

Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/01/2024

Direction départementale des Finances Publiques de l'Essonne

Pôle d'évaluation domaniale de l'Essonne

27 rue des Mazières

91011 EVRY-COURCOURONNES Cedex

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Essonne

à

POUR NOUS JOINDRE

Mme le Maire de BREUILLET

Affaire suivie par : Viviane GOURBAT

Courriel : viviane.gourbat@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01.69.83.13.69

Réf DS: 15297685

Réf OSE : 2023-91105-94087

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

TAB cadastré AP 199 pour une contenance de 517m² (issu de la division de la parcelle AP 133 - Lot C)

Adresse du bien :

34T Rue des Ecoles
91650 BREUILLET

Valeur :

140 000 € HT 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 09h55

REÇU EN PREFECTURE

le 25/01/2024

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219101052-20240123-2024II03-DE

1 - CONSULTANT

Commune de BREUILLET

affaire suivie par : Mme Isabelle GUELLEC-SIMON

2 - DATES

de consultation :	06/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/12/2023

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 :	

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 Commune souhaite acquérir un terrain à bâtir jouxtant l'école Camille Magné faisant l'objet d'un sursis à statuer suite à une demande de permis de construire.

Le consultant a indiqué le 21/12/2023 qu'il s'agit d'une acquisition amiable, ayant pour but de permettre d'agrandir le restaurant scolaire. Il a en outre été précisé que le PLU actuellement en cours de révision serait prochainement modifié et qu'il était prévu un changement de zonage du bien ainsi que son inscription en emplacement réservé.

La Commune souhaite pouvoir délibérer lors d'un conseil municipal prévu le 22 janvier.

La demande d'évaluation porte sur la parcelle cadastrée AP 133 - lot C sans mention de superficie.

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

Il s'est avéré après consultation du cadastre que cette parcelle a été annulée suite à division ; en sont issues les parcelles cadastrées AP 197-198 et 199 et seule cette dernière AP 199 d'une superficie de 517 m² est concernée par la demande d'estimation.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

BREUILLET est située à trente-cinq kilomètres au sud-ouest de Paris vingt et un kilomètres au sud-ouest d'Évry, quinze kilomètres au nord d'Étampes.

La Commune est desservie par le RER C, gares de Breuillet- Village et de Breuillet-Bruyères le Châtel
Axes routiers : RN 20 - N 104 et A 10 à proximité

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

Le bien est situé à environ 600 m de la mairie, des commerces et à 900 m à pied de la gare RER C Breuillet Village.

Lot arrière en 3^{ème} rang par rapport à la voirie ; accès à la partie constructible du terrain depuis la rue des Ecoles par un cheminement sur la parcelle d'environ 45m de long.

