

Direction Générale des Finances Publiques

Direction Départementale des Finances publiques de
l'Essonne

Le 27/06/2024

Pôle d'évaluation domaniale

27 rue des Mazières

91000 EVRY

téléphone : 01 69 13 83 68

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Essonne

à

COMMUNE DE BALLANCOURT SUR ESSONNE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : VERGEROLLE Beatrice

téléphone : 01 69 13 83 67

courriel : beatrice.vergerolle@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Né Floriane responsable service
urbanisme

Réf.DS: 17906783

Réf OSE: 2024-91045-36974

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 : Emprise d'une parcelle communale (AV 403 p)

Adresse du bien : 5 ALL DES BOULEAUX 91610 BALLANCOURT-SUR-ESSONNE

Valeur hc/ht : **75 000 €**

assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE BALLANCOURT SUR ESSONNE

Affaire suivie par : Né Floriane responsable service urbanisme

2 - DATES

de consultation :	16/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	13/06/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession au propriétaire voisin (7 allée des Bouleaux) qui souhaite acquérir une partie de la parcelle cadastrée AV 403 afin d'agrandir son jardin.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien se situe sur la commune de Ballancourt sur Essonne, située dans le département de l'Essonne, située à trente-sept kilomètres au sud-est de Paris et à treize kilomètres au sud-ouest d'Évry-Courcouronnes.

La commune est desservie par RER D Gare de Ballancourt.

Accès routier : RD 191 axe Corbeil-Essonne-Etampes

Axes routiers à proximité : N 104 « La Francilienne » au nord et N 7 et Autoroute A 6 à l'est

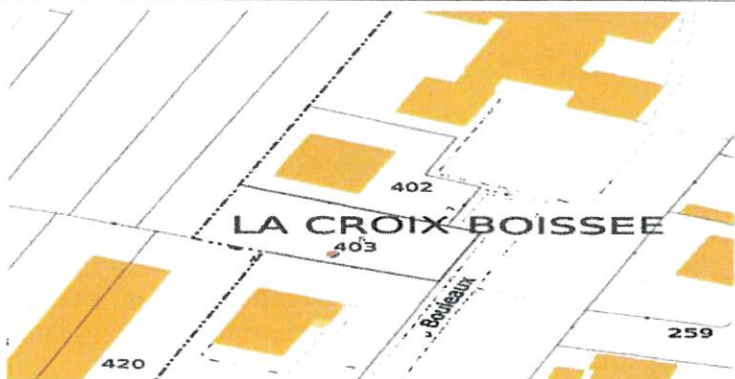
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé dans une zone pavillonnaire, à 1,5 km de la gare de Ballancourt, et 500 m de la mairie.

4.3. Références cadastrales

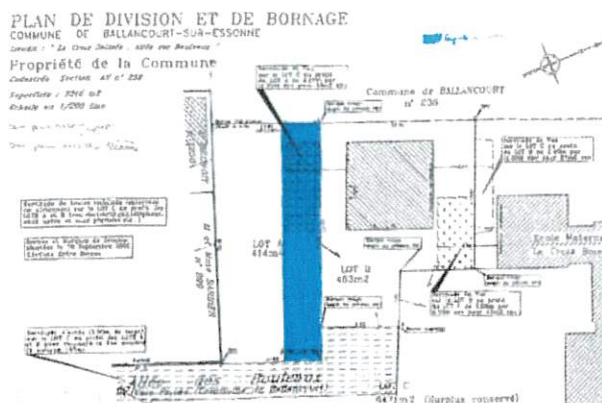
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Ballancourt sur Essonne	AV 403 P	5 allées Bouleaux	150 m ²	Espaces verts
TOTAL			150 m ²	



4.4. Descriptif

Emprise de 150 m² de terrain à bâtir à usage en espace vert, issue de la parcelle AV403 (414 m²) à céder au riverain.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire(s) : Commune de Ballancourt

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Au PLU de la commune de Ballancourt-sur-Essonne approuvé le 29/02/2024, le bien est classé en zone Uh .

La zone Uh correspond essentiellement aux quartiers pavillonnaires développés de manière diffuse ou sous la forme de lotissement organisés .

Cette zone poursuit l'objectif général d'encadrer la densification de ces quartiers, pour permettre un maintien de la qualité de vie au sein de ceux-ci.

ZONE	Uh
ALIGNEMENT	Alignement ou retrait sur dérogation
LIMITES	Retrait 8 m avec vues et 2,5 m sans vues ?
EMPRISE	20 %
HAUTEUR	9 m au faîtage

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

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir, d'une surface comprise entre 100 et 200 m², situés sur la commune de Ballancourt, dans le même zonage ont été recherchées.

Il ressort de ces critères, un total de six mutations, présentées dans le tableau suivant.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
9104P01 2022P07461	45//BD/499//	4 RUE DU PETIT MOULIN	23/02/2022	181	90 000	497,24
9104P01 2021P05313	45//AW/246//237	RUE DES POSTIERS	27/05/2021	179	105 000	586,59
9104P01 2021P07907	45//AW/241//	RUE DES POSTIERS	27/07/2021	183	105 000	573,77
9104P01 2021P09847	45//AW/245//238	RUE DES POSTIERS	28/09/2021	180	109 000	605,56
9104P01 2022P10742	45//AW/243//	RUE DES POSTIERS	04/04/2022	182	105 000	576,92
9104P01 2022P16295	45//AW/244//	RUE DES POSTIERS	23/05/2022	181	107 000	591,16

Moyenne : 571,87€/m² Médiane : 581,76 €/m²

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

TC 1 : cession d'un TAB de belle configuration

TC 2 : cession d'un TAB de belle configuration non viabilisé

TC 3 : cession d'un TAB tout en longueur

TC 4 : cession d'un TAB tout en longueur

TC 5 : cession d'un TAB tout en longueur non viabilisé

TC 6 : cession d'un TAB tout en longueur non viabilisé

Le bien à céder consiste en une bande de terrain tout en longueur mais elle permettra au riverain acquéreur d'agrandir sa propriété, il est proposé de retenir la valeur basse des termes de comparaison arrondie, soit 500 €/m².

$$150 \text{ m}^2 \times 500 \text{ €/m}^2 = 75 000 \text{ €}$$

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 arbitrée à 75 000 €.

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 67 500 €.

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 acquérir à un prix plus bas ou céder à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de douze mois.

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

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

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

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

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

11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

Pour le Directeur et par délégation,
VERGEROLLE Beatrice
Contrôleur des finances publiques

