

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 : Audrey MARSAT

téléphone : 01 69 13 83 67

courriel : audrey.marsat@dgfip.finances.gouv.fr

Réf.DS: 22009591

Réf OSE: 2025-91223-05133

Le

27/01/2025

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Essonne

à

Commune d'Étampes

Affaire suivie par : Mme SAURY

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 : Terrain (ZI 376p)

Adresse du bien : Bois Bourdon 91 150 Étampes

Valeur : 157 500 € HT, hors droits, assortie d'une marge d'appréciation de 10% (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune d'Étampes
affaire suivie par : Mme SAURY

2 - DATES

de consultation :	22/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non
du dossier complet :	22/01/2025

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

Dans le cadre d'un projet de construction d'une crèche, la commune souhaite céder une emprise de 3 500 m² sur la parcelle ZI 376, en cours d'acquisition auprès de Bouygues Immobilier pour la céder à la CAESE.

Le dossier sera instruit avec le règlement du Bois Bourdon qui est opposable au PLU (2007+ révision 2013) en vigueur à l'époque de la création du règlement du lotissement Bois Bourdon, selon la règle de cristallisation après la DACCT la zone est encore constructible jusqu'en 2028.

Le projet de crèche prévoit 939 m² de surface utile et 1 146 m² de SDP.

La cession à la CAESE est envisagée à l'euro symbolique.

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 BOIS BOURDON 91 150 Étampes .

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

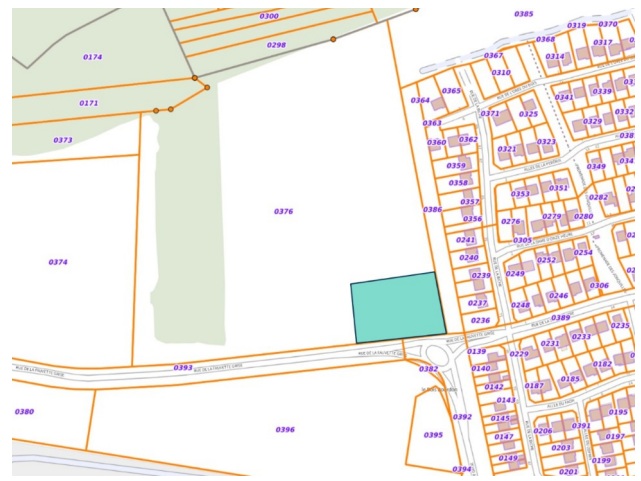
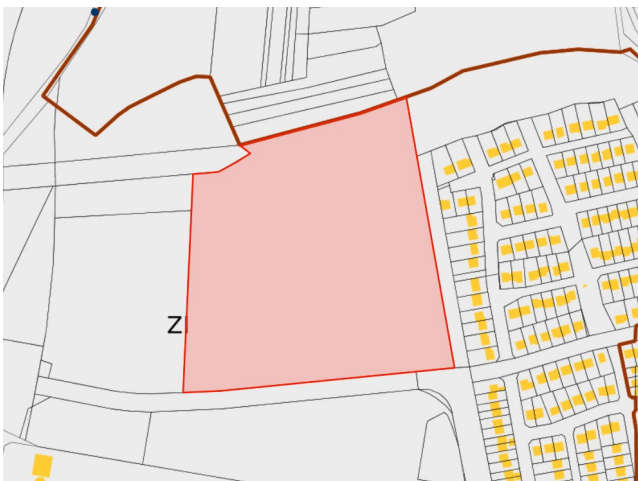
Le bien est situé dans la ZAC du Bois Bourdon.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
ÉTAMPES	ZI 376p	Bois Bourdon	3 500 m ² sur 54 327 m ²	Parcelle non bâtie
TOTAL			3 500 m ²	

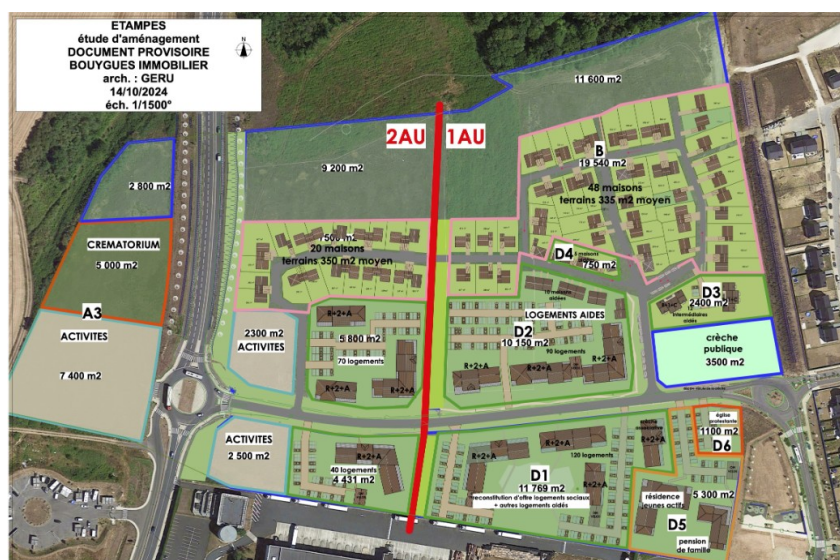
Matérialisation de l'emprise



4.4. Descriptif

Le bien est un terrain actuellement en nature de friche. La densité du projet est de 0,33.

