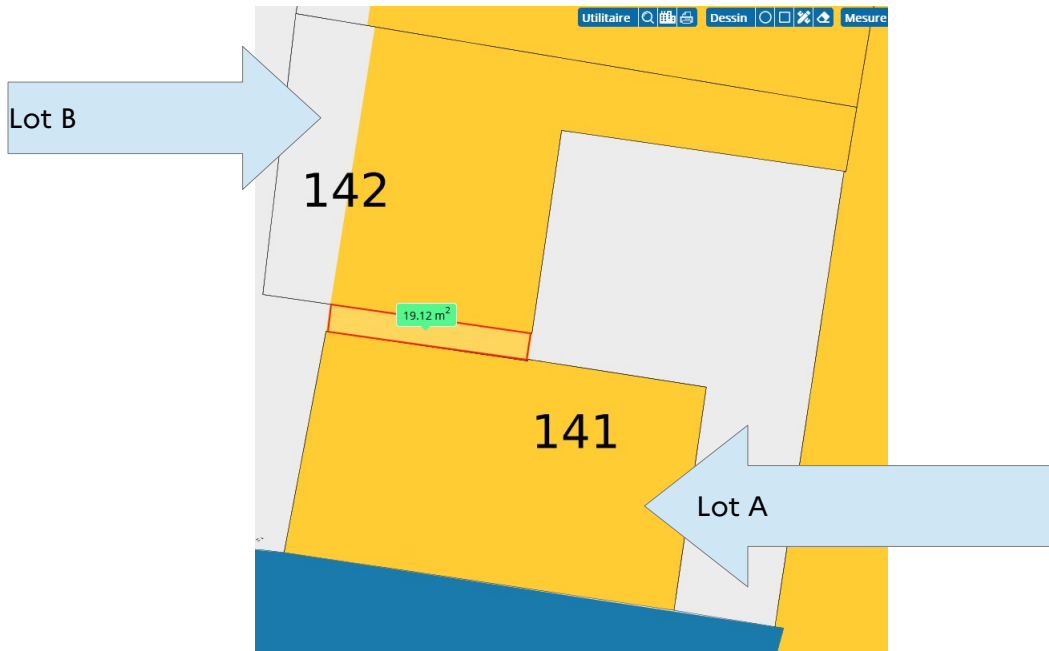
Mis en ligne le 25/01/2024 à 12h29

REÇU EN PREFECTURE

le 23/01/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20240123-2024II05-DE

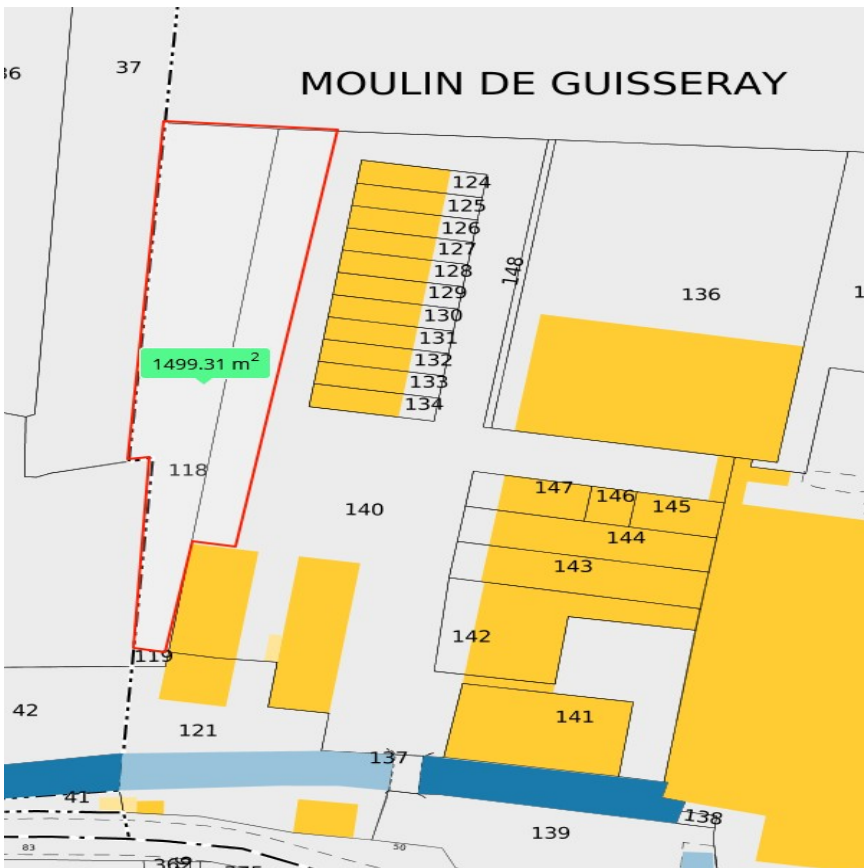


A l'arrière du site :

- Un terrain d'activités sur la section AW n°118 et partiellement sur la section AW n°140 d'environ 1500 m². Pour être constructible, une servitude de passage devra être créée.

Configuration irrégulière en longueur.

Etat du terrain : encombré de déchets



Mis en ligne le 25/01/2024 à 12h29

REÇU EN PREFECTURE
 le 23/01/2024 7
 Application agréée E-legalite.com

4.5. Surfaces du bâti

- lot D1 :

Surface au sol estimée à environ 105 m². Terrasse d'environ 8 m²

Application d'un coefficient de 0,90 pour passer de la surface au sol à la surface utile pour des constructions à usage d'habitation postérieures à 1970.

Surface utile estimée à : $105 \text{ m}^2 \times 0,9 = 94,5 \text{ m}^2$ arrondis à 95 m².

- Lot D :

Hangar fermé (ancien garage automobile inoccupé) Surface au sol estimée à environ 115 m².

Application d'un coefficient de 0,95 pour passer de la surface au sol à la surface utile pour des constructions à usage d'activités postérieures à 1970.

Surface utile estimée à : $115 \text{ m}^2 \times 0,95 = 109,25$ arrondis à 110 m².

- Lot D2 :

Hangar ouvert. Surface au sol estimée à environ 173 m²

Application d'un coefficient de 0,95 pour passer de la surface au sol à la surface utile pour des constructions à usage d'activités postérieures à 1970.

Surface utile estimée à : $173 \text{ m}^2 \times 0,95 = 164,35$ arrondis à 164 m².

