Envoyé en préfecture le 05/06/2026
Reçu en préfecture le 05/06/2026
Publié le 08/06/2026
ID : 091-219106598-20260529-DEL202650-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:28098920
Réf OSE : 2025-91659

Le 16/01/2026

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 AC 475 (68 m²), AC 522(995 m²) et AC 523(7 m²)

Adresse du bien : 1 Passage Henri Adrian 91100 VILLABE

Valeur : 360 000€, 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 08/06/2026
ID : 091-219106598-20260529-DEL202650-DE

1 - CONSULTANT

Commune de Villabé

affaire suivie par : Anne Léreau

2 - DATES

de consultation :	05/12/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	25/07/2024
du dossier complet :	07/01/2026

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

La commune souhaite acquérir une maison appartenant au diocèse d'Evry-Corbeil.

Actualisation de l'avis 2024-91659-44886 en date du 06/08/2024.

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 08/06/2026
ID : 091-219106598-20260529-DEL202650-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les biens sont situés sur la commune de Villabé, commune française 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 le 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 le centre-ville juste en face de la mairie.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Villabé	AC 475 AC 522 AC 523	1 Passage Henri Adrian	68 m² 995 m² 7 m²	Maison et un lot de terrain à bâtir
		TOTAL	1 070 m²	

4.4. Descriptif

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

- au rez-de-chaussée : cuisine, chambre, petite pièce, wc, bureau et salle à manger.

- combles à aménager : une pièce a été aménagée sommairement. Tout le reste des combles est à aménager (charpente et tuiles apparentes, sol à créer).

Présence d'une grande cave voûtée sous toute la maison.

L'extérieur est en état moyen. L'intérieur nécessite un gros rafraîchissement (tout est « dans son jus »). Le chauffage est au gaz et les fenêtres en double vitrage (première génération).

Le bien sera évalué en deux parties : une maison avec terrain intégré et un lot à bâtir de 400m² qui peut être détaché (en respect avec les règles du PLU).

Extrait cadastral :



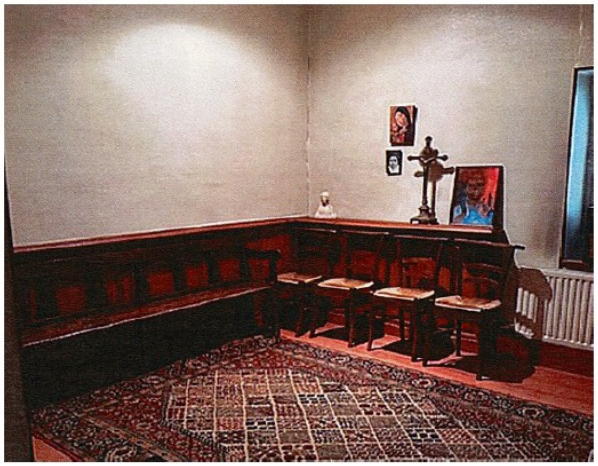
Vue depuis la rue :



Envoyé en préfecture le 05/06/2026
Reçu en préfecture le 05/06/2026
Publié le 08/06/2026
ID : 091-219106598-20260529-DEL202650-DE

Photos de l'intérieur :







Terrain d'environ 400 m² à détacher et valoriser.

Ce terrain est accessible depuis le passage Henri Adrian (pas d'accès direct sur rue).

Il faudrait prévoir une servitude de passage sur la parcelle AC 521 (voie appartenant à une copropriété), qui est une voie carrossable.

Le terrain peut donc être considéré comme un lot arrière (le passage Henri Adrian est une voie sans issue pour les véhicules).

La division est possible conformément aux règles du PLU. La façade donnant sur la future limite séparative entre les deux lots ne possède pas d'ouverture et donc peut être placée à 2,5 mètres de ladite façade.

En effet, l'article 2 .1.2 de la zone UA du PLU prévoit :

Envoyé en préfecture le 05/06/2026
Reçu en préfecture le 05/06/2026
Publié le 08/06/2026
ID : 091-219106598-20260529-DEL202650-DE

B – Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative. Cependant, les constructions qui sont édifiées en retrait doivent s'en écarter d'une distance minimale égale à 5 mètres s'il y a des vues et 2,5 mètres sans vue.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

4.5. Surfaces du bâti

La maison a une surface de 225 m² (le bien est déclaré comme local professionnel au cadastre).

La superficie habitable fournie par le consultant est de 90 m² (plans cotés fournis). Le grenier à aménager occupe toute la superficie au sol de la maison : les combles étant mansardés, le grenier a une superficie d'environ 65 m² (90 x 0,7).

