

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: 24363368

Réf OSE: 2025-91433-39323

Le 04/06/2025

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Essonne

à

COMMUNE DE MORIGNY CHAMPIGNY

Affaire suivie par : Mme LEVECOT Nadia

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 : Construction d'une crèche (I 1168 (290 m²) ; I 1169 (445 m²) ; I 1648 partielle (surface d'intervention : 2 258 m²) ; I 1827 partielle (surface d'intervention : 157 m²)

Adresse du bien : 3 bis, rue des Acacias 91 150 Morigny-Champigny

Valeur : **206 000 € HT et hors droits**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE MORIGNY-CHAMPIGNY

affaire suivie par : Mme LEVECOT Nadia

2 - DATES

de consultation :	22/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Néant
du dossier complet :	22/05/2025

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

La commune souhaite céder à la CAESE un ensemble de parcelles pour la construction d'une crèche de 60 berceaux (1 171,50 m² de surface de plancher).

Les parties ont négocié une vente à l'euro symbolique .

4 - DESCRIPTION DU BIEN

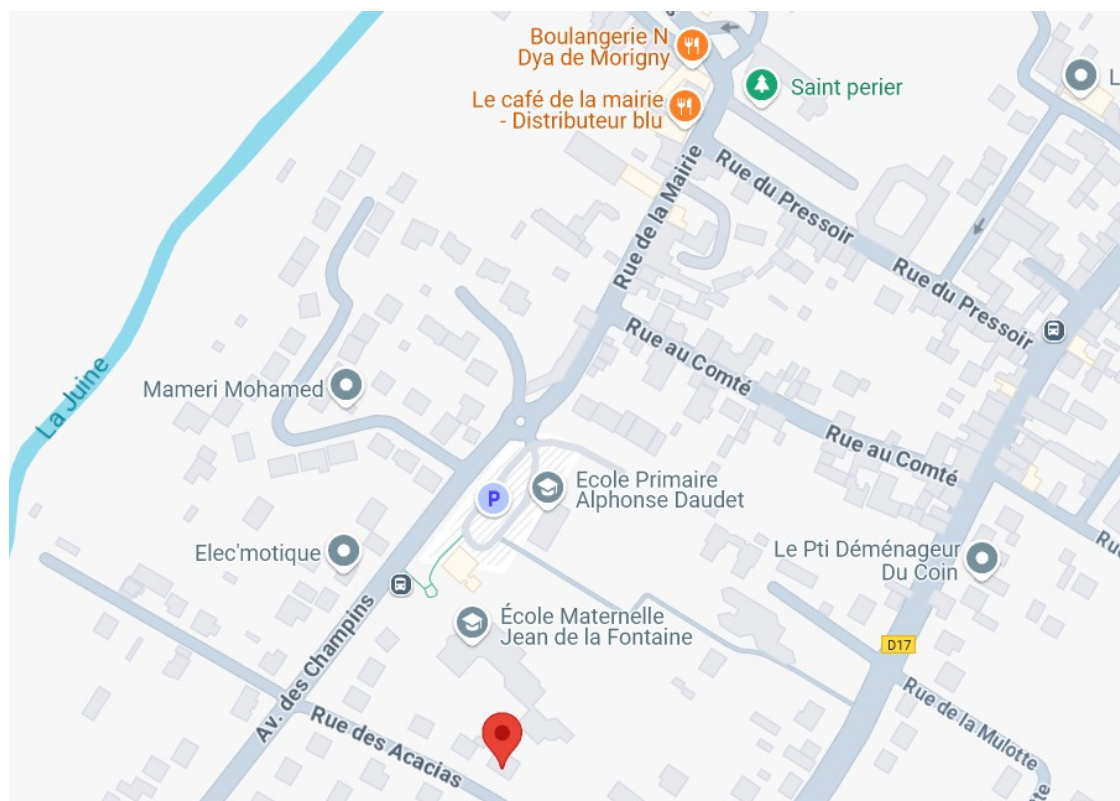
4.1. Situation générale

Le bien se situe 3 bis, rue des Acacias 91 150 Morigny-Champigny .

