

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques de
l'Essonne

Pôle d'évaluation domaniale
27, rue des Mazières
91011 EVRY-COURCOURONNES Cedex
Courriel : ddvip91.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Dominique PIERRE-JEAN
Courriel : dominique.pierre-jean@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01.69.13.83.77

Réf DS:18016599
Réf OSE : 2024-91661-65023

Le 23/10/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Essonne

à
Commune de Villebon-sur-Yvette
Monsieur le Maire

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 : 33 places de stationnement extérieures et un terrain nu (AI 1200, AI 1173 et AI 1174)

Adresse du bien : Rue des Pivoines et rue de la Haute Roche 91140 VILLEBON-SUR-YVETTE

Valeur : **269 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10%
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Commune de Villebon-sur-Yvette

Madame SALL Sokhna Diarra

2 - DATES

de consultation :	05/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03/10/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La Commune souhaite acquérir 33 places de stationnement situées rue des Pivoines et rue de la Haute Roche, ainsi qu'un terrain nu qui jouxte le conservatoire Erik Satie.

Le prix négocié selon l'accord de vente signé entre la commune et la SCCV VILLEBON LES HAUTES ROCHES propriétaire des parcelles est de **312 932 euros TTC**. Le prix se ventile de la manière suivante :

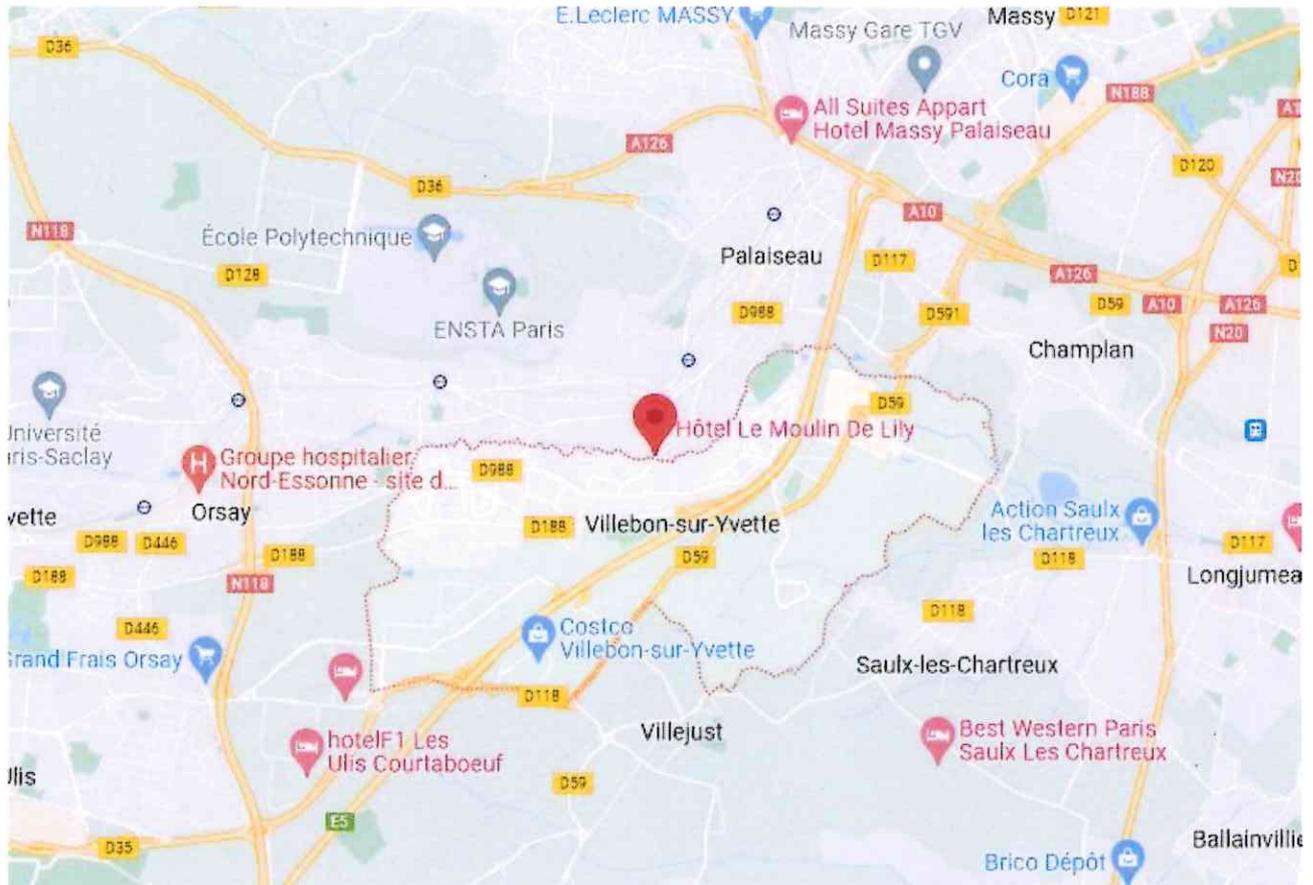
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