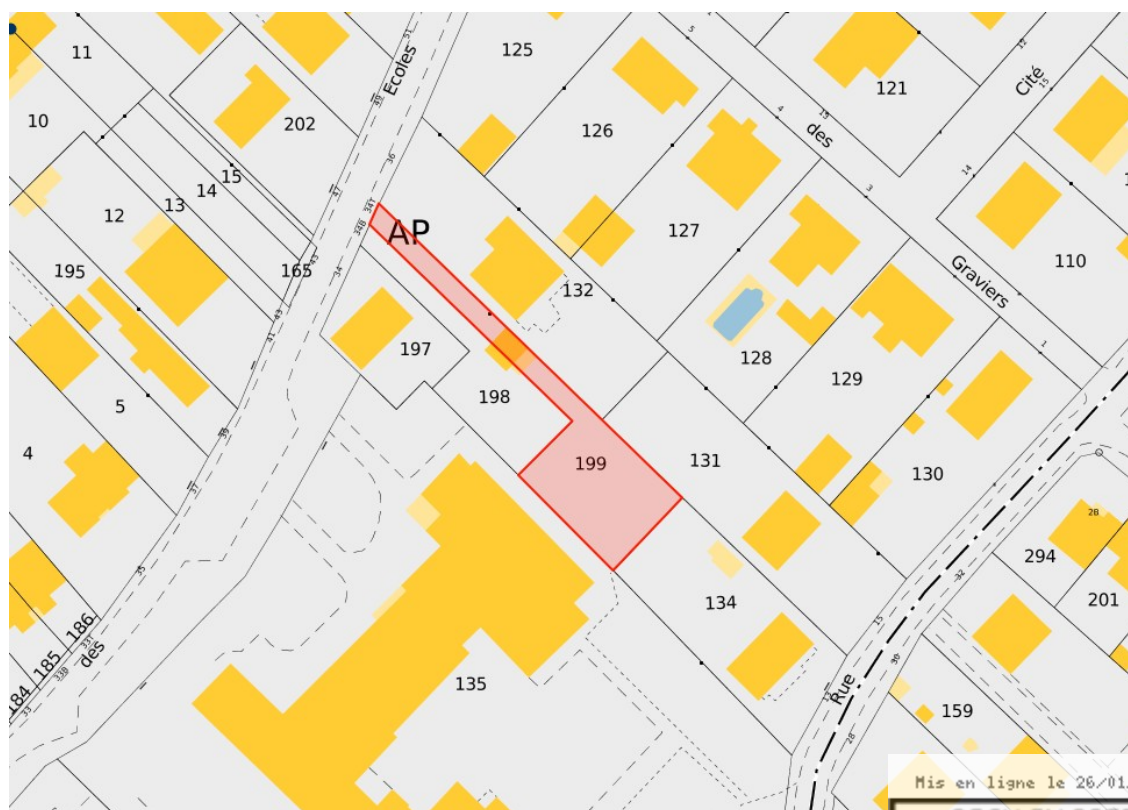
- Voiries et Accès : Rue des Écoles

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BREUILLET	AP 199	34 T Rue des Ecoles	517m ²	TAB

Plan cadastral :



Mis en ligne le 26/01/2024 à 09h55

REÇU EN PREFECTURE
le 25/01/2024

Application agréée E-legalite.com 3

21_RP-091-219101052-20240123-2024II03-DE

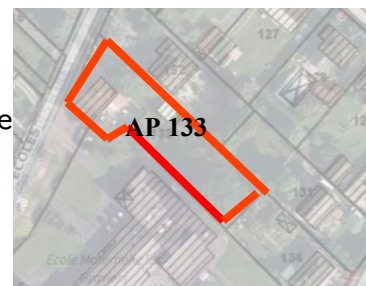
Vue aérienne



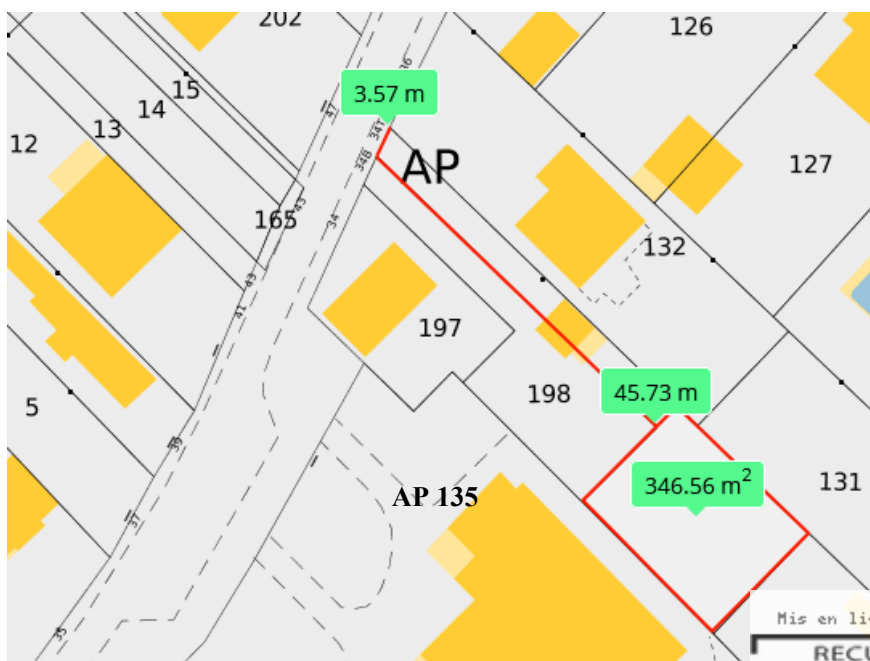
4.4. Descriptif

Il s'agit d'un lot de terrain à bâtir issu de la division de la parcelle AP 133 :

Cette parcelle a été divisée en 3 lots : AP 197 déjà bâti et deux lots arrière de TAB cadastrés AP 198 et 199.



La parcelle AP 199 est un lot arrière de TAB de 517m² disposant d'un accès en façade, d'environ 3,5m rue des Écoles sur une longueur d'environ 45m; la partie constructible du terrain (environ 350m²) de configuration régulière, jouxte l'école, propriété riveraine de la Commune (AP 135).



