

Direction départementale des Finances Publiques de
l'Essonne
Pôle d'Evaluation Domaniale
27 rue des Mazières
91011 EVRY-COURCOURONNES CEDEX

Téléphone : 01 69 13 83 68
Mél. : ddip91.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Beatrice VERGEROLLE
téléphone : 01.69.13.83.67
courriel : beatrice.vergerolle@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS: 27258457
Réf OSE: 2025-91494-76914

COMMUNE DE LE PLESSIS PATE
Affaire suivie par Monsieur Romain MICHEL
Responsable du service urbanisme

A Evry, le 06/11/2025

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Demande d'évaluation de la valeur vénale d'une emprise issue d'un chemin communal non cadastré dans le cadre de sa cession.

Par une saisine du 20 octobre 2025, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale sur la valeur vénale d'une emprise de la voie communale dite 'chemin de Leudeville' pour sa portion située entre les parcelles cadastrées D1282 et D1341, d'une surface de 459 m².

Compte-tenu des éléments ci-après mentionnés, la valeur vénale est estimée à 3 700 € (hors taxe et hors droits).

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

REÇU EN PREFECTURE

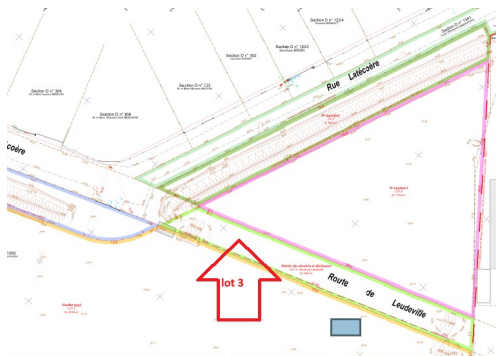
le 20/11/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219104940-20251117-69_2025-DE

DESCRIPTION DU BIEN :

Le bien à évaluer correspond au lot 3, il s'agit d'une emprise de la voie communale dite 'chemin de Leudeville' pour sa portion située entre les parcelles cadastrées D1282 et D1341, d'une surface de 459 m².



Le bien se situe près de la BA 217.

L'emprise à céder se situe dans la zone Ule au plan local d'urbanisme de la commune du Plessis-Paté approuvé le 17 décembre 2012, révisé le 15 juillet 2024.

DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE :

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

Critères de recherche :

Mutations à titre onéreux	terrains à vocation de chemin
Surfaces	Sans objet
Période	Janvier 2021 à octobre 2025
Périmètre	commune du Plessis Pâté et ses environs

Les cessions récentes trouvées selon les critères de recherches ont une valeur comprise entre 5 €/m² et 17 €/m². Le prix moyen arrondi est de 9 €/m² et le prix médian de 8,6 €/m².

Un terme a été trouvé sur la commune en zone Uia, mais il est trois fois plus petit que le bien à évaluer.

Les valeurs médiane et moyenne des termes de comparaisons dont la superficie est > à 200 m² est de 7,6 €/m².

Ces cessions ont été évaluées mais cédées à l'euro symbolique ou à titre gratuit.

Il est proposé de retenir la valeur médiane et moyenne des termes de comparaison, arrondie à 8 €/m².

$459 \text{ m}^2 \times 8 \text{ €/m}^2 = 3\,672 \text{ €}$.

La valeur vénale du bien est évaluée à 3 700 €.

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 3 300 €.

La durée de validité du présent avis est de 12 mois.

REMARQUES :

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur et par délégation,
VERGEROLLE Beatrice
Contrôleur des Finances Publiques