- pour les 33 places de parkings (16 rue des Pivoines et 17 rue de la Haute Roche) achetées en état futur d'achèvement sur les parcelles AI n°1200 et AI n°1173 : **165 000 € TTC** soit 5 000 € TTC par unité

- pour la parcelle nue AI n°1174 : **147 932 € TTC** pour 283 m², soit 522,73 €TTC/m²-

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



Le bien se situe à Villebon-sur-Yvette, commune située dans le département de l'Essonne en région Île-de-France.

Village agricole jusqu'à la fin du XIXe siècle, situé à l'extrémité de la vallée de Chevreuse, Villebon-sur-Yvette a connu dès le début du XXe siècle une urbanisation de villégiature puis de résidence avec l'arrivée du chemin de fer, qui en fait aujourd'hui une commune pavillonnaire de l'unité urbaine de Paris.

La commune bénéficie de la présence sur son territoire du parc d'activités de Courtabœuf, du Grand Dôme et de la zone commerciale de Villebon 2.

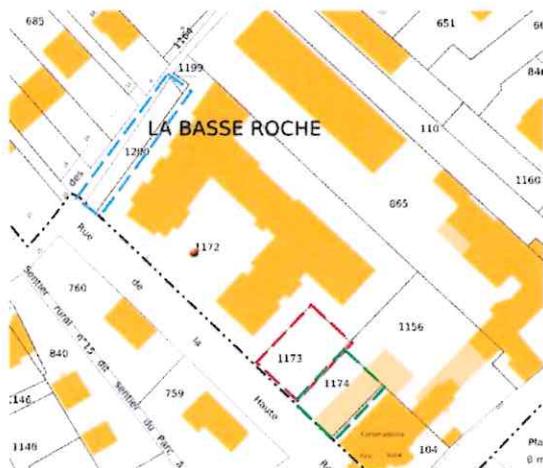
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les biens à acquérir se situent au lieu-dit la Basse Roche, rue des Pivoines et rue de la Haute Roche à Villebon sur Yvette. A proximité immédiate se trouve une résidence Le Domaine de Haute Roche, le conservatoire Erik Satie et le groupe scolaire la Roche.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Villebon-sur-Yvette	AI 1200	Rue des Pivoines/ La Basse Roche	210 m ²	Stationnement
Villebon-sur-Yvette	AI 1173	Rue des Pivoines/ La Basse Roche	352 m ²	Stationnement
Villebon-sur-Yvette	AI 1174	Rue des Pivoines/ La Basse Roche	283 m ²	Terrain nu
TOTAL			845 m²	