- Lot B :

surface au sol de la partie habitable : 144 m²

Application d'un coefficient de 0,90 pour passer de la surface au sol à la surface utile pour des constructions à usage d'habitation postérieures à 1970.

Surface utile au sol estimée à : $144 \text{ m}^2 \times 0,9 = 129,6 \text{ m}^2$ arrondis à 130 m².

L'étage est occupé partiellement avec deux chambres, un bureau et une salle d'eau en sous pente à gauche de l'escalier. En l'absence d'indication sur la surface utile des locaux, sera retenue une surface légale minimale de 9 m² pour les chambres et le bureau et 5 m² pour la salle d'eau soit $9 \text{ m}^2 \times 3 + 5 \text{ m}^2 = 32 \text{ m}^2$

Surface utile totale du lot B estimée à $130 + 32 = 162 \text{ m}^2$

- Lot A :

La surface au sol du bâti de 293 m² correspond à la superficie de la parcelle au cadastre.

Application d'un coefficient de 0,90 pour passer de la surface au sol à la surface utile pour des constructions à usage d'habitation postérieures à 1970.

Surface utile minimale estimée à : $293 \text{ m}^2 \times 0,90 = 263,7$ arrondis à 264 m². Mesure cohérente avec celle qui figure dans le procès-verbal de description du 27 septembre 2023 soit 260 m², qui sera retenue dans le cadre de la présente estimation.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

- SCI LE MOULIN DE GUISSERAY représenté par Monsieur FRANOUX-RIPOLL Gilles

Les parcelles AW n°118 et AW n°120 ont été acquises par la SCI MOULIN DE GUISSERAY auprès de la société ESPACES TRANSACTIONS par acte du 05 mars 2008 publié le 30 avril 2008 par le service de Conservation des Hypothèques d'Etampes sous la référence 9104P04 2008P02024.

Prix : 300 000 €.

La parcelle AW n°120 de 8 537 m² a été divisée en plusieurs parcelles AW n°123, AW n°124 et AW n°125 n°126, n°127, n°128, n°129, n°130, n°131, n°132, n°133 et n°134 suivant document d'arpentage dressé le 21 décembre 2009 sous la référence 1528K.

Les parcelles AW n°124 et 125 ont été cédées par acte du 28 janvier 2010 (référence 9104P04 2010P00915)

Les parcelles AW n°126 et 127 ont été cédées par acte du 28 janvier 2010 (référence 9104P04 2010P01539)

Les parcelles AW n°128 et 129 ont été cédées par acte du 28 janvier 2010 (référence 9104P04 2010P00914)

Les parcelles AW n°130 et 133 ont été cédées par acte du 12 février 2010 (référence 9104P04 2010P01324)

Les parcelles AW n°131, AW n°132 et n°134 ont été cédées par acte du 27 mai 2010 (référence 9104P04 2010P02991)

La parcelle AW n°123 de 7795 m² a été divisée en AW 135, AW 136, AW 137, AW 138 et AW 139 suivant document d'arpentage dressé le 25 septembre 2012 sous la référence 1584N.

La parcelle AW n°136 a été cédée par acte du 24 novembre 2012 publié le 21 décembre 2012 par le service de Conservation des Hypothèques d'Etampes sous la référence 9104P04 2012P05316.

La parcelle AW n°135 de 4856 m² a été divisée en AW 140, AW 141, AW 142, AW 143 AW 144 AW 145 AW 146 et AW 147 suivant document d'arpentage dressé le 05 avril 2013 sous la référence 01609H.

La parcelle AW n°135 a été cédée par acte des 6 mai (pour le vendeur) et 17 mai (pour l'acquéreur) 2013 publié le 11 juin 2013 par le Service de Publicité Foncière d'Etampes sous la référence 9104P04 2013P03285. Acte complémentaire du 19 juin 2013 constatant la cession de la parcelle AW n°145 comprenant un hangar.

Les parcelles AW n°144 et AW n°147 ont été cédées par acte du 28 juin 2013 (référence 9104P04 2013D06666)

La parcelle AW n°146 a été cédée par acte du 3 juillet 2015 (référence 9104P04 2015P02788)

La parcelle AW n°143 a été cédée par acte du 18 février 2017 (référence 9104P04 2017P00954)

Restent la propriété de la SCI MOULIN DE GUISSERAY les parcelles AW 118, AW 137, AW 138, AW 139, AW 140 , AW 141 et AW 142.

Mis en ligne le 25/01/2024 à 12h29

REÇU EN PREFECTURE

le 23/01/2024 9

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20240123-2024II05-DE

5.2. Conditions d'occupation

Lors de la visite du 15 janvier 2024, il a été constaté que des lots sont loués ou occupés.

- Lot D1 : contrat de bail établi au nom de Monsieur CROUET en 2018

- Lot A :

- contrat de bail mixte 2018 au nom de Monsieur Daniel LOPES DE OLIVEIRA
- premier logement après le portail : occupation par Monsieur et Madame POPESCU
- logement à gauche après le portail : contrat de bail au nom de monsieur YOUSSEF

- Lot B : occupé

6 - URBANISME

Au PLU de la commune de BREUILLET approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18/12/2013, modifié le 24/06/2015 et 28/09/2016, le bien est situé en zone UI b .

La zone UI est une zone à vocation économique. Elle couvre le parc d'activités du Buisson Rondeau.

Elle comprend trois secteurs dont le secteur UIb, destiné à la zone d'activités située route de Guisseray et au site d'activités, situé en limite de Bruyères-le-Chatel.

| ZONE | UI b |
|------------|---|
| Alignement | Principe=Retrait 10 m / Retrait 5 m pour les constructions destinées aux bureaux, logements de gardien, services sociaux, poste de transformation, distribution de carburant, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20% de la surface frappée de reculement. |
| Limites | retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives. |
| Emprise | Non réglementé |
| Hauteur | 12 m |

Biens situés dans le périmètre d'étude sur le secteur de la Corderie instauré par délibération du conseil municipal du 10 décembre 2022.

1Article UI 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UI et ses secteurs

- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UI 2,

2Article UI 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UI et dans ses secteurs

Mis en ligne le 25/01/2024 à 12h29

REÇU EN PREFECTURE

le 23/01/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20240123-2024II05-DE

- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction d'une construction ou installation autorisée sur la zone,

Servitudes administratives et de droit privé :

- Servitude de passage de coupe de bois sur la parcelle AW n°40 devenue AW n°120 au profit de la parcelle AW n°38 par acte du 22 novembre 2007.

