



**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

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: 18227589**

**Réf OSE: 2024-91109-42777**

Le 17/06/2024

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Essonne

à

COMMUNE DE MAROLLES EN HUREPOIX  
Affaire suivie par : Mme Annabelle LANGLOIS

## 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](https://collectivites-locales.gouv.fr)*



Nature du bien : Immeuble mixte (AD 64 p)

Adresse du bien : 13 Grande Rue 91 630 MAROLLES EN HUREPOIX

Valeur : **165 000 € HT** Valeur exprimée HT, hors droits, assortie d'une marge d'appréciation de 10% (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

COMMUNE DE MAROLLES EN HUREPOIX

Affaire suivie par : Mme Annabelle LANGLOIS

## 2 - DATES

|  |            |
|--|------------|
| de consultation :  | 25/05/2024 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | Sans objet |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                | 11/06/2024 |
| du dossier complet :   | 11/06/2024 |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

|                   |  |
|-------------------|--|
| Cession :         | <input type="checkbox"/>   |
| Acquisition :     | amiable <input type="checkbox"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>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 <sup>1</sup> : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)  | <input type="checkbox"/> |

### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune a pour projet la cession d'un ancien bureau de Poste dans le cadre d'une réhabilitation en 2 appartements sociaux.(projet porté par SNL PROLOGUES)

Le prix négocié entre les parties est de 170 000 €.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

