

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : VERGEROLLE Beatrice

téléphone : 01 69 13 83 67

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

Réf.DS: 21906454

Réf OSE: 2025-91494-08170

Le 11/02/2025

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Essonne

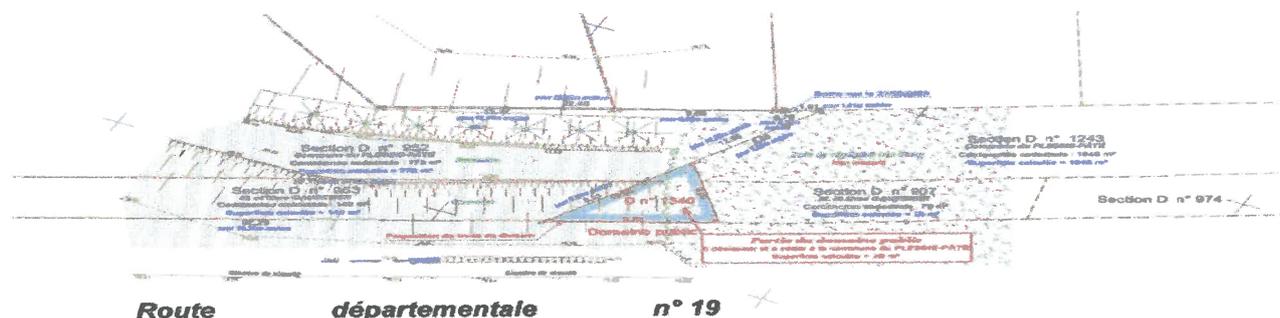
à

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

Affaire suivie par : Madame EDER Catherine
Gestionnaire foncier

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 de 28 m² non cadastrée

Adresse du bien : Route départementale 19 au Plessis-Pâté

Valeur hc/ht : **240 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

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

REÇU EN PREFECTURE

le 26/06/2025

Application agréée E-legalite.com

1 - CONSULTANT

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

Affaire suivie par : Madame EDER Catherine Gestionnaire foncier

2 - DATES

de consultation :	23/01/2025
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 :	23/01/2025

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 à la Commune d'une emprise de 28 m² le long de la RD 19 au Plessis Pâté.

Modification à la parcelle du PLU intervenue dans le cadre des négociations engagées sur la base d'un précédent avis.

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 du Plessis Pâté, située dans le département de l'Essonne

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

Pas de gare

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LE PLESSIS PATE	NC	RD 19	28 m ²	Emprise végétalisée non bâtie
TOTAL			28 m ²	

4.4. Descriptif

Parcelle cadastrée D 1340 en attente de publication en nature d'espaces verts (merlon), de 28 m², située entre les parcelles cadastrées D 953 et D 907, à proximité de la RD 19, et de forme triangulaire.



5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Département de l'Essonne

5.2. Conditions d'occupation

Libre

REÇU EN PREFECTURE

le 26/06/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219104940-20250623-DEL IB_33_20

6 - URBANISME

Le bien se situe dans la zone UB2 au plan local d'urbanisme de la commune du Plessis-Paté approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2012, modifié le 10 mai 2017 et le 25 septembre 2017 et modifié par une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU approuvée le 26 novembre 2018, le 18 février 2022 et le 29 novembre 2022 .

La dernière modification du PLU en date du 15/07/2024 a classée le bien en zone Espace paysager remarquable (L.151-23 du CU)

Tout élément naturel protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage devra impérativement être conservé.

Ces espaces sont principalement dédiés à la préservation des cœurs d'îlot afin de constituer la trame verte urbaine, de les protéger en tant qu'identité paysagère du territoire et de permettre l'adaptation de la ville aux changements climatiques.

Prescriptions applicables aux espaces paysagers remarquables : toute construction est interdite, hormis les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages. Ces espaces peuvent accueillir des aménagements et installations extérieurs : aire de jeux et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin ne compromettant pas le caractère paysager du site.

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable», les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'urbanisme.

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 20 et 50 m², situés sur la commune du Plessis Pâté et ses environs ont été recherchées.

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

Numéro	Ref. enreg	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage PLU
1	9104P01 2021P05898	86//AB/985//	5 RUE DE LA SENTE DES BORDES	21/06/2021	47	4 230	90	Uba
2	9104P01 2023P14953	86//AB963//	9 SQ DU TERTRE	30/05/2023	13	1 170	90	Uba
3	9104P01 2021P04030	86//AC/773//	SQ DU GROS NOYER	29/04/2021	14	1 190	85	Uba
4	9104P01 2023P32134	86//AW/438	LES FONDS	12/12/2023	77	6 468	84	Ubb
5	9104P01 2023P24797	86//AB/1651// AC 779	LES TROIS PARTS	29/09/2023	71	5 400	76,06	UB a
6	9104P01 2023P32133	86//AW/437//	LES FONDS	12/12/2023	54	4 536	84	Ubb

REÇU EN PREFECTURE
le 26/06/2025

Application agréée E-legalite.com

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

Aucune cession de petits terrains sur la commune du Plessis Pâté n'a été trouvée.

Tous les termes sont des cessions de parcelles communales en nature d'espaces verts aux riverains.

L'étude de marché de petits terrains situés dans un zonage similaire, révèle des valeurs unitaires comprises entre 76 €/m², et 90 €/m², faisant ressortir une valeur médiane et une moyenne respectivement de 84,5 et 84,84 €/m².

Ces terrains sont des terrains d'agrément, qui permettent aux acquéreurs d'agrandir leur propriété.

Le bien à évaluer n'est pas constructible du fait de son nouveau classement en Espace paysager remarquable (L.151-23 du CU).

Il est proposé de retenir 10 % de la valeur moyenne et médiane arrondie à 85 €/m², soit 8,5 €/m².
28 m² x 8,5 €/m² = 238 € arrondis à 240 €.

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 **240 €**.

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 **215 €**.

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 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.

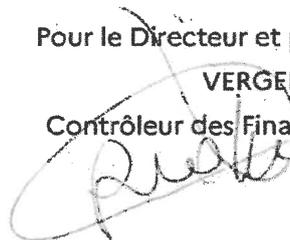
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 Béatrice
Contrôleur des Finances Publiques



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et 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.