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

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

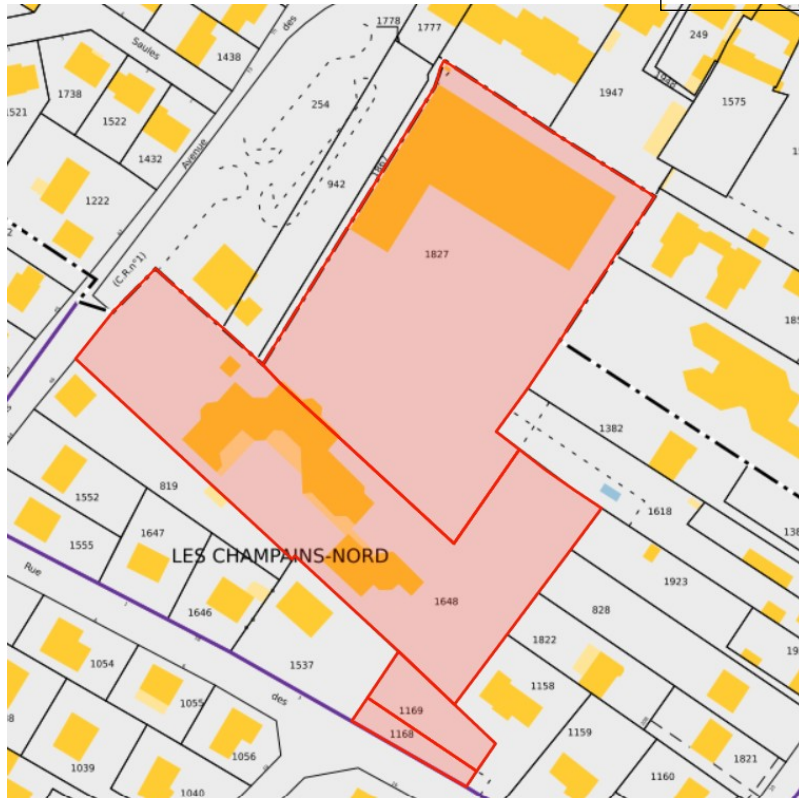
Les parcelles sont situées proche de la N 20 et à proximité du centre-ville



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
MORIGNY CHAMPIGNY	I 1168	3 RUE DES ACACIAS	290 m ²	Parcelle non bâtie
MORIGNY CHAMPIGNY	I 1169	3 RUE DES ACACIAS	445 m ²	Parcelle non bâtie
MORIGNY CHAMPIGNY	I 1648 p	3 RUE DES ACACIAS	2 258 m ² sur 6 027 m ²	Parcelle non bâtie
MORIGNY CHAMPIGNY	I 1827 p	3 RUE DES ACACIAS	157 m ² sur 7 582 m ²	Parcelle non bâtie
TOTAL			3 150 m ² sur 14 344 m ²	



Emprise matérialisée



Présentation du projet final



4.4. Descriptif

Il s'agit actuellement de terrains en nature de jardin, cours, espaces verts.

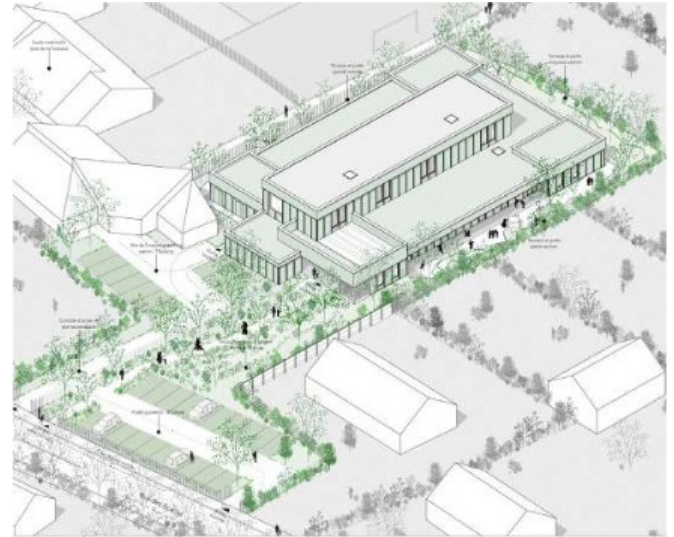
Le projet consiste en la construction neuve d'un établissement dédié à la petite enfance de 60 berceaux .

Le projet comprend en Rez-de-chaussée la crèche de 60 berceaux avec 3 salles d'activités.

Le R+1 comprend la salle de repos et de réunion, les vestiaires et locaux techniques.

Il est prévu des aménagements extérieurs dont 28 stationnements pour véhicules motorisés et 13 stationnements vélos.

Le tout pour une surface de plancher de 1 171,50 m².