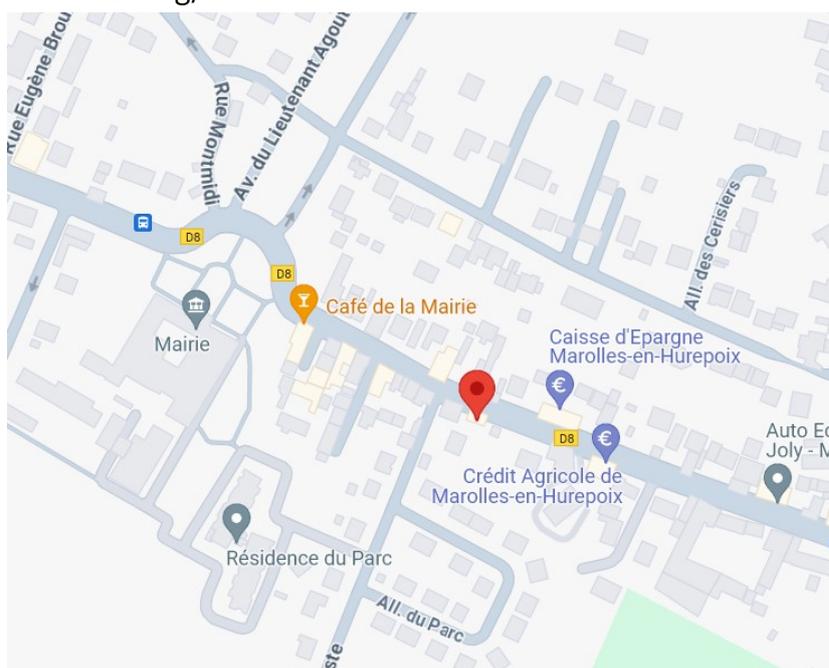
### 4.1. Situation générale

Le bien se situe 13 grande rue 91 630 MAROLLES EN HUREPOIX

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

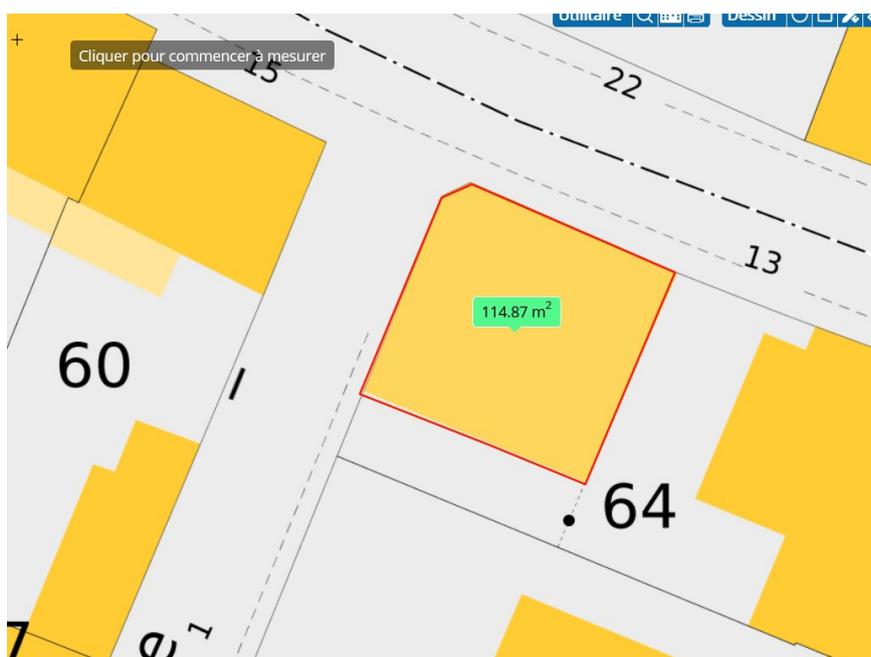
Le bien est situé en centre bourg, à environ 100 m de la mairie.



## 4.3. Références cadastrales

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

| Commune              | Parcelle | Adresse/Lieu-dit | Superficie                 | Nature réelle  |
|----------------------|----------|------------------|----------------------------|----------------|
| MAROLLES EN HUREPOIX | AD 64 p  | 13 grande rue    | 145 sur 371 m <sup>2</sup> | Parcelle bâtie |



## Emprise à prélever



### 4.4. Descriptif

Rez-de-chaussée : ancien local professionnel à usage de bureau de Poste composé d'une pièce d'accueil et 3 bureaux, un wc .

Étage : un appartement composé d'une pièce en entre-sol, puis un séjour, 2 chambre, salle de bain et cuisine en étage.

Le bien est en état très moyen, l'électricité et la plomberie sont à reprendre entièrement, les murs sols et plafonds également. Les ouvrants sont à remplacer (seules les 2 fenêtres sur rue du rez-de-chaussée sont en double vitrage pvc, le reste est en bois simple vitrage en mauvais état), la cuisine et la salle de bain actuelle sont à rénover entièrement.

La toiture est en cours de rénovation.

Le bien ressort, selon les plans futurs (qui ne modifie pas les espaces) pour une surface totale de 142,25 m<sup>2</sup> .

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Marolles en Hurepoix

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

Le bien est situé en zone Ua au PLU de la commune de Marolles-en-Hurepoix approuvé le 09/02/2018.

Cette zone correspond au centre ancien de Marolles-en-Hurepoix, dont il convient de protéger l'intérêt historique, architectural et urbanistique.

Elle se caractérise par :

- une majorité de constructions édifiées en ordre continu et à l'alignement,
- une vocation mixte, à savoir, d'habitat, d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif.

La zone UA doit préserver ses fonctions de centre bourg ainsi que les formes architecturales et urbanistiques traditionnelles de la commune. Elle permet la réalisation de constructions de formes et d'usages mixtes. Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

|                     |  |
|---------------------|--|
| PLU                 | 09/02/2018   |
| ZONE                | Ua   |
| Hauteur             | 10 m au faîtage  |
| Alignement voirie   | Retrait 5 m  |
| Limites séparatives | <p><b>Façade &lt; 13 m :</b> sur les 2 limites.</p> <p><b>Façade &gt; 13 m :</b> Soit sur l'une des limites Soit sur aucune.</p> <p><b>Sur la « Grande Rue » :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit jusqu'aux limites séparatives latérales ;</li> <li>- Soit en retrait de l'une de ces limites.</li> </ul> <p>Retrait 8m avec vues et 3 m sans vues</p> |
| Emprise             | 40 %   |