PROJET SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :



Plan de la future crèche :



Figure 6 : Schéma d'implantation en RDC - Scénario 3



Figure 7 : Schéma d'implantation en R+1 - Scénario 3

5- SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

COMMUNE D'ÉTAMPES en cours d'acquisition auprès de BOUYGUES IMMOBILIER (anciennement LOTICIS)

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Conformément à l'article Art. L. 442-14 version loi ELAN (art. 49 et 80-II de la loi n° 2018-1021 du 23/11/2018, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour

l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise.

Le permis d'aménager de la zone a été délivré par la commune en date du 11/08/2014 (reçu en préfecture le 14/08/2014).

Ce permis d'aménager a été délivré au regard du PLU approuvé le 07/03/2007, révisé le 25/06/2008, modifié le 29/06/2013.

La déclaration d'achèvement des travaux a été déposée le 28/02/2023.

Le présent bien doit donc être regardé selon les règles du PLU en vigueur lors de la délivrance du permis d'aménager(soit le PLU du 29/06/2013) et ce jusqu'à 5 ans après la déclaration d'achèvement de travaux soit le 28/02/2028.

Selon ces éléments, le bien est situé en zone Auib du PLU.

PLU	29/06/2013
ZONE	Auib
Hauteur	Non réglementé pour les équipements publics
Alignement voirie	Retrait 5 m avec dérogation pour les équipements publics
Limites séparatives	Retrait 3 m sans vues et 8 avec vues avec dérogation pour les équipements publics
Emprise	Non réglementé

Les réseaux sont situés à proximité du bien.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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

1/COMPARAISON DE TERRAIN

L'étude de marché a été réalisée selon les critères suivants :

nature	Terrain en zone industrielle
Période	08/2021 à 08/2024
Périmètre	ÉTAMPES

Il ressort de ces critères après vérification des surfaces, nature et prix des biens dans les actes de cession, une sélection de 6 mutations pertinentes, présentées dans le tableau suivant :

Ref acte	Ref cadastrale	Commune	date	surface	prix	prix/m ²	nature	Zone	observations
9104P04 2021P02455	AC 862	ETAMPES	03/05/21	3557	160065	45	TAB	Ui	Cession par la caese
9104P04 2021P03239	AC 838	ETAMPES	30/06/21	1180	50000	42	TAB	Ui	Cession par la commune
9104P04 2021P04536	AC 839	ETAMPES	03/09/21	4248	270000	64	TAB	Ui	Cession par la commune
9104P01 2022P03967	AC 866	ETAMPES	26/01/22	2340	105300	45	TAB	Ui	Cession par la caese
9104P01 2022P28196	AC 865-884	ETAMPES	13/09/22	5052	50510	10	TAB	Ui	Cession par la caese- Terrain pollué et à stabiliser
9104P01 2022P35745	AC 711	ETAMPES	16/11/22	3761	169245	45	TAB	Ui	Cession par la caese

Moyenne	42
Médiane	45
valeur haute	64
valeur basse	10

2/COMPARAISON DE CHARGE FONCIÈRE

Il ressort de ces critères après vérification des surfaces, nature et prix des biens dans les actes de cession, une sélection de 7 mutations pertinentes, présentées dans le tableau suivant :

nature	Programmes immobiliers activités
Période	06/2020 à 12/2024
Périmètre	ESSONNE

