Envoyé en préfecture le 05/06/2026
Reçu en préfecture le 05/06/2026
Publié le 29/05/2026
ID : 091-219106598-20260529-DEL202648-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de l'Essonne

Pôle d'évaluation domaniale

27 rue des Mazières

91011 EVRY Cedex

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laura Machmoum
Courriel : laura.machmoum@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01.69.13.83.76

Réf DS:31112608
Réf OSE : 2026-91659-29428

Le 13/05/2026

Le Directeur départemental des Finances publiques de l'Essonne

à

Monsieur le Maire de Villabé

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



Nature du bien : Maison – parcelle AH 227 (668 m²)

Adresse du bien : 4 impasse des Bouleaux 91100 VILLABE

Valeur : 200 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

Envoyé en préfecture le 05/06/2026
Reçu en préfecture le 05/06/2026
Publié le 29/05/2026
ID : 091-219106598-20260529-DEL202648-DE

1 - CONSULTANT

Commune de Villabé

affaire suivie par : Anne Léreau

2 - DATES

de consultation :	05/05/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	27/02/2025
du dossier complet :	05/05/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation d'une maison appartenant à des particuliers au profit de la commune de Villabé. La commune souhaite démolir le bâtiment existant et aménager sur la parcelle un parc ouvert au public.

Actualisation de l'avis 2025-91659-09786 en date du 21/03/2025.

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

Envoyé en préfecture le 05/06/2026
Reçu en préfecture le 05/06/2026
Publié le 29/05/2026
ID : 091-219106598-20260529-DEL202648-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les biens sont situés sur la commune de Villabé, commune française située à trente et un kilomètres au sud-est de Paris dans le département de l'Essonne en région Île-de-France, délimitée au sud et à l'est par le dernier méandre de l'Essonne avant sa confluence avec la Seine, entre l'extrémité est du plateau agricole du Hurepoix et la vallée de la rivière.

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

Le bien est situé dans un quartier pavillonnaire à proximité de la gare de Moulin-Galant.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Villabé	AH 227	4 impasse des Bouleaux	668 m²	Terrain supportant une maison
		TOTAL	668 m²	SHAB : 70 m²

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une maison ancienne en R+C composée :

- au rez-de-chaussée : entrée, cuisine donnant sur un salon, accès depuis le salon à une dépendance. Depuis la cuisine, accès en contrebas à une salle de bain (3 marches à descendre).

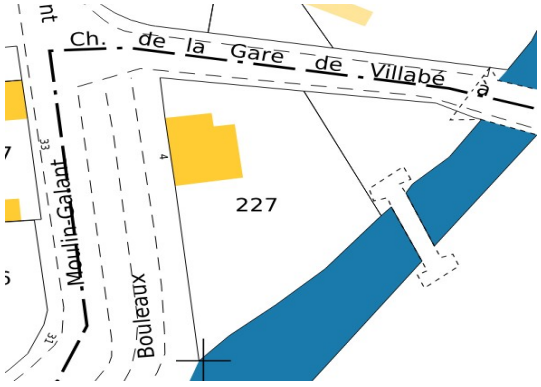
- combles: 2 chambres.

Des traces d'humidité et d'infiltrations ont été constatées lors de la visite.

Présence d'un vide-sanitaire sous la maison.

L'extérieur est en état moyen. L'intérieur nécessite un gros rafraîchissement (tout est « dans son jus »). Le chauffage est électrique et les fenêtres en simple vitrage.

Extrait cadastral :



Vue depuis la rue :



Envoyé en préfecture le 05/06/2026
Reçu en préfecture le 05/06/2026
Publié le 29/05/2026
ID : 091-219106598-20260529-DEL202648-DE

Photos de l'intérieur :








4.5. Surfaces du bâti

Selon Visudgfip, la maison a une superficie de 48 m². Cette superficie est cohérente avec les constatations effectuées lors de la visite du rez-de-chaussée. Les 2 chambres existantes à l'étage ne semblent pas être comptabilisées. Elles ont des superficies d'environ de 10 et 12 m².

Envoyé en préfecture le 05/06/2026
Reçu en préfecture le 05/06/2026
Publié le 29/05/2026
ID : 091-219106598-20260529-DEL202648-DE

Soit une superficie habitable d'environ 70 m².

Cette superficie sera retenue pour la présente évaluation.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

M.et Mme ZELMAN sont propriétaires du bien selon Visudgfip.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Au plan local d'urbanisme approuvé le 16/12/2021 et modifié les 10/11/2023 et 16/04/2026, le bien se situe en zone UB.

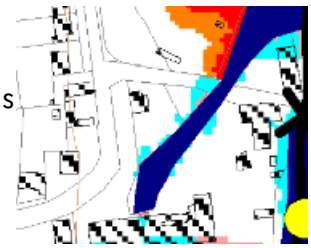
Cette zone est réservée essentiellement à l'habitat individuel, aux équipements et services compatibles avec celui-ci.

Elle comprend des lotissements ainsi que le bâti qui s'est développé de façon spontanée autour du centre du village.