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Morigny-Champigny

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Au PLU de la commune de MORIGNY-CHAMPIGNY approuvé le 23/11/2018, les parcelles sont classées en zone Ue pour les emprises sur I 1648 et 1827 et en zone Upa pour les parcelles I 1168 et 1169 :

PLAN LOCAL D'URBANISME	
Réglementation d'urbanisme	23/11/18
ZONE	Ue
Généralités	Cette zone correspond aux grands secteurs d'équipements de la commune. Elle comprend la zone d'équipements au nord du bourg, le pôle scolaire et petite enfance au cœur du bourg et la maison de retraite au sud du bourg. Les dispositions réglementaires retenues sont adaptées aux besoins et spécificités des équipements.
Constructions autorisées	-affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés. - constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou modes d'occupation présents sur le Terrain.
Constructions interdites	-industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier, -constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2 - installations classées pour la protection de l'environnement - affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, -dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ,véhicules épaves.
Alignement	Alignement ou retrait 3 m
Emprise au sol	60,00 %
Limites séparatives	Retrait 5 m
Hauteur	12 m

PLAN LOCAL D'URBANISME	
Réglementation d'urbanisme	23/11/18
ZONE	Upa
Généralités	quartiers d'habitat de forme pavillonnaire. Le règlement vise à faciliter l'ensemble des travaux d'extension, d'aménagement, de réhabilitation des constructions existantes. L'objectif du règlement concilie évolution douce (densification modérée à travers la réalisation ponctuelle de nouvelles constructions, extension du bâti...) et préservation du cadre de vie de ces quartiers (maîtrise de l'impact des constructions futures, traitement végétalisé...) D'une manière générale, les règles de la zone UP permettent une évolution maîtrisée préservant les formes urbaines
Constructions interdites	- artisanat, au commerce, au bureau - industrie, - entrepôts, - installations classées pour la protection de l'environnement - affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, - dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ,véhicules épaves
Alignement	Retrait 5 m
Emprise au sol	30 %
Limites séparatives	< 12,5 m: possible sur les limites > 12,5 m : sur une limite séparative latérale et retrait 8 m avec vues et 2,5 m sans vues - retrait des limites séparatives de fond de parcelle
Hauteur	10 m

Les parcelles sont inscrites comme abords de Monuments historiques (église de La Trinité, château de Morigny)

Les réseaux sont présents aux droits de l'emprise.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison de terrain et de charges foncières professionnelles 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/charge foncière activités

nature	Programmes immobiliers avec locaux professionnels
Période	2020 à 2025
Périmètre	SUD ESSONNE

Il ressort de ces critères après vérification des surfaces, nature et prix des biens dans les actes de cession, une sélection de 9 mutations pertinentes, présentées dans le tableau suivant.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	PLU	Date mutation	Surface terrain (m²)	m² Sdp	Prix total HT	Prix/m² terrain	PRIX HT M² SDP commerces	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 stationnement : - Bâtiment A : bureaux pour un centre de formation, 2623 m² SPC ; - Bâtiment B bureaux et d'activités, 2469 m² SPC	UH2	0,78
9104P01 2023P27280	AC 109	OLLAINVILLE	20/10/23	22283	8000	1626650	73,00	203,33	8.000 m² (SDP) parc d'activité TPE/PME devant comprendre à son Achèvement un village d'entreprises Composé de 2 entités autonomes	Aui	0,36
9104P02 2020P03687	AN 228	GRIGNY	02/06/20	5200	1280,4	182 060 €	35 €	150,00	8076 m² de SPC de logements sociaux collectifs et de Commerces.	UG	0,25
9104P01 2020P09574	BK 43	RIS ORANGIS	04/11/20	44001	5146	1 100 000 €	25 €	213,76	construction d'une jardinerie pour une surface Hors œuvre nette de 5.146 m²	2AU	0,12
9104P01 2022P05695	ZC 459-466	ST PIERRE DU PERRY	16/02/22	9980	2425	722 251 €	72 €	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 m²	Auxa	0,24
9104P01 2023P08160	ZD 481 à ZD 500	EPINAY-SUR-ORGE	27/03/23	9753	313	56 340 €	6 €	180,00	Une surface de plancher globale maximum de 5.290 m² : 56 logements collectifs sdp 3.298 m² ; -28 logements locatifs en accessions sdp 1.661 m² maximum ;450 €/m² sdp -28 logements sociaux sdp 1.636 m² maximum ;450 €/m² sdp -18 maisons individuelles sdp 1.674 m² maximum ;390 €/m² sdp -Commerces sdp 313 m² maximum.180 €/m² sdp -	Au2	0,03
								Moyenne	180,89		
								Médiane	173,25		
								valeur haute	297,84		
								valeur basse	113,00		