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	PLU	Date mutation	Surface terrain (m ²)	m ² SdP	Prix total HT	Prix/m ² terrain	PRIX HT M ² SDP	Observations	zonage	densité
9104P05 2020P02237	G 1181-1182	MARCOUSSIS	19/06/2020	5575	3200	554400	99,44	173,25	Terrain destiné à la construction de bureaux et locaux d'activités	UI	0,57
9101P01 2021P16418	AN 165	GRIGNY	13/12/2021	5579	2900	417900	74,91	144,10	bureaux activités	Uga	0,52
2022P23016	AE 294-296	DOURDAN	27/07/22	27480	10943	1236600	45,00	113,00	l'édification d'une construction « à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires » pour entrepôt et bureaux	UAE	0,40
9104P01 2021P13476	AZ 255 et s	CORBEIL	04/11/21	6489	5092	777548	119,83	152,70	un programme de construction de deux bâtiments et 114 places de stationnement : - Bâtiment A à destination de bureaux pour un centre de formation, d'une superficie de 2623 m ² SPC ; - Bâtiment B à destination de bureaux et d'activités, D'une superficie de 2469 m ² SPC	UH2	0,78
9104P01 2020P09574	BK 43	RIS ORANGIS	04/11/20	44001	5146	1100000	25,00	213,76	construction d'une jardinerie pour Une surface hors œuvre nette de 5.146 m ²	2Au	0,12
9104P01 2022P05695	ZC 459-466	ST PIERRE DU PERRAY	16/02/22	9980	2425	722251	72,37	297,84	Construction d'un bâtiment à destination de bureaux, d'industrie et d'entrepôt pour la Société ART GRAND PRIX Et les places de stationnement y afférentes, pour une surface de plancher créée de 2.425 m ²	Auxab	0,24
9104P01 2023P27280	AC 109	OLLAINVILLE	20/10/23	22283	8000	1626650	73,00	203,33	8.000 m ² (SDP), affectée à la construction d'un ensemble immobilier à usage de parc d'activité TPE/PME devant comprendre à son achèvement un village d'entreprises Composé de deux entités autonomes	Aui	0,36

Moyenne	157,28	82,44
Médiane	152,70	74,91
Valeur haute	203,33	119,83
Valeur basse	113,00	45,00

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

1/COMPARAISON DE TERRAIN

Aucun terme trouvé en secteur à urbaniser à destination d'un secteur à vocation économique mais constructibles et viabilisé. Des termes de terrains en zone constructible à vocation économique et industrielle ont été trouvés dans la ZAC SUD ESSOR. Ils font ressortir des prix allant de 10 à 64 €/m².

Le terme 5 est un terrain qui nécessitait une dépollution complète.

Les moyennes et médianes de termes ressortent à 42 et 45 €/m².

Il est proposé de retenir le prix médian des termes.

La valeur vénale du bien est estimée à 45 €/m² x 3 500 m² = 157 500 €.

2/COMPARAISON DE CHARGE FONCIÈRE

Il n'a pas été relevé de référence pertinente permettant de déterminer un montant de charge foncière commerce au sein de la commune d'ÉTAMPES.

Les ventes sont très rares et dans les actes les prix ne sont pas toujours ventilés entre la partie logement et commerce.

L'étude de marché fait ressortir des prix allant de 113 à 203,33 €/m² et des moyennes et médianes de 157,28 et 152,70 €/m².

Les projets sont essentiellement à destination de bureau ou d'activités, les valeurs de terrain sont comprises entre 45 et 119,83 €/m².

Le projet de Dourdan ressort à 45 €/m² de terrain et 113 €/m² de SDP, il est le seul situé dans le SUD ESSONNE tout comme la commune d'Étampes. Il est d'une densité faible (inférieure à 0,5) comme le projet .

Il est proposé de retenir ce terme qui apparaît le plus pertinent eu égard à la situation du bien .

La valeur vénale du bien est estimée à 113 €/m² sdp x 1 146 m² de sdp = 129 498 €.

Eu égard à l'absence de pression foncière sur le secteur géographique, notamment sur les bâtiments de bureaux et à usage d'activité, il apparaît pertinent de retenir la méthode par comparaison de terrain à bâtir.

La valeur vénale du bien est estimée à 157 500 €.

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 : **157 500 € HT** .

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 : **141 750 € HT** .

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 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,

Audrey MARSAT

Inspectrice des Finances Publiques



ETAMPES



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation : 25 février 2025

Délibération n° VI-DEL-2025-007

Date d'affichage : 25 février 2025

Nombre de membres en exercice : 35

Présents : 26

Votants : 34

Objet : Cession d'un terrain pour l'implantation d'une crèche intercommunale

L'an deux mille vingt-cinq, le 6 mars à 19 heures 45, le Conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni à la salle du rez-de-chaussée de la Maison des Services Publics Municipaux – 12, Carrefour des Religieuses – 91150 ETAMPES, sous la présidence de Mme Marie-Claude GIRARDEAU, 1^{ère} Adjointe au Maire,

ETAIENT PRESENTS :