Les réseaux sont présents aux droits 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*

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

|           |  |
|-----------|--|
| nature    | Locaux à usage mixte d'habitation et de commerce |
| Période   | 01/2020 à 05/2024                                |
| Périmètre | 10 km autour de Marolles en Hurepoix             |

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. enregistrement   | Ref. Cadastres         | Commune                 | Adresse                     | Date mutation | date const | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m² (surf. utile) | observations   |
|-----------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------|------------|--------------------|------------|-----------------------|--|
| 9104P03<br>2020P01621 | AD 2                   | MAROLLES-EN-HUREPOIX    | 21 AV CHARLES DE GAULLE     | 04/06/2020    |            | 116                | 236 000    | 2034,48               | RDC à usage de commerce (salon de coiffure), et d'un étage à usage d'habitation. Dépendances, cour et jardin d'agrément  |
| 9104P01<br>2022P34390 | BD 347-350-352-371-373 | BALLANCOURT-SUR-ESSONNE | 2 PL DE LA LIBERTE          | 28/10/2022    | 2003       | 233,84             | 520 000    | 2223,74               | RDC : un local commercial.<br>un garage un appartement F3 divisé en entrée, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, et WC<br>3 places de stationnement   |
| 9104P04<br>2020P01421 | AE 585                 | ITTEVILLE               | 162 RTE DE ST VRAIN         | 10/03/2020    | 1985       | 175                | 200 000    | 1142,86               | Bâtiment à usage commercial, en retrait de la rue, composé de :<br>- SS : cave et remises, chaufferie,<br>- RDC : salle de restaurant formant entrée avec bar, wc, cuisine avec chambre froide, salle de cuisson et salle de plonge, cellier, réserve, buanderie,<br>* Bâtiment attenant à usage d'habitation composé de :<br>- RDC : une pièce, wc, sdb, une chambre,<br>- A l'étage, en mezzanine : une pièce et sde wc,<br>* Cour et jardin |
| 9104P01<br>2022P15265 | AE 239                 | ARPAJON                 | 19 PL DU MARCHE             | 05/05/2022    | 1700       | 166,9              | 420 000    | 2 516                 | SS: une cave,<br>RDC: commerce, toilettes, cour<br>1er étage: paliers, salle à manger, chambre et grenier,<br>2e étage: palier, 2 chambres et débarras.  |
| 2022P33596            | AH 93-94               | MAROLLES-EN-HUREPOIX    | 31 avenue Charles de Gaulle | 25/10/2022    | 1968       | 156,44             | 419 000    | 2 678                 | RDC : deux locaux commerciaux.<br>Un terrain comportant deux garages<br>1 <sup>er</sup> étage : Entrée, cuisine, séjour, wc, une salle de bains et une chambre.<br>2e étage : salle de bains, wc, 3 chambres, couloir et placard<br>Un terrain à usage de parkings   |

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| <b>moyenne</b>      | <b>2140,35</b> |
| <b>médiane</b>      | <b>2370,11</b> |
| <b>Valeur haute</b> | <b>2678,34</b> |
| <b>Valeur basse</b> | <b>1142,86</b> |

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

Les termes trouvés sont des biens mixtes habitation commerces. Leurs superficies vont de 116 m<sup>2</sup> à 233,84 m<sup>2</sup> pour des prix compris entre 1 142,86 et 2 678,34 € m<sup>2</sup>.

Les moyennes et médianes ressortent à 2 140,35 et 2 370,11 €/m<sup>2</sup>.