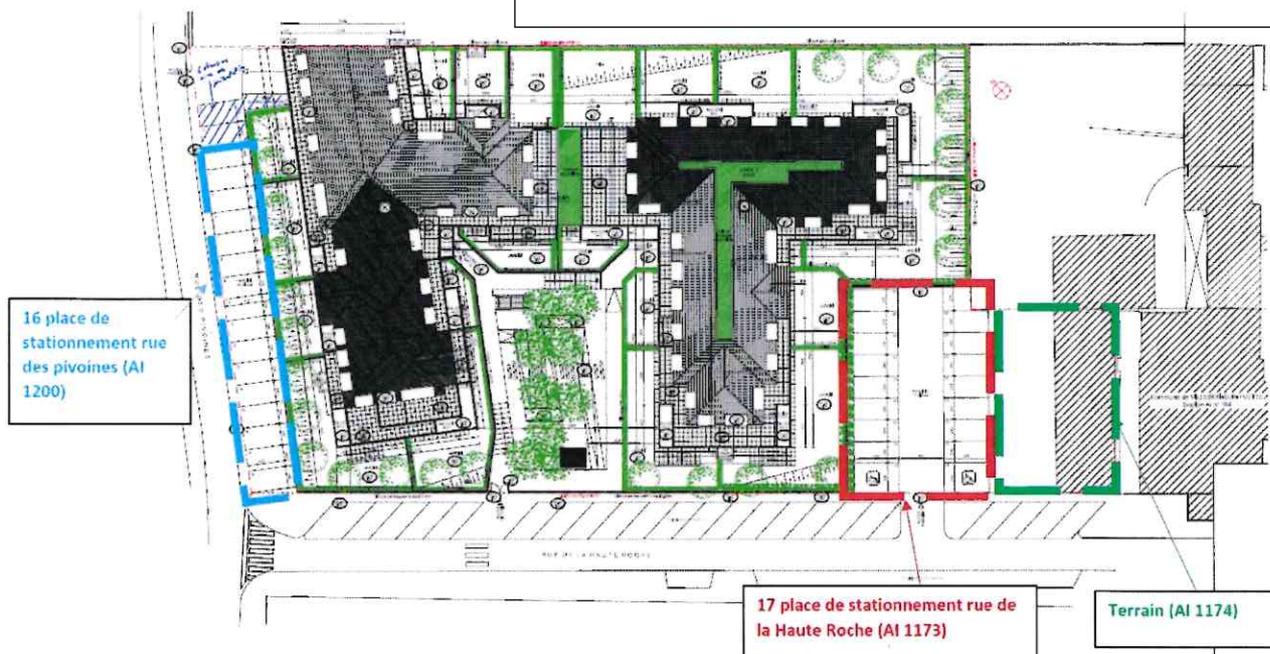


Plan cadastral

4.4. Descriptif

Il s'agit de trois terrains à bâtir dont deux à usage futur de stationnement et un terrain nu.

- La parcelle AI n°1200 : terrain comprenant 16 places de stationnement rue des Pivoines
- La parcelle AI n°1173 : terrain comprenant 17 places de stationnement rue de la Haute Roche
- La parcelle AI n°1174 : terrain nu jouxtant le Conservatoire Erik Satie



Plan de masse du site

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SCCV VILLEBON LES HAUTES ROCHES Rue Gilles de Roberval 28000 CHARTRES

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est présumé libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les parcelles AI n° 1200, AI n°1173 et AI n°1174 sont classées en **zone UG** du PLU. (Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2016. Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal le 10 février 2022. Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet approuvée par délibération du Conseil Municipal le 10 février 2022).

Cette zone correspond à un tissu à dominante habitat, ayant pour vocation de maintenir la mixité des fonctions urbaines.

Elle se compose de plusieurs secteurs. Elle regroupe notamment les implantations historiques dans la partie résidentielle de Villebon sous la forme d'îlots anciens dont certains sont liés à la présence d'anciennes fermes. Elle est présente à la fois dans le hameau de Village et dans le hameau de Villiers.

Principales règles de la zone UG :

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

3.1. Accès : Dispositions générales : Les accès véhicules doivent présenter une largeur utile minimale de 3 mètres et une largeur utile maximale de 5 mètres.

Article UG 9 Emprise au sol des constructions : L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article UG 10 Hauteur maximale des constructions 10.2 La hauteur des constructions ne peut pas excéder :10 m (R+2+Combles)

Analyses des règles du PLU :

Les règles de la zone UG permettent l'implantation d'une construction sur la parcelle AI 1174. Cette dernière est donc constructible.

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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

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

-Étude de marché portant sur les cessions de terrains à bâtir à Villebon-sur-Yvette de moins de 500 m² sur la période 2021-2024. Sources : Applications BNDP / Estimer un bien.

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : Rue des Pivoines, 91140 Villebon-sur-Yvette

Périmètre géographique : 1000 m autour

Période de recherche

De 09/2021 a 09/2024

Caractéristiques du bien

Non bâti Terrain à bâtir

Il ressort de l'étude de marché les termes de comparaison suivants :

Terme de comparaison	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	PLU	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien	Situation locative
1	9104P01 2024P04513	AI 1189	Partie résidentielle située sur le coteau Zone Uha	5 DOMAINE DES ROCHES - VILLEBON SUR YVETTE	26/01/2024	238	165 000 €	693,28 €	Terrain à bâtir	Libre
2	9104P01 2021P17574	AI 1176	Partie résidentielle située sur le coteau Zone UHa	20 DOMAINE DES ROCHES - VILLEBON SUR YVETTE	14/12/2021	476	175 000 €	367,65 €	Terrain à bâtir	Libre
3	9104P01 2024P04905	AH 922	Partie résidentielle située sur le coteau Zone UHa	62 B RUE DES MARAICHERS - VILLEBON SUR YVETTE	19/02/2024	291	218 500 €	750,86 €	Terrain à bâtir	Libre
4	9104P01 2022P10967	AH 891	Quartier des coteaux (37%) Zone UCF Partie résidentielle située sur le coteau (98%) Zone Liba	71 RUE DES MARAICHERS - VILLEBON SUR YVETTE	01/04/2022	524	246 000 €	469,47 €	Terrain à bâtir	Libre
5	9104P01 2022P23911	AI 1166	Partie résidentielle située sur le coteau Zone UHa	LES PRES DE LA ROCHE - VILLEBON SUR YVETTE	04/07/2022	444	222 000 €	500,00 €	Terrain à bâtir	Libre
6	9104P01 2022P23694	AI 1165	Partie résidentielle située sur le coteau Zone UHa	LES PRES DE LA ROCHE - VILLEBON SUR YVETTE	28/07/2022	422	225 000 €	533,18 €	Terrain à bâtir	Libre