Mme	Marie-Claude	GIRARDEAU	1 ^{ère} Adjointe au Maire
Mme	Elisabeth	DELAGE	3 ^{ème} Adjointe au Maire
M.	Gilbert	DALLERAC	4 ^{ème} Adjoint au Maire
Mme	Françoise	PYBOT	5 ^{ème} Adjointe au Maire
Mme	Mariam	SY	6 ^{ème} Adjointe au Maire
M.	Jean-Michel	JOSSO	9 ^{ème} Adjointe au Maire
M.	Joël	NOLLEAU	Conseiller municipal
Mme	Claude	MASURE	Conseillère municipale
M.	Mostefa	GHENAÏM	Conseiller municipal
Mme	Paola	LEROY	Conseillère municipale
Mme	Sabah	AÏD	Conseillère municipale
M.	Olivier	SIGMAN	Conseiller municipal
M.	Patrick	JULISSON	Conseiller municipal
M.	Dramane	KEÏTA	Conseiller municipal
Mme	Nathalie	PABOUDJIAN	Conseillère municipale
M.	Mehdi	MEJERI	Conseiller municipal
M.	Franck	COENNE	Conseiller municipal
Mme	Virginie	TARTARIN	Conseillère municipale
Mme	Emmanuelle	ROYERE	Conseillère municipale
M.	Mathieu	HILLAIRE	Conseiller municipal
Mme	Camille	BINET-DEZERT	Conseillère municipale
M.	Jacques	CORBEL	Conseiller municipal
Mme	Maryline	COMMEIGNES	Conseillère municipale
M.	Maxime	MARCELIN	Conseiller municipal
Mme	Isabelle	TRAN QUOC HUNG	Conseillère municipale
M.	Grégoire	TURLOTTE	Conseiller municipal

ETAIENT ABSENTS REPRESENTES : M. Franck MARLIN représenté par Mme Marie-Claude GIRARDEAU, M. Gérard HEBERT représenté par M. Jean-Michel JOSSO, Mme Sana AABIBOU représentée par M. Mehdi MEJERI, M Joseph ZOGBA représenté par M. Dramane KEÏTA, Mme Fatos KEBELI représentée par Mme Françoise PYBOT, M. Gilles BAYART représenté par Mme Virginie TARTARIN, M. Tarik MEZIANE représenté par Mme Isabelle TRAN QUOC HUNG, M. Fouad EL M'KHANTER représenté par Mme Mariam SY.

ETAIENT ABSENTS : Mme Kadiatou LY.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Elisabeth DELAGE

Le Conseil municipal,

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20250326-CA-BUR-2025-009-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n° VI-*DEL-2024-117 en date du 11 décembre 2024 actant de l'acquisition du même terrain,

Vu l'avis des domaines réf : 2025-91223-05133 du 27 janvier 2025 de 157 500 € HT,

Vu l'avis de la Commission Politique de la Ville et des Quartiers en date du 11 février 2025,

Considérant que la commune d'Etampes envisage une mise à disposition d'un foncier portant sur une surface de 3 500 m² issue de la parcelle ZI 376 à la Communauté de l'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne, afin de lui permettre de construire une crèche d'environ 60 berceaux,

Considérant que chaque année, seuls 53 % à 64 % des familles d'Etampes ayant sollicité un mode d'accueil du jeune enfant se voient attribuer une place. Ce sont ainsi entre 40 et 80 familles qui sont chaque année, contraintes de trouver un autre mode de garde,

Considérant qu'au vu des futurs projets immobiliers, notamment sur le secteur Nord du Bois Bourdon, l'arrivée de jeunes familles est à prévoir. Il se profile donc une forte augmentation des besoins en matière d'accueil en structure petite enfance.

Considérant que dans ce contexte, la commune d'Etampes souhaite s'engager aux côtés de la CAESE dans une démarche tendant à développer l'offre d'accueil au profit des familles Etampois qui représentent déjà les deux tiers des demandes annuelles de places en structure petite enfance,

Considérant que la commune d'Etampes décide d'apporter sa contribution au développement de cette nouvelle offre d'accueil, en cédant ledit foncier à la CAESE à l'Euro symbolique.

Considérant que la cession à l'Euro symbolique de cette emprise se justifie, en tenant compte de l'intérêt général et plus particulièrement celui des familles étampois qui bénéficieront des berceaux créés.

Après en avoir délibéré, par 28 voix pour, 1 voix contre (M. MARCELIN) et 5 abstentions (MM. HILLAIRE, CORBEL, Mmes BINET-DEZERT, COMMEIGNES, TARTARIN)

- Approuve la cession à l'Euro symbolique d'un foncier portant sur une surface de 3 500 m² issue de la parcelle ZI 376, au profit de la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne, après acquisition dudit terrain auprès du promoteur Bouygues Immobilier,
- Dit que les frais de notaires sont à la charge de la CAESE,
- Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte de vente et tous les actes afférents.



Franck MARLIN
Maire d'Etampes

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de 2 mois à compter de sa publication :10 MARS 2025..... et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250306-VI-DEL-2025-007-DE
Date de télétransmission : 10/03/2025
Date de réception préfecture : 10/03/2025

ANNEXES

Plan cadastral – principe de division