Les termes situés à MAROLLES EN HUREPOIX (termes 1 et 5) sont de consistances similaires à celle du bien à évaluer, ils sont par ailleurs situés sur le même axe routier. Ces 2 termes ressortent à 2 034,48 et 2 678 €/m<sup>2</sup>. Le terme 5 est en copropriété et dispose de 2 locaux commerciaux de superficie plus petite que le bien à évaluer et d'un terrain à usage de parking. Il est proposé de privilégier ces 2 termes est de retenir une valeur moyenne de 2 356 €/m<sup>2</sup>.

Le bien nécessite une réhabilitation, bien que les évacuations existent, il faut recréer 2 vraies cuisines, ainsi que 2 salles de bains (celle du haut existante est dans un état très vétuste), les ouvrants du 1<sup>er</sup> étages sont à remplacer, les sols, murs et plafonds sont à reprendre et l'électricité à rénover.

Le cout actuel d'une rénovation peut être estimé selon la grille suivant :

| Type de rénovation   | Prix au m2 (TTC)                                    | Travaux de rénovation concernés  |
|--|---|--|
| Rénovation –<br>rafraîchissement intérieur                             | de 220€ à 260€ / m <sup>2</sup> à rénover           | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Peinture complète (dont reprise de fissures, murs abîmés,...)</li> <li>- rénovation complète des sols intérieurs (dont dépose et évacuation des déchets).</li> </ul>   |
| Rénovation –<br>relooking maison                                       | de 460€ à 520€ / m <sup>2</sup> à rénover           | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Rénovation des revêtements de sols</li> <li>-pose de cloison en <a href="#">placo plâtre</a></li> <li>- revêtement mural</li> <li>-peinture plafond</li> <li>- tirage gaines électriques suite aux recloisonnements éventuels</li> <li>- rénovation chauffage et production d'eau chaude (gaz ou électrique).</li> </ul>   |
| Rénovation complète  | 520 € à 900€ / m <sup>2</sup> à rénover             | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Changement de destination de pièces (transformer une chambre en cuisine, déplacer une salle de bains,...)</li> <li>-rénovation des revêtements de sols</li> <li>- <a href="#">pose de cloison en placo plâtre</a></li> <li>-revêtement mural</li> <li>- peinture plafond</li> <li>-tirage gaines électriques suite aux recloisonnements éventuels</li> <li>-rénovation chauffage et production d'eau chaude (gaz ou électrique)</li> <li>- rénovation de salle de bains, toilette et cuisine.</li> </ul> |
| Rénovation lourde de<br>maison<br>réhabilitation de maison<br>ancienne | à partir de 1200€ / m <sup>2</sup> à rénover        | <p style="text-align: center;"><b>rénovation complète +</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-gros œuvre (maçonnerie, réfection de dalle, ouverture mur porteur,...)</li> <li>-rénovation des fenêtres (dont fenêtre de toit)</li> <li>-pose salle de bains (baignoire, douche à l'italienne,...), <a href="#">WC suspendu</a>,</li> <li>-cuisine, aménagement de terrasse ou balcon,...</li> </ul>  |
| Rénovation d'une ruine   | Entre 1800 et 2000 euros / m <sup>2</sup> à rénover | <p style="text-align: center;"><b>rénovation lourde +</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rénovation des façades</li> <li>-rénovation de toiture et garage.</li> <li>- Prix pour une rénovation avec matériaux haut de gamme.</li> </ul>  |

Le bien nécessite une rénovation plus importante que la rénovation complète (entre 500 et 900 €/m<sup>2</sup>) et la rénovation lourde (à partir de 1 200 €/m<sup>2</sup>), il est proposé de retenir un prix bas de rénovation lourde de 1 200 €/m<sup>2</sup> soit une valeur de 1 156 €/m<sup>2</sup> correspondant à la valeur basse des termes de comparaison.

**La valeur du bien est estimée à (2 356 €/m<sup>2</sup> – 1 200 €/m<sup>2</sup> de travaux) x 142,25 m<sup>2</sup> = 164 441 € HT et hors droits .**

## **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 : **164 441€ Ht arrondis à 165 000 € 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 : **148 000 € 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