Prix moyen 552,41 €
 Prix médian 517 €
 Valeur haute 750,86 €
 Valeur basse 367,65 €

-Étude de marché portant sur les cessions de parkings extérieurs en état futur d'achèvement à Villebon-sur-Yvette et d'autres communes du département. Période 2022. Sources : Applications BNDP / Estimer un bien.

Il ressort de l'étude de marché les termes de comparaison suivants :

Terme de comparaison	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	PLU	Adresse	Date mutation	Année construct.	Prix total	Nbre dépendances	Prix unitaire TTC	Prix unitaire HT	Nature bien
1	9104P01 2021P15809	ZD n°421 lot n°104	AU2 ZAC DE LA CROIX RONDE	25 RUE DE LA CROIX RONDE - EPINAY SUR ORGE	23/11/2021	2022	4 000 €	1	4 000 €	3 333,33 €	Parking
2	9104P01 2022P35414	ZD n°421 lot n°109, 108 et 102	AU2 ZAC DE LA CROIX RONDE	25 RUE MADELEINE PELLETIER - EPINAY SUR ORGE	26/10/2022	2022	12 000 €	3	4 000 €	3 333,33 €	Parking
3	9104P01 2022P06031	X n°352 lot n°14	UB secteurs pavillonnaires	19 A RUE DES MOLIERES - GOMETZ-LA-VILLE	07/02/2022	2022	7 000 €	1	7 000 €	5 833,33 €	Parking

Prix moyen 5 000 € 4 166,67 €

Sur les termes de comparaison retenus :

Terme n°1 :

Vente en l'état futur d'achèvement.

Lot numéro cent quatre (104) : Un emplacement de parking extérieur n°E04.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) des parties communes générales.

Terme n°2 :

Vente en l'état futur d'achèvement.

Lot numéro cent deux (102) : Un emplacement de parking extérieur n°E02.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent huit (108) : Un emplacement de parking extérieur n°E08.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent neuf (109) : Un emplacement de parking extérieur n°E09.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) des parties communes générales.

Terme n°3 :

Vente en l'état futur d'achèvement.

Lot numéro quatorze (14) : Un emplacement de stationnement extérieur.

Et les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) des parties communes générales.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Pour la parcelle AI 1174 :

6 cessions de terrains à bâtir ont été trouvées dans un rayon de 1km autour de la parcelle AI n°1174. Il s'agit de terrains de superficies allant de 291 m² à 524 m², destinés à la réalisation de maisons individuelles. Les prix au m² varient de 367,65 € le m² à 750,86 € avec un prix moyen à 552 € le m² et un prix médian à 517 € le m².

Dans le cas présent pour la parcelle AI 1174 qui est constructible, il est proposé de retenir comme valeur de référence le prix médian issu de l'étude de marché soit 517 le m². Compte tenu de son emplacement entre deux ensembles immobiliers (une résidence d'habitation et un équipement public) contrairement aux termes de comparaison qui se situent en zone pavillonnaire, il est proposé d'appliquer à la valeur de référence un abattement de 10 % soit une valeur finale de 517 € x 0,9=465,3 € arrondis à **465 € le m²**.

Pour les parkings en EFA :

Pour les parkings vendus en état futur d'achèvement sera retenue une valeur de **4166,67 € Ht** soit 5000 TTC correspondant au prix moyen issu de l'étude de marché.

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 :

Parcelle AI 1174 : 283 m² x 465 € = 131 595 €.

33 parkings en EFA : 33 x 4166,67 € = 137 500,11 €

Soit une valeur vénale pour l'ensemble de :

131 595 € + 137 500,11 € = 269 095,11 € arrondis à 269 000 €.

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 295 900 €.

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.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

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

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

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

Pour le Directeur et par délégation,

PIERRE-JEAN Dominique
Inspectrice des finances publiques