- Servitude de passage sur les parcelles AW 118 et AW 120 au profit des parcelles AW n°119 et 121 par acte du 1^{er} février 2008 publié le 24 avril 2008 par le service de Conservation des Hypothèques d'Etampes sous la référence 9104P04 2008D03401.

- Servitude de passage pour accès sur AW n°120 au profit de AW n°122 constaté dans l'état de division et règlement de copropriété sur un ensemble immobilier appartenant à la société ESPACES TRANSACTIONS par acte du 05 mars 2008 publié le 23 juin 2008 par le service de Conservation des Hypothèques d'Etampes sous la référence 9104P04 2008P03011.

Les réseaux sont 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 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.

Dans le cas présent, le cahier des conditions de vente ne permet pas de connaître de manière certaine la surface utile des lots. Les lots à usage d'habitation et de bureaux seront évalués en fonction des prix de vente de biens à usage similaire et non par comparaison de prix au m² de surface utile.

Lot D1: maison d'habitation

Lot B : maison d'habitation

Lot A : immeuble à usage de bureaux. Compte tenu de l'aménagement sommaire de certaines pièces en logements, parti est pris de valoriser le lot A en immeuble de bureaux avec prise en compte de travaux de remise en état.

Lot D et D2 : local à usage d'activités et/de stockage

Lot E : Terrain à bâtir de 1500 m² et partie de cour formant un couloir faisant la jonction entre les lot A et B. Pouvant être considéré comme parties communes, le couloir ne sera pas valorisé.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Mis en ligne le 25/01/2024 à 12h29

REÇU EN PREFECTURE

le 23/01/2024 11

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20240123-2024II05-DE

1/ Maison lot D1

Une étude de marché a été réalisée selon les critères suivants :

| | |
|-----------|------------------------------------|
| Nature | Maison d'environ 95 m ² |
| Période | 12/2020 à 12/2023 |
| Périmètre | Breuillet |

Il ressort de ces critères après vérification des surfaces, nature et prix des biens dans les actes de cession, une sélection de 5 mutations, présentés dans le tableau suivant.

| Terme de comparaison | Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | PLU | Adresse | Date mutation | Date de publication | Année construct. | Nbre pièces | Surface Terrain m ² | Surface utile totale m ² | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) | Nature du bien | Situation locative |
|----------------------|-----------------------|------------------------------|------|--------------------------------------|---------------|---------------------|------------------|-------------|--------------------------------|-------------------------------------|------------|-----------------------------------|----------------|--------------------|
| 1 | 9104P01 2021P16715 | AX 380 AX 262 lots 3 et 2 | UC a | 7 PL DE GUISSERAY – BREUILLET | 25/11/2021 | 23/12/2021 | 1900 | 3 | 242 | 83 | 240 000 | 2891,57 | Maison | Libre |
| 2 | 9104P04 2021P05167 | AA 49 | UC a | 35 A RTE DE GUISSERAY – BREUILLET | 01/10/2021 | 19/10/2021 | 1997 | 5 | 741 | 100 | 230 000 | 2300 | Maison | Libre |
| 3 | 9104P01 2022P30020 | AA 49 | UC a | 35 A RTE DE GUISSERAY – BREUILLET | 26/09/2022 | 06/10/2022 | 1997 | 5 | 741 | 100 | 343 000 | 3430 | Maison | Libre |
| 4 | 9104P01 2022P33545 | AX 365 AX 374 | UC a | 81 C RTE DE GUISSERAY – BREUILLET | 05/10/2022 | 08/11/2022 | 2016 | 4 | 326 | 90 | 328 000 | 3644,44 | Maison | Libre |
| 5 | 9104P01 2022P24369 | AV 67 AV 62 AV 61 | UC a | 93 B RTE DE GUISSERAY – BREUILLET | 22/07/2022 | 08/08/2022 | 1900 | 3 | 640 | 96 | 309 000 | 3218,75 | Maison | Libre |
| 6 | 9104P04 2021P03949 | AX 328 | UC a | 40 RTE DE GUISSERAY – BREUILLET | 05/08/2021 | 10/08/2021 | 1870 | 3 | 184 | 84 | 210 000 | 2500 | Maison | Libre |

Prix moyen 276 667 €
prix dominant 274 500 €

Sur les termes de comparaison retenus :

Terme n°1 :

Immeuble article un :

A BREUILLET (ESSONNE) 91650 7 Place de Guisseray,

Maison à usage d'habitation comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine équipée avec meubles, four et plaques vitrocéramiques, salon/séjour, salle d'eau avec WC.
- Au 1er étage : deux chambres, dont une avec dégagement contenant un WC
- Une partie de cave voutée
- Un chalet en bois dans le jardin

Et droit à la cour commune cadastrée section AX numéro 17 lieudit « place de Guisseray » pour 679 m²

Immeuble article deux :

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à **BREUILLET (ESSONNE) (91650), 7 Place de Guisseray :**

Un ensemble immobilier ayant accès par la cour commune "3 place de Guisseray" cadastrée AX numéro 17 pour 679 m² comprenant :

- au sous-sol, une cave sous partie
- au rez-de-chaussée : entrée, salle d'eau, salle-de-bains

Combles à l'étage à usage de grenier

Les lots de copropriété suivants :

Mis en ligne le 25/01/2024 à 12h29

REÇU EN PREFECTURE
le 23/01/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20240123-2024II05-DE

Lot n°2 : En rez-de-chaussée, accessible uniquement par la propriété du 7 place de Guisseray: une salle de bains côté sud du bâtiment.

Précision étant ici faite que la baignoire a été remplacée par une douche et un WC.

Et les deux cent dix-sept millièmes (217 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot n°3 : En sous-sol- accessible uniquement par la cave du 7 place de Guisseray : une portion de cave.

Et les quarante-six millièmes (46 /1000 èmes) des parties communes générales.

Terme n°2 :

A BREUILLET (ESSONNE) 91650 35 A Route de Guisseray,

Une maison à usage d'habitation de plain-pied comprenant :

Entrée, salon/séjour avec cheminée et accès terrasse, cuisine ouverte aménagée, dégagement, quatre chambres, salle de bains, WC, terrasse

Garage attenant.

Terme n°3 :

A BREUILLET (ESSONNE) 91650 35 A Route de Guisseray,

*Désignation telle qu'elle résulte du titre de propriété du **VENDEUR** :*

Une maison à usage d'habitation de plain-pied comprenant :

Entrée, salon/séjour avec cheminée et accès terrasse, cuisine ouverte aménagée, dégagement, quatre chambres, salle de bains, WC, terrasse.

