

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. : ddip91.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: 11998087

Réf OSE: 2023-91105-24919

Le 03/04/2023

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)



Nature du bien : Terrain (AS 68)

Adresse du bien : 5 rue de la Badaudière 91 650 BREUILLET

Valeur : 94 000 €HT 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 26/01/2024 à 09h52

REÇU EN PREFECTURE
le 25/01/2024

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219101052-20240123-2024II02-DE

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE BREUILLET

Affaire suivie par : Mme GUELLEC-SIMON Isabelle

2 - DATES

de consultation :	30/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Néant
du dossier complet :	30/03/2023

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

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 céder ce bien consécutif à un leg pour des raisons économiques.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien à évaluer est situé 5 rue de la Badaudière 91 650 DOURDAN.

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

Le bien est situé à environ 700 m de la mairie et 1km de la gare RER C.

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

4.3. Références cadastrales

L'immeuble figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
BREUILLET	AS 68	5 rue de la Badaudière	457 m ²	Parcelle bâtie
TOTAL			457 m ²	



4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain à bâtir en nature de friche avec un cabanon de 20 m² environ en pente d'environ 10 %.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Breuillet

5.2. Conditions d'occupation

libre

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 Uca .

La zone UC est une zone urbaine mixte qui couvre les espaces à dominante résidentielle.

Le secteur UCa, regroupe les quartiers pavillonnaires présentant un tissu aéré.

ZONE	Uca
Alignement	Retrait 5 m
Limites	- sur les 2 limites séparatives latérales, - sur 1 des limites séparatives latérales, - en retrait des limites séparatives 8 m avec vues et 2,5 m sans vues
Emprise	30 %
Hauteur	10 m

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

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

Nature	Terrain à bâtir
Surfaces	De 400 à 800
Période	02/2020 à 02/2023
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.

ref acte	ref cadastrale	dpt	Commune	Adresse	date	surf	prix	prix/m²	nature	zone	obs
9104P04 2021P15048	AS 320	91	BREUILLET	47 bis route d'Arpajon,	03/12/2021	442	95 000	214,93	Terrain à bâtir	Uca	Secteur Badaudière (pente)
9104P04 2020P01450	AW 149	91	BREUILLET	78 RTE DE GUISSEY	28/02/2020	517	89 000	172,15	Terrain à bâtir	Uca	terrain en lanière en bord de rivière, 8 m de façade et 72 m de long environ Secteur Guisseray
9104P04 2020P00318	AX 325	91	BREUILLET	65 RUE DES BUTTES REAUULT	11/01/2020	550	130 000	236,36	Terrain à bâtir	Uca	terrain en lanière secteur reault 10 m de façade sur 60 m de long
9104P04 2021P04128	AT 343	91	BREUILLET	10 Rue des Rochettes,	04/08/2021	657	135 000	205,48	Terrain à bâtir	Uca	terrain en lot arrière Secteur Badaudière (pente)
9104P04 2022P12645	AT 344	91	BREUILLET	10 Rue des Rochettes,	19/04/2022	752	140 000	186,17	Terrain à bâtir	Uca	terrain en lot arrière Secteur Badaudière (pente)

Mis en ligne le 26/01/2024 à 09h52

REÇU EN PREFECTURE
le 25/01/2024

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219101052-20240123-2024II02-DE

moyenne	203,02
médiane	205,48
valeur haute	236,36
valeur basse	172,15

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

Les termes trouvés sont des terrains à bâtir de surfaces comprises entre 442 et 752 m² pour des prix de 172,15 à 236,36 €/m².

Les moyennes et médianes ressortent à 203,02 et 205,48 €/m². Les termes 1,4 et 5 sont situés dans le même secteur que le bien à évaluer et ils sont en pente tout comme ce dernier. Leurs prix ressortent à 214,93 €/m², 205,48 €/m² et 186,17 €/m². (pour le plus grand)

Il est proposé de retenir le prix médian des termes (ce prix correspond au terme 4 qui est en pente et dans le même secteur).

La valeur vénale estimée pour ce bien est de 205,48 €/m² x 457 m² = 93 904,36 € Ht et Hors droits arrondis à 94 000 €.

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 94 000 € .

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 84 600 €.

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.

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,

Audrey MARSAT

Inspectrice des Finances Publiques