Il sera donc retenu la superficie de 90 m² fournie par le consultant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le diocèse d'Evry-Corbeil est propriétaire des biens.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est actuellement utilisé pour les cours de catéchisme. Il sera libre le jour de la cession.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Au plan local d'urbanisme approuvé le 16/12/2021 et modifié le 10/11/2023, le bien se situe en zones UA et UB. Seule la parcelle AC 475 (68 m²) 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

Envoyé en préfecture le 05/06/2026
Reçu en préfecture le 05/06/2026
Publié le 08/06/2026
ID : 091-219106598-20260529-DEL202650-DE

Les deux autres parcelles se situent en zone UA.

Cette zone recouvre le centre bourg de Villabé. Le bâti existant est dense. Il est implanté traditionnellement à l'alignement et il utilise fréquemment la mitoyenneté. Cette zone est le centre urbain (services, commerces…).

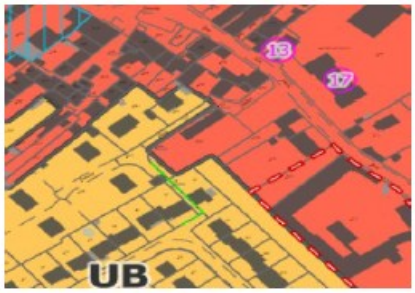
La zone UA est concernée par :

- des périmètres d'études au titre de l'article L123.2b du CU, pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- un secteur couvert par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Emprise au sol : 35 %

Hauteur maximale des constructions : 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère

Extrait du plan de zonage du PLU :



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.

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 1940 de 90 m² à 160 m² situés dans un rayon de 500 mètres autour du bien à évaluer sur la période 2021-2024 a été effectuée.

Envoyé en préfecture le 05/06/2026
Reçu en préfecture le 05/06/2026
Publié le 08/06/2026
ID : 091-219106598-20260529-DEL202650-DE

Il en ressort la sélection de termes de comparaison suivants :

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Surface utile habitation	Surf garages/parkings	Surf caves/celliers	Surf terrasses	Surf greniers
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2024P13326	659//AC/379// 659//AC/259//	VILLABE	9001 RLE AUX ANES	05/06/2024	1976	3	990	93	188 000	2021,51	93	38	15	0	50
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2021P09984	659//AH/400// 659//AH/402//	VILLABE	11 CHE DES COPEAUX	14/10/2021	1965	6		115	306 300	2663,48	115	117	32	0	14
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2023P05868	659//AH/105// 659//AH/384//	VILLABE	6 CHE DES ECHAUDES	27/02/2023	1965	5	748	94	292 000	3106,38	94	30	40	5	30
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2021P06733	659//AI/170//	VILLABE	8 SQ DES ROSSIGNOLS	12/07/2021	1973	5	566	130	395 000	3038,46	130	13	10	15	0

Moyenne : 2 707,46 €/m²

Tous les termes retenus se situent sur la commune de Villabé. Aucune mutation de maison ancienne comparable n'a pas pu être trouvée.

Les prix de vente varient de 2 021,51 €/m² et 3 106,38 €/m².

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

A VILLABE (ESSONNE) 91100 3 Ruelle aux Anes,

Une maison individuelle élevée sur sous-sol total avec garage deux voitures, cave, débarras, cuisine d'été, comprenant :

- Au rez-de-chaussée surélevé : entrée, séjour double avec cheminée, cuisine équipée, deux chambres, salle de bains, water-closet,
- Grenier,
- Jardin.



Le bien, en bon état extérieur, est situé dans un quartier pavillonnaire.

Terme 2 : selon l'acte, il s'agit de :

Pavillon individuel datant de 1968 composé au rez-de-chaussée d'un sas véranda, d'une entrée, d'une salle de douches, salle à manger, deux chambres, un WC et un bureau avec placard.

A l'étage : un palier desservant deux chambres, une buanderie, une salle de bains, un WC.



Le bien, en bon état extérieur, se situe dans un quartier pavillonnaire excentré.

Envoyé en préfecture le 05/06/2026
Reçu en préfecture le 05/06/2026
Publié le 08/06/2026
ID : 091-219106598-20260529-DEL202650-DE

Terme 3 : selon l'acte, il s'agit de :

Le VENDEUR déclare que :
- par suite de réaménagement des pièces sans modification de cloisons, la désignation est la suivante :
Une maison d'habitation, comprenant :
* sous-sol : entrée buanderie, local chaudière, deux pièces et garage.
* au rez-de chaussée : entrée, cuisine équipée, un salon, un séjour avec balcon, une chambre, une salle d'eau, wc.
* au premier étage : deux chambres, un cabinet de toilette, un dressing, deux greniers.
Jardin.