Garage attenant.

*Par suite de travaux d'aménagements intérieurs réalisés par le **VENDEUR**, n'ayant nécessité aucune autorisation administrative, ainsi déclaré, la désignation actuelle du **BIEN** est la suivante :*

Une maison à usage d'habitation de plain-pied comprenant :

Entrée, salon/séjour avec cheminée et accès terrasse, cuisine semi ouverte aménagée, trois chambres, salle de bains, WC, buanderie, terrasse.

Garage attenant.

Jardin.

Terme n°4 :

A BREUILLET (ESSONNE) 91650 81 C Route de Guisseray,

Une maison à usage d'habitation comprenant :

- au rez-de-chaussée : séjour double, cuisine us équipée et aménagée, dégagement, wc séparé.

- à l'étage : palier, salle de bains avec water-closet, trois chambres dont une suite parentale avec dressing et salle d'eau.

Garage.

Terme n°5 :

A BREUILLET (ESSONNE) 91650 93 Bis Route de Guisseray,

Mis en ligne le 25/01/2024 à 12h29

REÇU EN PREFECTURE

le 23/01/2024 13

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20240123-2024II05-DE

Une maison ancienne, comprenant :

- au sous-sol : une chambre, salle d'eau et water-closets, chaufferie, garage,
- au rez-de-chaussée : séjour, cuisine/salle à manger,
- au premier étage : palier desservant salle de bains et water-closets, deux chambres,
- au second étage : combles perdus

Jardin. Et à titre indivis : un droit de passage (Section AV n°62) et droit à la cour commune (Section AV n°67).

Terme n°6 :

A BREUILLET (ESSONNE) 91650 40 Route de Guisseray,

Une maison d'habitation comprenant:

entrée sur un passage communal,

- au rez-de-chaussée: cuisine, water-closets, salon, escalier,
- premier étage non aménagé.

Bien article deux :

A BRUYERES-LE-CHATEL (ESSONNE) 91680 Guisseray.

Une parcelle de terre en nature de jardin. Auquel s'ajoutent 27m² de demi-rivière (La Rémarde), située en bout de parcelles.

2/ Maison lot B

Une étude de marché a été réalisée selon les critères suivants :

| | |
|-----------|-------------------------------------|
| Nature | Maison d'environ 160 m ² |
| Période | 12/2020 à 12/2023 |
| Périmètre | Breuillet |

Il ressort de ces critères après vérification des surfaces, nature et prix des biens dans les actes de cession, une sélection de 5 mutations, présentés dans le tableau suivant.

| Termes de comparaison | Ref. enregistrement | Ref. Cadastreales | PLU | Adresse | Date mutation | Date de publication | Année construct. | Nbre pièces | Surface Terrain m ² | Surface utile totale m ² | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) | Nature du bien | Situation locative |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|------|------------------------------------|---------------|---------------------|------------------|-------------|--------------------------------|-------------------------------------|------------|-----------------------------------|----------------|--------------------|
| 1 | 9104P01 2022P18009 | AZ 186 AZ 181 AZ 183 | UC a | 1 RTE DE LA FOLLEVILLE – BREUILLET | 31/05/2022 | 22/06/2022 | 2007 | 5 | 1195 | 160 | 629 000 | 3931,25 | Maison | Libre |
| 2 | 9104P01 2022P15796 | AM 180 | UC b | 6 RUE DE MALASSIS – BREUILLET | 20/05/2022 | 01/06/2022 | 2009 | 7 | 1001 | 150 | 439 800 | 2932 | Maison | Libre |
| 3 | 9104P01 2021P10683 | AL 110 AL 61 AL 60 | UC b | 35 A RUE DE MALASSIS – BREUILLET | 15/10/2021 | 03/11/2021 | 1770 | 5 | 1076 | 162 | 458 450 | 2829,94 | Maison | Libre |
| 4 | 9104P04 2020P05414 | AX 333 AX 334 AX 160 AX 402 | UC a | 18 SEN DE LA PLANCHE – BREUILLET | 04/12/2020 | 16/12/2020 | 1988 | 7 | 3334 | 165 | 450 000 | 2727,27 | Maison | Libre |
| 5 | 9104P04 2021P03198 | AW 54 AW 55 | UC a | 60 RTE DE GUISSERAY – BREUILLET | 16/06/2021 | 07/07/2021 | 1910 | 9 | 357 | 172 | 345 000 | 2008,81 | Maison | Libre |

Prix moyen 464 450 €
Prix dominant 450 000 €

Mis en ligne le 25/01/2024 à 12h29

REÇU EN PREFECTURE

le 23/01/2024

Application agréée E-legalite.com

Sur les termes de comparaison retenus :

Terme n°1 :

Sur la commune de BREUILLET (91650), 1 , route de Folleville,
Une maison à usage d'habitation élevée sur sous-sol enterré, comprenant :

Au rez-de-chaussée : un salon, salle à manger sur cuisine ouverte et équipée, deux chambres dont une avec salle de bains, wc, une pièce avec piscine, une salle de sport, une salle d'eau et une chambre.

A l'étage : comble aménagé comprenant notamment deux chambres, une salle d'eau, un WC
Jardin

Terme n°2 :

A BREUILLET (ESSONNE) 91650 6 rue de Malassis, une propriété bâtie d'un seul tenant, savoir :
I – DESIGNATION DU BIEN ENONCEE DANS LE TITRE DE PROPRIETE

Il résulte du titre de propriété du **VENDEUR** que la désignation du **BIEN** était la suivante :

Une MAISON D'HABITATION élevée sur sous-sol total comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, chambre avec salle de douche et water-closet, pièce de jeux, atelier et garage.

- à l'étage : cuisine équipée ouverte sur séjour double, deux chambres, water-closet et salle de bains.

Jardin.

II – DESIGNATION ACTUELLE DU BIEN – TRAVAUX

Le **VENDEUR** déclare avoir réalisé divers travaux d'aménagement intérieur et que la désignation actuelle du **BIEN** est la suivante :

Une MAISON D'HABITATION élevée sur sous-sol total comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, une première chambre, une seconde chambre avec salle de douche et water-closet et une troisième chambre avec salle de douche, un water-closet, un bureau.

- à l'étage : cuisine équipée ouverte sur séjour double, une chambre, watercloset et salle de bains.