2/terrain en zone d'équipement

nature	Terrain en zone d'équipement
Période	03/2022 à 05/2025
Périmètre	Essonne

Il ressort de ces critères après vérification des surfaces, nature et prix des biens dans les actes de cession, une sélection de 5 mutations pertinentes, présentées dans le tableau suivant.

ref acte	ref cadastre	COMMUNE	DATE	surface	prix	prix/m²	zone	zone
9104P01 2025P00307	D36-39	LE MEREVILLOIS	23/12/24	6834	171000	25	UL	terrain en nature de parc public
9104P01 2024P03329	F 230	WISSOUS	18/01/24	1263	47994	38	UL a(60%) UL (40%)	terrain nu
9104P01 2023P00370	AB 1053	RIS ORANGIS	29/12/22	312	12000	38	UL a	terrain nu
9104P01 2022P32071	D 680	GOMETZ LA VILLE	04/10/22	428	10000	23	UL	Le bien vendu relevait du domaine public départemental et était à usage public de voirie, mais que cette utilisation a totalement cessée depuis le 2 juillet 2018 et a fait l'objet d'un déclassement du domaine public. Le bien est destiné à un usage de terrain situé en limite de Voirie et déjà partiellement occupée par le restaurant scolaire.
9104P01 2022P08657	F 153	WISSOUS	10/03/22	325	13000	40	1AUL	terrain nu
							Moyenne	33
							Médiane	38
							Valeur haute	40
							Valeur basse	23

COMPARAISON DES DIFFÉRENTS ZONAGES

	LE MEREVILLOIS	WISSOUS	RIS ORANGIS	GOMETZ LA VILLE
zone	UL	UL	Ula 1AuL	UL
alignement	Alignement ou retrait de 3 m	Retrait 8	Retrait 8 m	Alignement ou retrait de 1 m
limites	En retrait avec un minimum de 8 m	Retrait 8	Retrait 8 m	En limite ou Retrait de 1 m
emprise	Non réglementée	Non réglementée	10,00 %	Non réglementée
hauteur	12 m	14 m	14 m	15 m

3/terrain à bâtir

nature	Terrain à bâtir de 0 à 2 000 m ²
Période	05/2022 à 05/2025
Périmètre	5 km autour de l'adresse

Il ressort de ces critères après vérification des surfaces, nature et prix des biens dans les actes de cession, une sélection de 10 mutations pertinentes, présentées dans le tableau suivant.

Ref. acte	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	zone
9104P01 2024P25301	ZI 343	ETAMPES	LE BOIS BOURDON	09/11/2024	228	106 000	464,91	Up
9104P01 2022P23313	ZI 143	ETAMPES	LE BOIS BOURDON	06/08/2022	273	94 000	344,32	Up
9104P01 2022P21478	ZI 245	ETAMPES	LE BOIS BOURDON	30/07/2022	311	112 000	360,13	Up
9104P01 2024P04719	B 2104	BRIERES-LES-SCELLES	LE VILLAGE	02/03/2024	338	124 785	369,19	UAA
9104P01 2022P30029	J 1041	MORIGNY-CHAMPIGNY	LES CHAMPAINS SUD	13/09/2022	387	137 000	354,01	Upa
9104P01 2025P07213	AO 831	ETAMPES	7 B RUE DES BARRICADES	19/04/2025	448	82 500	184,15	Ua3p
9104P01 2024P02701	AX 236	ETAMPES	LE MURGER DE LA BATAILLE N	03/02/2024	477	100 000	209,64	Up
2023P00745	J1020-1021	MORIGNY-CHAMPIGNY	HAM DE BRETAGNE	11/01/2023	544	120 000	220,59	Um
9104P01 2022P23909	B2103	BRIERES-LES-SCELLES	LES RUELLES	13/08/2022	685	99 000	144,53	UBA
9104P01 2024P24391	BN 340	ETAMPES	LES FIEFS	16/11/2024	930	95 000	102,15	Up
							Moyenne	275,36
							Mediane	282,46
							valeur haute	464,91
							valeur basse	102,15