Terme 4 : selon l'acte, il s'agit de :

Une MAISON à usage d'habitation, comprenant :
- au rez-de-chaussée : entrée, wc, cuisine, salon/salle à manger, chambre, cellier, dégagement, garage,
- à l'étage : dégagement, quatre chambres, salle de bains avec WC.
Combles au-dessus.
Jardin comprenant un cabanon et un abri bois.



Le bien, en bon état extérieur, est situé dans un quartier pavillonnaire à proximité immédiate de l'autoroute A6 et d'un centre commercial.

Une seconde étude de marché de terrains à bâtir de 350 m² à 450 m² dans un périmètre de 1 000 mètres autour du bien à évaluer sur la période 2021-2024 a été effectuée.

Il en ressort la sélection de termes de comparaison suivants (terrains situés en zone UB). Aucun terme n'a été trouvé en zone UA.

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 2021P11318	659//AC/683//	VILLABE	20 RLE AUX BRUNETS	15/10/2021	351	146 154	416,39	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre
SPF DE L'ESSONNE	9104P01 2021P14051	659//AC/687//	VILLABE	SEN DE L'ORMETEAU	26/11/2021	445	153 846	345,72	Non bâti	Terrain à bâtir	Libre

Moyenne : 373,85 €/m²

Les 3 termes retenus se situent à Villabé. Peu de termes ont été trouvés car les mutations de terrains à bâtir sur cette commune sont assez rares.

Envoyé en préfecture le 05/06/2026
Reçu en préfecture le 05/06/2026
Publié le 08/06/2026
ID : 091-219106598-20260529-DEL202650-DE

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 est situé dans un quartier pavillonnaire.



Terme 2 : selon l'acte, il s'agit de :

A VILLABE (ESSONNE) (91100) 20 Ruelle aux Brunets,

Terrain à bâtir .



Le terrain dispose d'une bonne façade sur rue et est situé dans un quartier pavillonnaire.

Terme 3 : selon l'acte, il s'agit de :

Sur la commune de : VILLABE (ESSONNE) - 91100 - Sentier de l'Ormeau.

Un TERRAIN à bâtir sur lequel il n'existe aucune construction à ce jour

Le terrain, en lot arrière, est situé dans un quartier pavillonnaire.



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, 4 termes ont été retenus. Les prix de vente varient de 2 021,51 €/m² à 3 106,38 €/m².

L'état intérieur des termes de comparaison n'est pas connu. Il est donc proposé de retenir la moyenne des termes, soit 2 700 €/m² (valeur arrondie).

Le bien à évaluer nécessitant des travaux de rafraîchissement, des coûts moyens seront retenus (uniquement sur les 90 m² habitables du rdc). Concernant le grenier, les termes en possèdent également (sauf le dernier terme). Il ne sera donc pas déduit des coûts d'aménagement du grenier.

Envoyé en préfecture le 05/06/2026
Reçu en préfecture le 05/06/2026
Publié le 08/06/2026
ID : 091-219106598-20260529-DEL202650-DE

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 300 €/m².

300 €/m² x 90 m² = 27 000 euros.

Soit une valeur vénale de :

(90 m² x 2 700 €/m²) – 27 000 = 216 000 euros.

Concernant le valeur du terrain à bâtir à détacher, les termes retenus sont situés en zone UB du PLU. Les règles sont comparables à celles de la zone UA (la zone UB permet cependant une destination de plus : arts et spectacles).

Il sera retenu la moyenne des termes 1 et 3 : en effet, il s'agit de terrains en lot arrière, configuration comparable à celle du lot à détacher objet de la présente évaluation.

Le terme 2 est un terrain disposant d'une grande façade sur rue (ce qui n'est pas le cas du lot à détacher), c'est d'ailleurs le terme qui s'est vendu le plus cher.

(359,45 €/m² + 345,72 €/m²)/2 = 352,59 arrondis à 353 €/m².

400 m² x 353 m² = 141 200 euros.

Soit une valeur vénale totale de :

216 000 + 141 200 = 357 200 arrondis à 360 000 euros.

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 **360 000 €.**

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 396 000 €.

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.

Envoyé en préfecture le 05/06/2026
Reçu en préfecture le 05/06/2026
Publié le 08/06/2026
ID : 091-219106598-20260529-DEL202650-DE

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.

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.

Envoyé en préfecture le 05/06/2026
Reçu en préfecture le 05/06/2026
Publié le 08/06/2026
ID : 091-219106598-20260529-DEL202650-DE

Certaines des informations fondant la présente évaluation [illegible] 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.