Jardin et piscine

Terme n°3 :

Acte non publié. Dans la documentation cadastrale, il est indiqué que le bien est une maison d'année de construction 1770 sur 3 niveaux comprenant : cuisine, sale à manger, 2 salles d'eau, 4 chambres. Un garage de 14 m². Surface utile : 162 m².

Terme n°4 :

A BREUILLET (ESSONNE) 91650 18 Sente de la Planche Une maison à usage d'habitation élevée sur sous-sol semi enterré, comprenant :

- un sous-sol semi enterré composé de deux garages, cave et débarras

- un rez-de-chaussée comprenant : entrée, séjour, salle à manger, trois bureaux, cuisine, deux chambres dont une avec salle de bains, dressing, salle de bains

- un étage comprenant : deux chambres en mezzanine. Jardin avec deux dépendances

Mis en ligne le 25/01/2024 à 12h29

REÇU EN PREFECTURE

le 23/01/2024 15

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20240123-2024II05-DE

Terme n°5 :

A BREUILLET (ESSONNE) 91650 60 Route de Guisseray,

Une maison d'habitation comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, cuisine aménagée, salon-séjour avec poêle, buanderie et WC.

- à l'étage : six chambres, deux salles d'eau et WC.

- Garage.

A l'extérieur, un auvent.

3/ lot A Immeuble de bureaux

Une étude de marché a été réalisée selon les critères suivants :

| | |
|-----------|--|
| Nature | Immeuble de bureaux d'environ 293 m ² |
| Période | 12/2020 à 12/2023 |
| Périmètre | Breuillet |

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

| Terme de comparaison | Ref. enregistrement | Ref. Cadastrales | PLU | Adresse | Date mutation | Date de publication | Année construct. | Nb bâtis pros | Surf. utile totale m ² | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) | Nature du bien | Situation locative |
|----------------------|-----------------------|---------------------|------|---|---------------|---------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------|
| 1 | 9104P04 2021P03817 | AI 100 AI 105 | UI | 5 RUE DU BUISSON RONDEAU - BREUILLET | 06/07/2021 | 03/08/2021 | 2011 | 1 | 600 | 400 000 | 666,67 | Établissement de loisirs | Loué |
| 2 | 9104P04 2021P00375 | AH 251 | UI c | 46 RTE DE DOURDAN - BREUILLET | 29/12/2020 | 26/01/2021 | 2005 | 1 | 433 | 210 000 | 484,99 | Stockage et stationnement | Libre |
| 3 | 9104P04 2021P02629 | AW 156 lot n°315 | UI b | 50 RTE DE GUISSEY - BREUILLET | 31/05/2021 | 09/06/2021 | 1950 | 1 | 70 | 49 999 | 714,27 | Atelier et assimilé | Libre |
| 4 | 9104P04 2021P03965 | AW 156 Lot n°35 | UI b | 50 RTE DE GUISSEY - BREUILLET | 20/07/2021 | 10/08/2021 | 1950 | 1 | 190 | 140 000 | 736,84 | Stockage et stationnement | Libre |

Prix moyen 651 €

Sur les termes de comparaison :

Terme n°1 :

A BREUILLET (ESSONNE) 91650 5 Rue du Buisson Rondeau,

Une cellule commerciale d'environ 625 m² de surface utile se composant comme suit :

- une première partie d'environ 437 m² utiles, aménagée (parquet, chauffage/climatisation, éclairage, sanitaires, réserve...) et équipé d'un compteur d'eau séparé et d'un compteur d'électricité.

- Une seconde partie d'environ 191 m² utiles, brut de béton. Et 17/100èmes indivis de la parcelle à usage de voirie et parkings cadastrée AI 105.

Mis en ligne le 25/01/2024 à 12h29

REÇU EN PREFECTURE

le 23/01/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20240123-2024II05-DE

Les Biens sont actuellement affectés à usage de centre de remise en forme. L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

Terme n°2 : Un entrepôt

Terme n°3 :

Dans un ensemble immobilier situé à **BREUILLET (ESSONNE) (91650) Route de Guisseray.**
Le lot de copropriété suivant tel que résultant du titre de propriété :

Lot n°315

Dans le bâtiment C, un local à usage industriel ou de bureau à aménager à partir de l'existant, ayant accès par le passage commun entre les deux ensemble de bâtiment, avec pont sur la rivière " La Rémarde" pour accès à la route de Guisseray

Et les trente-neuf /mille trente-troisièmes (39 /1033 èmes) des parties communes générales.

Et les soixante-dix-huit millièmes (78 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

Le lot de copropriété suivant tel que résultant de la situation réelle :

Lot n°315

Dans le bâtiment D, un local à usage industriel ou de bureau ayant accès par le passage commun entre les deux ensemble de bâtiment, avec pont sur la rivière " La Rémarde" pour accès à la route de Guisseray

Et les trente-neuf /mille trente-troisièmes (39 /1033 èmes) des parties communes générales.

Et les soixante-dix-huit millièmes (78 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage industriel.

L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

Terme n°4 :

Dans un ensemble immobilier situé à **BREUILLET (ESSONNE) (91650) Route départementale de Guisseray.**

Un ensemble immobilier à aménager.

L'accès se fait par un pont sur la rivière La Remarde.

L'ensemble immobilier comprend deux ensembles de bâtiments contigus.

Comprenant :

- Côté Ouest : un ensemble A à E avec bâtiment K en local technique;
- Côté Est (sur Bruyères le Chatel) : un ensemble F-G-H ainsi que la grande cheminée de l'usine (I) et un petit local gaz (J);
- Voie d'accès entre ces bâtiments;
- Terrain au-delà du ruisseau vers le Nord.

Tenant :

- d'un bout Sud en façade la rivière La Remarde,
- d'autre bout Nord la parcelle AW 38 sur la commune de Breuillet
- d'un côté Est les parcelles B 2395 et 2397, sur la commune de Bruyères le Chatel
- d'autre côté Ouest la parcelle AW 120 sur la commune de Breuillet

Le lot de copropriété suivant :

Mis en ligne le 25/01/2024 à 12h29

REÇU EN PREFECTURE

le 23/01/2024 17

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20240123-2024II05-DE

Lot n°35

Dans le bâtiment D, un local à usage industriel à aménager à partir de l'existant ayant accès par une porte à créer et donnant sur le passage commun entre les deux ensembles de bâtiments avec pont sur la rivière la Rémarde.

Et les quatre-vingt-cinq millièmes (85 /1000 èmes) des parties communes générales.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage industriel de local.