Mis en ligne le 26/01/2024 à 09h55

REÇU EN PREFECTURE
le 25/01/2024

Application agréée E-legalite.com 4

21_RP-091-219101052-20240123-2024II03-DE

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

LUXIMMO 80 AV GABRIEL PERI 91700 STE GENEVIEVE DES BOIS

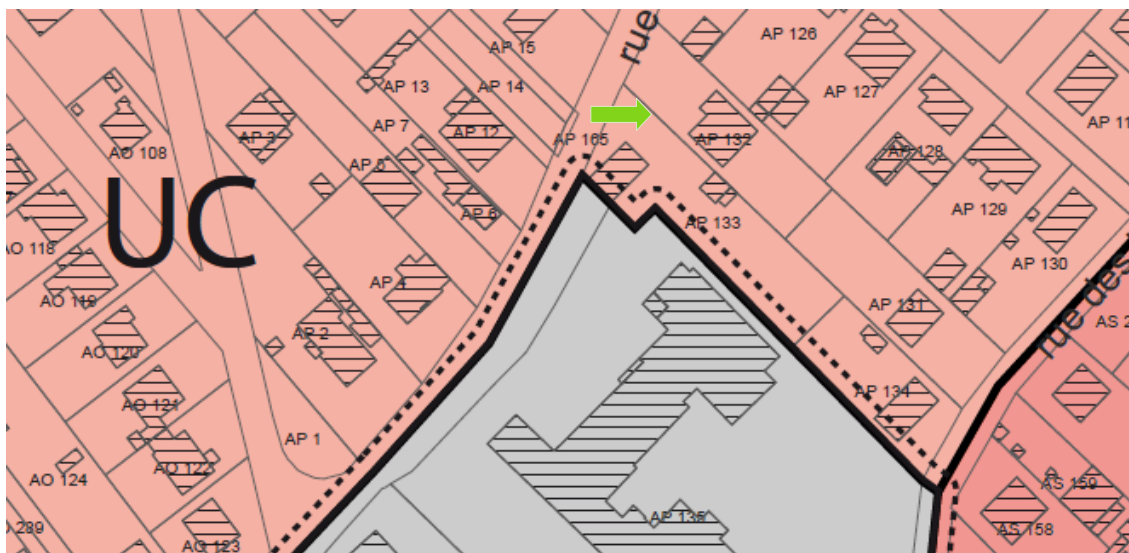
5.2. Conditions d'occupation

Présumé libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

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 UC .



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

Elle comprend trois secteurs : UCa, UCb, UCp

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

Le règlement d'urbanisme prévoit notamment :

Article UC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, et en bon état de viabilité, ou bénéficier d'un passage privé ou d'une servitude de passage suffisante.

La largeur de l'emprise de la chaussée des voies nouvelles et celle des accès constitués par un passage privé ou une servitude de passage doivent être au minimum de :

- . 3,5 mètres pour les voies et accès de moins de 50 mètres de longueur, ne desservant qu'un seul logement,
- . 5 mètres pour les voies et accès de moins de 50 mètres de longueur, desservant moins de cinq logements,
- . 8 mètres dans les autres cas.

Mis en ligne le 26/01/2024 à 09h55

REÇU EN PREFECTURE

le 25/01/2024

Application agréée E-legalite.com 5

21_RP-091-219101052-20240123-2024II03-DE

ZONE	UC
Alignement	Retrait 5 m minimum
Limites	- sur les 2 limites séparatives latérales, - sur 1 des limites séparatives latérales, - ou en retrait des limites séparatives 8 m avec vues et 2,5 m sans vues
Emprise	30 % de la superficie du terrain ;
Hauteur	-pour les toitures à pente : 12 mètres au faîtage (R+2+C), en UCa 10m (R+1+combles) - pour les toitures terrasses : . 12 m au sommet de l'acrotère (R+3), dans le cas de toiture terrasse végétalisée-10m en UCa . 10 mètres au sommet de l'acrotère (R+2), dans les autres cas- 8 m en Uca (R+1) <i>constructions annexes 4 mètres</i>
Stationnement <i>HABITATION</i>	Dans un rayon de 500 m autour des gares RER, au minimum, une place par logement. Au-delà du rayon de 500 m autour des gares RER, au minimum, deux places de stationnement, dont au moins une place couverte, par logement.
Espaces Libres Plantations	40% minimum de la superficie du terrain doivent être non imperméabilisés et être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison.