Emprise au sol : 35 %

Hauteur maximale des constructions: 9 mètres au faîtage

Zone PPRI : une infime partie de la parcelle est située en zone ciel (sans impact sur la constructibilité).



6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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.

La méthode de la récupération foncière a également été utilisée afin de déterminer si le terrain avait une valeur vénale plus élevée que la maison avec terrain intégré.

Envoyé en préfecture le 05/06/2026
Reçu en préfecture le 05/06/2026
Publié le 29/05/2026
ID : 091-219106598-20260529-DEL202648-DE

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Une étude de marché de mutations de maisons construites entre 1890 et 1950 de 40 m² à 100 m² situés dans un rayon de 3 kilomètres autour du bien à évaluer sur la période 02/2022 à 02/2025 a été effectuée.

Il en ressort la sélection de termes de comparaison suivants :

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Nbre pièces	Surface terrain	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Matériaux murs	Surface utile habitation	Surf garages/parkings	Surf caves/celliers	Surf greniers
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2024P04706	174//AS/245//	CORBEIL ESSONNES	4 RUE BARTHELEMY	19/02/2024	3	478	220 000	3333,33	Meulière	66	0	51	24
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2024P19420	174//AS/231//	CORBEIL ESSONNES	8 RUE BARTHELEMY	09/08/2024	3	363	235 000	3175,68	Meulière	74	12	50	40
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2024P11732	174//AR/77//	CORBEIL ESSONNES	56 RUE DU BAS COUDRAY	23/05/2024	4	713	205 000	2971,01	Aggloméré	69	0	0	0
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2023P13850	174//AP/141//	CORBEIL ESSONNES	29 RUE CHARLES JOZON	25/05/2023	5	349	292 000	3893,33	Meulière	75	20	53	0
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2024P27564	174//AL/106//	CORBEIL ESSONNES	32 RUE CHEVALIER	28/11/2024	3	456	230 000	3382,35	Brique	68	18	46	25
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2024P02394	174//AM/104//	CORBEIL ESSONNES	30 RUE DE LA COMMANDERIE	10/01/2024	4	368	270 000	3600	Meulière / Brique	75	12	15	0
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2023P22345	174//BL/126//	CORBEIL ESSONNES	20 RUE DU DEPARTEMENT	16/08/2023	4	323	204 000	3238,1	Brique	63	20	13	6
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2023P16714	174//BK/636//	CORBEIL ESSONNES	29 RUE EUGENE POTTIER	26/06/2023	3	554	200 000	3225,81	Brique	62	0	62	62
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2025P03276	174//BN/22// 174//BN/18//	CORBEIL ESSONNES	39 RUE FERNAND LAGUIDE	29/01/2025	2	1447	220 000	2972,97	Brique	74	10	10	37
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2023P11197	174//BO/294//	CORBEIL ESSONNES	22 BD JULES VALLES	28/04/2023	4	399	197 000	3030,77	Pierre / Meulière	65	0	37	0
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2023P27121	174//AW/395//	CORBEIL ESSONNES	9 RUE LOUIS BAUDOIN	20/10/2023	3	263	185 000	2569,44	Meulière / Brique	72	0	60	0
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2024P10311	174//AO/159//	CORBEIL ESSONNES	65 RUE DE NAGIS	11/04/2024	4	347	200 000	2985,07	Meulière	67	0	35	20
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2024P13375	468//AA/267// 468//AA/269//	ORMOY	20 RUE DU GEN LECLERC	05/06/2024	4	381	261 570	3487,6	Pierre / Meulière	75	28	61	0
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2023P12655	659//AC/111// 659//AC/106// 659//AC/112//	VILLABE	20 AV DU 8 MAI 1945	10/05/2023	2	934	290 000	4461,54	Meulière	65	28	36	65

Moyenne : 3 309,07 €/m²

Médiane : 3 285,72 €/m²

Envoyé en préfecture le 05/06/2026
Reçu en préfecture le 05/06/2026
Publié le 29/05/2026
ID : 091-219106598-20260529-DEL202648-DE

Un seul terme a été trouvé sur la commune de Villabé et un terme a été trouvé sur la commune d'Ormoy. Tous les autres termes sont situés sur la commune de Corbeil-Essonnes.

Les prix de vente varient de 2 569,44 €/m² et 4 461,54 €/m².

Une seconde étude de marché de terrains à bâtir de 400 m² à 800 m² dans un périmètre de 1 000 mètres autour du bien à évaluer sur la période 2022-2026 a été effectuée.

Il en ressort la sélection de termes de comparaison suivants :

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Groupe	Sous Groupe	Situation locative
SPF DE L"ESSONNE	9104P01 2024P01087	659//AE/793//	VILLABE	1 RLE AUX BRUNETS	08/01/2024	402	144 500	359,45	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
SPF DE L"ESSONNE	9104P01 2022P21257	659//AC/686//	VILLABE	20 RLE AUX BRUNETS	22/06/2022	694	163 200	235,16	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
SPF DE L"ESSONNE	9104P01 2022P29954	659//AC/685//	VILLABE	20 RLE AUX BRUNETS	08/09/2022	603	158 654	263,11	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
SPF DE L"ESSONNE	9104P01 2023P02938	659//AC/684//	VILLABE	20 RLE AUX BRUNETS	09/01/2023	550	158 654	288,46	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre

Moyenne : 286 ,55€/m²

Terme 1 : selon l'acte, il s'agit de :

A VILLABE (ESSONNE) 91100 1 Ruelle aux Brunets,
Un terrain à bâtir sur lequel est édifié un abri de jardin.