L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

4/ lots D et D2 hangars

Une étude de marché a été réalisée selon les critères suivants :

| | |
|-----------|-------------------|
| Nature | Hangar |
| Période | 12/2020 - 12/2023 |
| Périmètre | Essonne |

Il ressort de ces critères après vérification des surfaces, nature et prix des biens dans les actes de cession, une sélection de 9 mutations, présentés dans le tableau suivant.

| Terme de comparaison | Ref Publication | Date Cession | Adresse | cadastre | Superficie Terrain m ² | Surface Bâti m ² | Année Constr | Prix | Prix/m ² | Observations |
|----------------------|-----------------------|--------------|---|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------|--------------|-----------|---------------------|--|
| 1 | 9104P01 2022P04464 | 22/01/22 | 2 rue château Gaillard - CHAMPMOTTEAUX | W 490-524 -527 | 2932 | 285 | 1900 | 70 000 € | 245,61 € | un hangar en tôle sans usage particulier. Zone Aa. droit de passage sur parcelles W 525-491-484; pas d'installation électrique |
| 2 | 9104P04 2019P04162 | 14/08/19 | 4 RUE MICHEL DE L HOPITAL - CHAMPMOTTEAUX | W513 | 268 | 253 | 1800 | 52 000 € | 205,53 € | Bien à usage de hangar couvert en tuiles et fibro, Electricité, eau, Sans assainissement. Acquéreur entend conserver cet usage Charge augmentative du prix 100 € jouissance différée au 31/12/19 |
| 3 | 9104P04 2018P04257 | 10/09/18 | 18 A ROUTE DE CORBEIL - MONDEVILLE | D 1840 | 35 | 38 | | 10 000 € | 263,16 € | Grange en pierre et tuile cour commune 85m ² (D1838) et cave volume 2 dans un ensemble immobilier D 2743.Accés par cour commune. centre commune |
| 4 | 9104P01 2019P07152 | 08/07/19 | 53 Rue du Gen Leclerc - Corbeil- Essonnes | AE 295 | 469 | 460 | 1905 | 150 000 € | 326,09 € | hangar à rénover comprenant un espace de stockage, 2 pièces,une mezzanine. |

moyenne 260 €

5/ Lot E :Un terrain à bâtir en zones UI ou assimilées

Une étude de marché a été réalisée selon les critères suivants :

| | |
|-----------|---|
| Nature | Terrain à bâtir |
| Période | 12/2021 à 12/2023 |
| Périmètre | Breuillet et autres communes du Département |

Mis en ligne le 25/01/2024 à 12h29

REÇU EN PREFECTURE

le 23/01/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20240123-2024II05-DE

Il ressort de ces critères après vérification des surfaces, nature et prix des biens dans les actes de cession, une sélection de 7 mutations, présentés dans le tableau suivant.

| Terme de comparaison | Ref. enregistrement | Ref. Cadastrales | PLU | Adresse | Date mutation | Date de publication | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix/m ² | Nature de bien | Situation locative |
|----------------------|-----------------------|------------------|---|--|---------------|---------------------|-----------------------------------|-------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| 1 | 9104P01 2021P16178 | AB 780 | 1AU i + OAP | LA POINTE AUX JUIFS – ARPAJON | 26/11/2021 | 20/12/2021 | 2677 | 174 005 € | 65 € | Terrain à bâti | Libre |
| 2 | 9104P01 2022P00726 | AB 782 | 1AU i + OAP | LA POINTE AUX JUIFS – ARPAJON | 21/12/2021 | 10/01/2022 | 1979 | 128 635 € | 65 € | Terrain à bâti | Libre |
| 3 | 9104P01 2022P09975 | AB 783 | 1AU i + OAP | LA POINTE AUX JUIFS – ARPAJON | 24/03/2022 | 04/04/2022 | 800 | 48 900 € | 65 € | Terrain à bâti | Libre |
| 4 | 9104P01 2022P01542 | A 723 | UP | LE PARC – BRUYERES-LE- CHATEL | 16/12/2021 | 14/01/2022 | 40277 | 2 400 000 € | 60 € | Terrain à bâti | Libre |
| 5 | 9104P03 2021P00083 | AN 138 AN 140 | UAE1 (activités d'hébergement) et pôle de santé | 25 RUE DE LA ROCHE – OLLAINVILLE | 30/12/2020 | 12/01/2021 | 13996 | 850 000 € | 61 € | Terrain à bâti | Libre |
| 6 | 9104P01 2023P05247 | ZC 377 | 1AUZb Zone à vocation d'activités économiques à vocation industries, artisanat, bureau, service public ou d'intérêt collectif | LES HAUTES PRASLES – ETRECHY | 23/02/2023 | 27/02/2023 | 6000 | 270 000 € | 45 € | Terrain à bâti | Libre |
| 7 | 9104P01 2023P27280 | AC 109 | Aui Zone a urbaniser accueillant des activités économiques et eventuellement des équipement de la ZAC des Belles Vues | RUE DE LA MAISON ROUGE – OLLAINVILLE | 20/10/2023 | 26/10/2023 | 22283 | 1 626 659 € | 73 € | Terrain à bâti | Libre |

Prix moyen 62 €
Prix dominant 65 €

Sur les termes de comparaison retenus :

Terme n°1 :

A ARPAJON (ESSONNE) (91290), Les Gouelles :

Un terrain à bâtir, vendu en l'état, nu et borné, viabilisé dans les conditions fixées par le CCCT et ses annexes, formant le lot A8-b de la ZAC DES BELLES VUES , et tous ses droits à construire y attachés. Le vendeur déclare et garantit qu'est attachée au terrain vendu une surface de plancher constructible maximale de 1046 m², affectée à la construction d'un bâtiment à usage d'atelier de menuiserie et bureaux, conformément au cahier des charges de cession de terrains et ses annexes.

Terme n°2 :

A ARPAJON (ESSONNE) (91290), Les Gouelles :

Mis en ligne le 25/01/2024 à 12h29

REÇU EN PREFECTURE

le 23/01/2024 19

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20240123-2024II05-DE

Un terrain à bâtir, vendu en l'état, nu et borné, viabilisé dans les conditions fixées par le CCCT et ses annexes, formant le lot A8-e de la ZAC DES BELLES VUES. Le vendeur déclare et garantit qu'est attachée au terrain vendu une surface de plancher constructible maximale de 784,10 m², affectée à la construction d'un bâtiment à usage de bureaux et d'atelier, conformément au cahier des charges de cession de terrain et ses annexes.