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Critères de recherche : Non bâti -TAB 300 à 800 m²

Période de recherche : De 11/2020 à 11/2023

Périmètre géographique : Breuillet 1000 m autour du bien à évaluer

Mis en ligne le 26/01/2024 à 09h55

REÇU EN PREFECTURE

le 25/01/2024

Application agréée E-legalite.com 6

21_RP-091-219101052-20240123-2024II03-DE

*Il ressort de ces critères de recherche, les mutations sélectionnées suivantes :
Les biens sont situés à Breuillet et les prix ont été ramenés HT s'il y a lieu.*

TC	Ref. enregistrement	Date mutation	Adresse	Ref. Cadastre	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zone	Observations
1	9104P01 2022P10406	25/03/2022	99 RUE DES BUTTES REAULT	AX 407	412	110 180 €	267,43 €	Uca	Un terrain à bâtir non viabilisé
2	9104P04 2021P00782	23/01/2021	IMP DES MARAICHERS	AV 534	340	62 624 €	184,19 €	Uca	Un TAB lot C lotissement des Maraichers SDP 250m²
3	9104P01 2023P22772	31/08/2023	98 A RUE NOUVELLE	AT 339	341	68 000 €	199,41 €	Uca	Un TAB lot 1 du plan de division
4	9104P04 2021P00857	05/02/2021	98 B RUE NOUVELLE	AT 340	377	86 957 €	230,66 €	Uca	Un terrain à bâtir non viabilisé.
5	9104P04 2021P04128	04/08/2021	10 RUE DES ROCHETTES	AT 343	657	135 000 €	205,48 €	Uca	Un terrain à bâtir formant le lot 1.
6	9104P01 2022P12645	19/04/2022	10 RUE DES ROCHETTES	AT 344	752	140 000 €	186,17 €	Uca	Un terrain formant le lot A
7	9104P04 2021P00860	03/02/2021	RUE DE LA VIEILLE VOIE	AV 463	391	100 000 €	255,75 €	Uca	Un terrain à bâtir viabilisé,
8	9104P01 2021P15048	03/12/2021	LA BADAUDIERE	AS 320	442	95 000 €	214,93 €	Uca	Un terrain à bâtir , non viabilisé.
9	9104P01 2021P15836	03/12/2021	LE BUISSON RONDEAU	AI 97	300	153 000 €	510,00 €	Uca	un TAB
10	9104P04 2021P02777	27/05/2021	LES GRAVIERS	AO 445	381	133 000 €	349,08 €	UC	Un terrain à bâtir non viabilisé
11	9104P04 2021P05101	27/09/2021	LES LONGS CHAMPS	AI 107	312	117 158 €	375,51 €	Uca	Un terrain non viabilisé formant le lot 1.
12	9104P04 2021P04897	23/09/2021	PETITS GRAVIERS OU DSU LAR	AP 198	336	100 000 €	297,62 €	UC	TAB issu de la division de AP133
						moyenne	273,02 €		
						mediane	243,20 €		

TC 12 34b Rue des Ecoles : il s'agit du lot de TAB contigu au bien à évaluer. Les mentions suivantes figurent dans l'acte notarié :

Un Terrain à bâtir sur lequel existe une partie de construction à démolir non viabilisé lot B - teinte BLEUE au plan de division ci-joint et annexé après mention figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	198	34 rue des Ecoles	00 ha 03 a 36 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le VENDEUR rappelle que la parcelle originairement cadastrée section AP numéro 133 lieudit "34 rue des Ecoles" d'une contenance de 00ha11a 64ca a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les parcelles suivantes :

La parcelle vendue cadastrée section AP numéro 198 désignée sous le terme lot "B", teinte=BLEUE au plan annexé.

Le **VENDEUR** conserve la propriété de :

La parcelle désormais cadastrée section AP numéro 199 lieudit "34t Rue des Ecoles" pour une contenance de 00ha 05a 17ca, désigné sous le terme lot "C" teinte ROSE.

Le **VENDEUR** déclare avoir vendu la propriété de :

La parcelle désormais cadastrée section AP numéro 197 lieudit "34 rue des Ecoles" pour une contenance de 00ha 03a 23ca, désigné sous le terme lot "A" teinte JAUNE.

Le document d'arpentage a été déposé et publié au service de la publicité foncière d'ETAMPES (91150) le 1er février 2021 volume 2021 P numéro 459.