COMPARAISON DES DIFFÉRENTS ZONAGES

Brière les scelles		ETAMPES		MorignyChampigny	
UAA	UBA	Up	Ua3p	Um	Upa
alignement	Retrait 6 m	retrait 5m	retrait 5m	Retrait 5 m	Retrait 5 m
limites et/ou retrait 8 m avec vues, 2,5 m sans vues	Sur 1 limite et retrait 8 m avec vues 2,5 m sans vues	< 9 m : sur 1 ou 2 limites et retrait 2,5 m 9 à 13 m : sur 1 limite et retrait 2,5 m > 13 m : retrait 2,5 m	< 9 m : sur 1 ou 2 limites et retrait 2,5 m 9 à 13 m : sur 1 limite et retrait 2,5 m > 13 m : retrait 2,5 m	< 12,5 m : possible sur les limites >12,5 : possible sur 1 limite et retrait 8 m avec vues et 2,5 m sans vues	< 12,5 m : possible sur les limites >12,5 : possible sur 1 limite et retrait 8 m avec vues et 2,5 m sans vues
40,00 %	25,00 %	<300 m ² : 45 % De 300 à 499 m ² : 40 % De 500 à 749 m ² : 35 % Au delà 30 %	non réglementée	30,00 %	30,00 %
3,5 m	3,5 m	9 m	9 m	10 m	10 m

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

Méthode par la charge foncière professionnelle

Les termes de charge foncière trouvés sont situés dans toutes l'Essonne, leur réalisation étant peu fréquente.

Il s'agit d'opérations destinées soit à la construction de bureaux et de locaux d'activités soit de locaux professionnels en milieu urbain d'habitation. Les prix oscillent entre 113 et 297,84 €/m² avec des moyennes et médiane à 180 et 173,25 €/m². Il y a peu de corrélation entre la surface ou la date

de construction et le prix en m² de surface de plancher. Il est remarqué que les projets à destination d'entrepôt /activités sont plus élevés en moyenne.

Eu égard aux écarts entre valeur basse et valeur haute, il est proposé de retenir la médiane des termes soit 173,25 €/m².

Le tènement foncier est estimé par la méthode de la charge foncière professionnelle à 1 171,50 m² de sdp x 173,25 €/m² de sdp= 202 919,06 arrondis à a 203 000 €

Méthode par le terrain

Zone UE: Les termes trouvés sont assez rares dans ce zonage dédié à l'équipement, la recherche a donc été étendue géographiquement. Il ressort des prix allant de 23 à 40 €/m² pour des moyennes et médiane de 33 et 38 €/m².

Les terrains sont de superficies variées de 312 à 6 834 m², sans interaction avec le prix.

Les restrictions du zonage du bien à évaluer se rapprochent de celles du terme 1 situé dans le sud Essonne également et ressort à 25 €/m². C'est également la mutation la plus récente dans le zonage dédié à l'équipement public. Ce terme sera privilégié pour la partie située en zone Ue à savoir la parcelle I 1648 et 1827 pour 2 415 m².

La valeur vénale de terrain en zone UE est estimée à 2 415 m² x 25 €/m² = 60 375 €.

Zone Upa: Il s'agit d'une unité foncière en nature de terrain à bâtir.

Les termes de terrain à bâtir sur la commune de Morigny-Champigny sont assez rares, la recherche a donc été étendue géographiquement à Étampes et Brières les Scelles, communes limitrophes. Il ressort des prix allant de 102,15 à 464,91 €/m² pour des moyennes et médiane de 275,36 et 282,46 €/m².

Les terrains sont de superficies comprises entre 228 à 930 m², le prix varie en fonction de la superficie, la grandeur du bien étant facteur de moins-value.

Seuls 3 termes de plus de 500 m² ont été trouvés (termes 8,9 et 10), leur prix vont de 102,15 à 220,59 €/m². Il est proposé de retenir le terme 8 situé sur la même commune et dans un zonage équivalent avec un abattement de 10 % pour tenir compte d'une superficie plus grande soit 220,59 €/m² x 0,9=198,53 arrondis à 198 €/m²

La valeur vénale de terrain en zone Upa est estimée à 735 m² x 198 €/m² = 145 530 €.

Selon la méthode par le terrain, le tènement foncier est estimé à 60 375 € + 145 530 € = 205 905 € arrondis à 206 000 €.

CONCLUSION: Les méthodes par la charge foncière et par le terrain se recoupe avec des valeurs très proches à 203 000 et 206 000 €.

Il est donc proposé de retenir la valeur par le terrain plus pertinente eu égard à l'absence de projet comparable soit 206 000 €

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 : **206 000 €**

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 **185 000 €**.

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