Terme n°3 :

A ARPA JON (ESSONNE) (91290), Chemin de Chevreuse, Les Gouelles :

Un terrain à bâtir, vendu en l'état, nu et borné, viabilisé dans les conditions fixées par le CCCT et ses annexes, formant le lot A8-f de la ZAC DES BELLES VUES. Le vendeur déclare et garantit qu'est attachée au terrain vendu une surface de plancher constructible maximale de 200 m², affectée à la construction d'un bâtiment à usage d'atelier et de bureaux, conformément au cahier des charges de cession de terrain et ses annexes.

Terme n°4 :

A BRUYERES-LE-CHATEL (ESSONNE) 91680 2 Rue de la Libération,

Un terrain à bâtir. Il est précisé que cette parcelle est vendue avec un mur en pierre longeant la route Départementale 116.

Terme n°5 :

A OLLAINVILLE (ESSONNE) 91340 25 Rue de la Roche,

Un terrain à bâtir .

Terme n°6 :

A ETRECHY (ESSONNE) 91580 1 Rue des Hêtres Pourpres, Parc d'activités de la Juine,

Un terrain à bâtir.

Le bien est actuellement affecté à usage industriel de terrain à bâtir.

L'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à la construction d'un bâtiment à usage industriel.

Terme n°7 :

A OLLAINVILLE (ESSONNE) 91340 Rue de la Maison Rouge,

Un terrain à bâtir, vendu en l'état, nu et borné, viabilisé dans les conditions fixées par le CCCT et ses annexes, formant le lot O24 de la ZAC DES BELLES VUES. Le vendeur déclare et garantit qu'est attachée au terrain présentement vendu une surface de plancher constructible maximale de 8.000 m² (SDP), affectée à la construction d'un ensemble immobilier à usage de parc d'activité TPE/ PME devant comprendre à son achèvement un village d'entreprises composé de deux entités autonomes :

1) Trois bâtiments divisés en 11 cellules (de tailles différentes allant de 320m² à 700m²),

2) Un bâtiment comportant des surfaces d'activités au RDC et bureaux en R+1



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

1/ Maison lot D1

6 cessions de maisons de surface utile comprise entre 83 m² et 100 m² ont été trouvées dans un rayon de 500 m autour du bien à évaluer. Les prix de vente sont compris entre 210 000 € et 343 000 € avec un prix moyen à 276 667 € et un prix dominant à 274 500 €. Les biens sont en zone UC a qui regroupe les quartiers pavillonnaires présentant un tissu aéré, contrairement au lot D1 situé en zone UI dédiée aux activités économoques. Hormis les termes 2 et 3 qui concernent le même pavillon de plain-pied, les autres termes sont des maisons individuelles en R+1, avec des annexes (garage) et jardin.

Le terme n°6 est le bien qui se rapproche du lot D1 à évaluer. Il s'agit d'une maison situé au 40 route de Guisseray à moins de 200 m. Au moment de sa vente, ce bien a fait l'objet de travaux, à savoir fenêtres sur rue changées et pose de vélux ce qui suppose un étage mansardé et une toiture refaite. Il ne dispose pas d'annexe de type garage et bénéficie d'un petit jardin.

Dans le cas présent, le lot D1 présente des éléments de moins-values que sont la qualité médiocre de la construction, l'absence de véritable jardin et d'un garage, la mitoyenneté avec un hangar.

Dès lors, il est proposé de retenir comme valeur de référence le prix de vente du terme n°6 soit 210 000 € à laquelle est appliqué un abattement de 30 % pour tenir compte des éléments de moins-values soit une valeur de 210 000 € x 0,7= 147 000 €. La situation du lot D1 au sein d'un ensemble immobilier hétéroclite justifie en outre un abattement de 20 % à la valeur de référence soit 147 000 € x 0,8=**117 600 €**. Le bien étant enfin occupé, il est appliqué un abattement de 20 % pour occupation soit une valeur finale de 117 600 € x 0,8=**94 080 €**.

2/ Maison lot B

5 cessions de maisons de surface utile comprise entre 150 m² et 172 m² ont été trouvées dans un rayon de 500 m autour du bien à évaluer. Les prix de vente sont compris entre 345 000 € et 629 000 € avec un prix moyen à 464 450 € et un prix dominant à 450 000 €. Les biens sont en zone UC a qui regroupe les quartiers pavillonnaires présentant un tissu aéré et UC b spécifique à l'ancien hameau de la Savalerie, aux constructions situées aux lieux-dits " la Soupane " et " Dampierre ", et aux hameaux de la Tuilerie et de Malassis, contrairement au lot B situé en zone UI dédiée aux activités économiques. Les termes sont des maisons individuelles en R+1, avec des annexes (garage) et jardin. Les biens présentent de beaux volumes et de belles prestations pour certains (salle de jeux, salle de sport, piscine, dressing..)

Un terme de comparaison se rapproche du lot B à évaluer. Il s'agit du terme n°5, situé dans la même rue au numéro 60, qui correspond à une maison mitoyenne des deu côtés avec cour devant. En conséquence, il peut être retenu comme valeur de référence le prix de cession du terme n°5 soit 345 000 €. En raison des éléments de moins-values que présente le lot B à savoir la mauvaise qualité de la construction, des aménagements intérieurs non finis, une annexe de plus de 100 m² partiellement à usage de garage, l'absence de véritable jardin, la présence d'une cour commune bétonnée et non entretenue, il est proposé d'appliquer un abattement de 20 % à la valeur de référence soit 345 000 € x 0,8=276 000 €. Un abattement supplémentaire de 20 % peut être appliqué du fait de sa situation au sein d'un ensemble immobilier hétéroclite, soit une valeur de 276 000 € x 0,8= 220 800 €.

Le bien étant occupé, il sera appliqué un abattement de 20 % pour occupation soit 220 800 € x 0,8=**176 640 €**.

3/ lot A Immeuble de bureaux

Mis en ligne le 25/01/2024 à 12h29

REÇU EN PREFECTURE

le 23/01/2024 21

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20240123-2024II05-DE

4 locaux à usage de stockage, de bureaux et activités ont été trouvés sur la commune. Tous les termes sont situés en zone UI à vocation économique. Deux sont contigus au lot A à évaluer. Il s'agit des termes 3 et 4 situés 50 Route de Guisseray. Les biens sont à destination industrielle ou de bureaux et d'activités. Le terme 4 se rapproche de la destination d'origine du lot A, dès lors il est proposé de retenir comme valeur de référence le prix au m² de surface utile du terme n°3 soit 714,27 € arrondis à **714 € le m²**.