Mis en ligne le 26/01/2024 à 09h55

REÇU EN PREFECTURE

le 25/01/2024

Application agréée E-legalite.com 7

21_RP-091-219101052-20240123-2024II03-DE

Il peut être également cité une mutation comprenant la cession de 2 TAB :

Ref. enregistrement	Date mutation	Adresse	Ref. Cadastre	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zone	Observations
9104P01 2021P10765	09/10/2021	IMP DES MARAICHERS	AV 470-469	492	134 436 €	273,24 €	Uca	Cession de 2 lots de TAB 283m²et209m²

Désignation dans l'acte notarié :

1 - Sur la commune de BREUILLET, 18, impasse des Maraîchers, Un terrain à bâtir AV 469 283m²

2 - Sur la commune de BREUILLET, 16, impasse des Maraichers, Un terrain à bâtir AV 470 209m²

Le BIEN constitue les lots numéros A et B du lotissement dénommé «Lotissement des Maraichers»

Il résulte du permis d'aménager, que la surface de plancher constructible de chaque parcelle sur lesquelles sera édifié la maison est de 250 m².

Le prix est de 150 000€ (ventilé à concurrence de 75 000 € pour chaque l'immeuble) en ce compris une TVA sur marge à la charge du VENDEUR de 15 564 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Il ressort de l'étude de marché effectuée un prix moyen de 273,02€/m² et un prix médian de 243,20 €/m² calculé à partir de douze mutations de TAB situés en zone UC ou UCa d'une superficie de 300 à 752m².

La fourchette de prix est comprise entre 184,19 (TC 2) et 349,08€/m² (TC 10) hormis deux références, à 510 et 375,61 €/m² qui correspondent aux biens de plus petites superficies de l'échantillon (TC 9 : 300m² et TC 11 : 312 m²).

Les deux mutations de TAB situés en zone UC (TC 10 et 12 à 349,08€ et 297,62 €/m²) constituent le haut de la fourchette de prix.

Il peut être relevé que la réglementation d'urbanisme est plus favorable en UC en ce qui concerne la hauteur des constructions (12m au faîtage soit R+2+C ; 10m à l'acrotère (R+2) en UC au lieu de 10m au faîtage (R+1+combles) et 8m à l'acrotère (R+1) sauf dans le cas de toiture terrasse végétalisée en UCa) et les espaces libres et plantations (40 % en UC et 50 % en UCa) .

La référence n° 12 constitue un terme de comparaison particulièrement privilégié s'agissant d'un lot arrière de TAB issu de la même division cadastrale (AP 133). Cette parcelle cadastrée AP 198 pour 336m² jouxte le bien à évaluer cadastré AP 199 pour 517m².

Les deux terrains disposent d'une petite façade d'environ 3,5m sur la rue des Ecoles (largeur minimum d'accès 3,5m pour que le terrain soit constructible).

Cependant la parcelle AP 199 étant située plus à l'arrière, soit en troisième rang par rapport à la voirie, l'accès à la partie constructible du terrain depuis la rue des Ecoles s'effectue par un cheminement sur la parcelle d'environ 45m de long. Ainsi, le bien bénéficie d'une partie constructible de seulement 350m² environ alors que sa contenance est de 517m².

En conséquence, pour tenir compte de ces éléments de moins-value et de la plus grande superficie de la parcelle AP 199 (181m² de plus), il sera appliqué une décote de 10 % sur le prix du terme de comparaison privilégié n°12.

Soit $297,62 \text{ €} \times 0,9 = 267,86 \text{ €}$

Cette valeur correspond sensiblement au prix moyen des terrains à bâtir de l'échantillon soit 273,02 €/m². Aussi, il sera retenu une valeur arrondie à 270 €/m².

Soit $270 \text{ €/m}^2 \times 517 \text{ m}^2 = 139\,590 \text{ €}$ arrondi à 140 000€

Mis en ligne le 26/01/2024 à 09h55

REÇU EN PREFECTURE

le 25/01/2024

Application agréée E-legalite.com 8

21_RP-091-219101052-20240123-2024II03-DE

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 : **140 000 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 154 000€.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

12 - 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.

Mis en ligne le 26/01/2024 à 09h55

REÇU EN PREFECTURE

le 25/01/2024

Application agréée E-legalite.com 9

21_RP-091-219101052-20240123-2024II03-DE


13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
L'inspectrice des Finances publiques



Viviane GOURBAT

Mis en ligne le 26/01/2024 à 09h55

REÇU EN PREFECTURE

le 25/01/2024

Application agréée E-legalite.com | |

21_RP-091-219101052-20240123-2024II03-DE