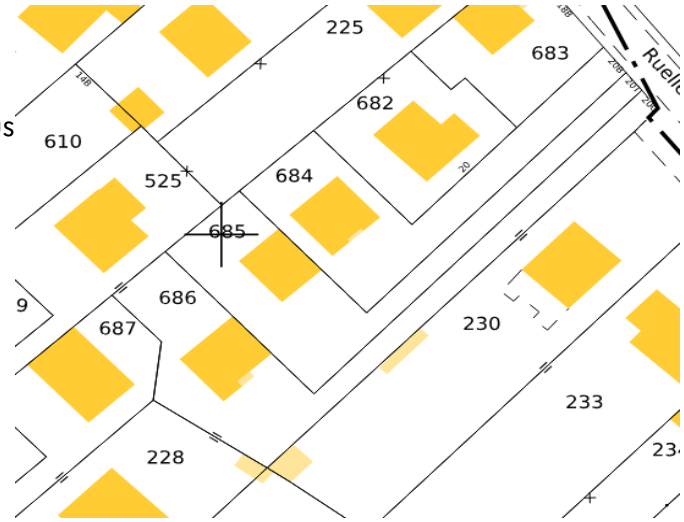


Le terrain, en lot arrière, est accessible par une ruelle et situé dans un quartier pavillonnaire.

Termes 2, 3 et 4 :

Il s'agit de 3 terrains situés en lot arrière.

Le lot le moins cher est celui qui est situé le plus éloigné de la voie publique.



Envoyé en préfecture le 05/06/2026
Reçu en préfecture le 05/06/2026
Publié le 29/05/2026
ID : 091-219106598-20260529-DEL202648-DE

Les prix de vente des terrains varient de 359,45 €/m² (terme ayant la superficie la plus petite) à 235,16 €/m² (terme ayant la superficie la plus élevée).

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Concernant la valeur vénale de la maison avec terrain intégré, plusieurs termes pertinents ont été retenus (maisons anciennes et/ou en meulière ayant des superficies comparables) Les prix de vente varient de 2 569,44 €/m² et 4 461,54 €/m², avec des prix relativement homogènes.

L'état des termes de comparaison n'est pas connu. Il est donc proposé de retenir la moyenne des termes arrondie à 3 310 €/m².

Le bien nécessitant des travaux de rafraîchissement, des coûts moyens seront retenus.

Travaux de rafraîchissement : de 250 à 500€/m²

Les travaux de rafraîchissement peuvent inclure les travaux suivants dans une maison :

- Dépose des éléments de recouvrement du mur (notamment le papier peint) ;
- Remise en état et peinture des murs et plafonds ;
- Dépose du sol ;
- Pose d'un nouveau sol au choix (carrelage, parquet...) ;
- Petits travaux électriques ;
- Petits travaux de plomberie.

Il sera retenu des coûts de 500 €/m² en raison de l'état intérieur médiocre du bien à évaluer.

500 €/m² x 70 m² = 35 000 euros

Soit une valeur vénale de :

(70 m² x 3 310 €/m²) – 35 000 = 231 700 – 35 000 = 196 700 arrondis à 200 000 euros.

Concernant la valeur du terrain à bâtir en récupération foncière, les termes retenus sont situés en zone UB du PLU (zone d'habitat pavillonnaire) comme le bien à évaluer.

Il sera retenu la moyenne des termes 2 à 4 : en effet, le terme 1 a une superficie plus petite que celle du bien à évaluer. Cependant il s'agit de terrains en lot arrière alors que le bien à évaluer dispose de deux façades sur rue. Une surcote de 10 % sera donc effectuée sur la moyenne des 3 termes, soit :

(235,16 €/m² + 263,11 €/m² + 288,46 €/m²)/ 3 = 262,24 arrondis à 262 €/m².

262 x 1,1 = 288,20 arrondis à 288 €/m²

668 m² x 288 €/m² = 192 384 euros

Cette valeur est proche de la valeur retenue pour la maison avec terrain intégré.

Envoyé en préfecture le 05/06/2026
Reçu en préfecture le 05/06/2026
Publié le 29/05/2026
ID : 091-219106598-20260529-DEL202648-DE

Il ressort des deux méthodes d'évaluation que la maison terrain intégré a la valeur vénale la plus forte : cette valeur sera donc retenue.

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 **200 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 220 000 € (valeur arrondie).

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 12 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.

Envoyé en préfecture le 05/06/2026
Reçu en préfecture le 05/06/2026
Publié le 29/05/2026
ID : 091-219106598-20260529-DEL202648-DE

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis par le demandeur en matière 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,

L'inspectrice
Laura Machmoum

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.