Dans le cas présent, pour le lot A ayant fait l'objet d'une division de fait en des lots à usage d'activité et d'habitation, son état nécessite une rénovation complète pour une remise en état de bureau.

La rénovation complète de bureaux est une véritable remise à neuf, les travaux touchent à la structure même des locaux : toute la plomberie, l'électricité, le système de climatisation, les murs, le plancher, le plafond, les sanitaires, mise en place de murs de cloisonnement, etc...

Le prix d'une rénovation complète de bureaux s'élève entre 500 et 1 000 euros / m², fournitures et pose comprises, selon l'étendue du chantier. Source : [Prix d'une rénovation de bureaux en 2024 \(prix-travaux-m2.com\)](https://www.prix-travaux-m2.com)

Compte tenu de l'aménagement sommaire de 3 anciens bureaux en logements, il est proposé de retenir la valeur basse des coûts de rénovation complète soit 500€ le m²

Valeur au m² du lot A estimé à : 714 € – 500€ = **214€ le m²**.

Soit 214 € x 260 m² = 55 640 €

Valeur après abattement de 20 % pour occupation : 55 640 € x 0,8 = **44 512 €**

4/ lots D et D2 hangars

La fourchette de prix pour des bâtiments de stockage ou d'entrepôt est très resserrée entre 205 € et 326 €/m² pour des surfaces allant de 38 à 460 m². La moyenne ressort à 260 €/m². Les références citées sont situées en zone rurale hormis le terme n°4 à Corbeil-Essonnes. Hormis la référence 1, la superficie du terrain correspond à celle du bâti.

- **Pour le lot D2** correspondant à un hangar en tôle ouvert, il est proposé de retenir la valeur basse des termes correspondant à un local identique soit 246 € le m² à laquelle est appliqué un abattement de 30 % pour tenir compte du mauvais état du bien soit 246 € x 0,7 = 172,2 arrondis à 172 € le m².

Soit 172 € x 164 m² = **28 208€**

- **Pour le lot D** anciennement à usage de garage automobile, qui est fermé et en meilleur état que le lot D2, il est proposé de retenir la valeur haute des termes soit 326 € le m².

Soit 326 € x 110 m² = **35 860 €**

5/ Lot E : Un terrain à bâtir en zones UI ou assimilées

7 cessions ont été trouvées dans un rayon de 10 km autour du bien à évaluer. Il s'agit de ventes de terrains à bâtir situés dans des zones à vocation économique. Les superficies vont de 800 m² à 40277 m². Les prix varient de 45 € le m² à 73 € le m² avec un prix moyen à 62 € et un prix dominant à 65 € le m². La valeur basse de 45 € le m² porte sur un terrain situé à Etrechy, ville située au sud de Breuillet. Il bénéficie d'un bon emplacement près de la N20 dans une zone d'activités en cours de réalisation. La valeur haute 73 € porte sur un terrain situé à Ollainville rue de la Maison rouge dans la ZAC DES BELLES VUES. Le bien est proche de la Route nationale RN 20, accessible par les RD 97 puis 116D. Le prix de 73 € le m² peut s'expliquer par l'importante surface de plancher disponible sur le site soit 8 000 m². Dans la même ZAC,

Mis en ligne le 25/01/2024 à 12h29

REÇU EN PREFECTURE

le 23/01/2024

Application agréée E-legalite.com

cette fois sur la commune d'Arpajon , les prix sont homogènes 65 € le m² pour des terrains de plus petites superficies avec des droits à construire moins importants (termes n°1,2 et 3). Les termes 4 et 5 respectivement à 60 € et 61 € le m² portent sur des terrains situés dans des zones à vocation économique portant sur des activités spécifiques. Ainsi à Bruyères-le-châtel, la zone UP correspond au secteur de projet d'installation d'activités économiques dans le domaine du numérique et du secteur « recherche et développement » sous la forme d'un campus économique de haute valeur technologique dans la frange sud-est du Parc, en lien avec le CEA et le pôle TERACTEC. À Ollainville, la zone UAE1 dispose d'un règlement adapté à un pôle de santé comprenant des activités d'hébergement.

Sur le site du 50 Route de Guisseray à Breuillet, pour le lot E qui est un terrain à usage d'activités d'environ 1500 m² à prélever sur l'unité foncière formée des parcelles AW n°118 et AW n°140, il est proposé de retenir comme valeur de référence le prix de 65 € correspondant à des terrains destinés à la réalisation d'immeubles à usage d'ateliers et de bureaux.

Les termes de comparaison ont été vendus, nus et bornés contrairement au lot E qui est en l'état actuel, est encombré de déchets. De plus, la configuration en longueur du terrain représente un élément de moins-value alors que les termes de comparaison sont de meilleure configuration. Dès lors, un abattement de 20 % peut être appliqué à la valeur de référence soit une valeur finale de $65 \times 0,8 = 52 \text{ € le m}^2$.

Soit $52 \text{ €} \times 1\,500 \text{ m}^2 = 78\,000 \text{ €}$

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 estimée à :

- Lot D1 maison : **94 080 €**
- Lot B maison : **176 640 €**
- Lot A immeuble de bureaux : **44 512 €**
- Lot D2 : **28 208 €**
- Lot D : **35 860 €**
- Lot E terrain à bâtir : **78 000 €**

Total : $94\,080 \text{ €} + 176\,640 \text{ €} + 44\,512 \text{ €} + 28\,208 \text{ €} + 35\,860 \text{ €} + 78\,000 \text{ €} = 457\,300 \text{ €}$

Valeur après abattement de 15 % pour vente en bloc :

$457\,300 \text{ €} \times 0,85 = 388\,705 \text{ €}$ arrondis à **388 700 €**

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 arrondie sans justification particulière à **427 600 €**.

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.

Mis en ligne le 25/01/2024 à 12h29

REÇU EN PREFECTURE

le 23/01/2024 23

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20240123-2024II05-DE

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.

Pour le Directeur et par délégation,

PIERRE-JEAN Dominique

Inspectrice des finances publiques



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatisé 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.

Mis en ligne le 25/01/2024 à 12h29
RECU EN PREFECTURE
Le 23/01/2024
Direction Générale des
Application agréée E-legalite.com
99_DE-091-219101052-20240123-2024II05-DE