

Direction Générale des Finances Publiques

Direction Départementale des Finances publiques de
l'Essonne

Le 21 mai 2025

Pôle d'évaluation domaniale

27 rue des Mazières

91000 EVRY-COURCOURONNES

téléphone : 01 69 13 83 68

mél. : ddfig91.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Essonne

à

COMMUNE DE VAUHALLAN

Affaire suivie par : Mme Eva FERNOUX
Directrice Générale des Services

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Dominique PIERRE-JEAN

téléphone : 01 69 13 83 77

courriel : dominique.pierre-jean@dgfip.finances.gouv.fr

Réf.DS: 23679409

Réf OSE: 2025-91635-29147

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 : Un terrain à bâtir (AH n° 15)

Adresse du bien : Lieu-dit La Grande fontaine 91430 VAUHALLAN

Valeur : **488 000 €, 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 VAUHALLAN

affaire suivie par : Mme Eva FERNOUX

2 - DATES

de consultation :	15/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/05/2025

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 de Vauhallaan envisage la cession d'une parcelle à un promoteur immobilier pour la réalisation de 20 logements en PSLA représentant une surface de plancher d'environ 1 220 m² pour le compte du bailleur social Immobilière 3F.

Calendrier : Signature de la promesse en juin 2025 - dépôt du PC en octobre 2025 (après adoption du PLU révisé)- début des travaux au premier semestre 2026 .

Prix négocié : 450 000 €.

La parcelle a été estimée à 430 000 € par avis du domaine du 01/07/2022 (référence DS n°8945175/ OSE:2022-91635-43933). Il s'agissait d'évaluer une emprise de 1320 m² en vue de la réalisation de 1070 m² de surface de plancher de logement social.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Vauhallan se situe au nord ouest du département de l'Essonne, en limite du département des Yvelines, au sud de Paris.

Elle est desservie par la N 118 et la D36.



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

Le bien se situe entre le 7 et le 9 Chemin de Limon à 600 m à pied de la mairie. Arrêt de bus des lignes 16 et 119 à 550 m. La ligne 119 dessert notamment :

- le collège Emile Zola (arrêt Bouton d'Or)
- la place de la Ferme à Igny,
- le centre commercial Leclerc à Massy
- le lycée Vilgénis
- la gare RER Massy-Palaiseau
- le lycée Fustel de Coulanges
- la mairie de Massy

La ligne 16 permet de desservir

- la mairie de Saclay,
- le collège Emile Zola (arrêt Bouton d'Or),
- la mairie d'Igny
- la gare RER d'Igny (RER C)

A proximité du bien, la route départementale RD 60, qui traverse la commune, permet de rejoindre rapidement les grands axes routiers (N 118).

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
VAUHALLAN	AH n°15	Lieu-dit de la Grande Fontaine	2 249 m ²	Parcelle non bâtie
TOTAL			2 249 m ²	

Accusé de réception en préfecture
091-219106358-20250616-2025_23-DE
Date de télétransmission : 19/06/2025
Date de réception préfecture : 19/06/2025

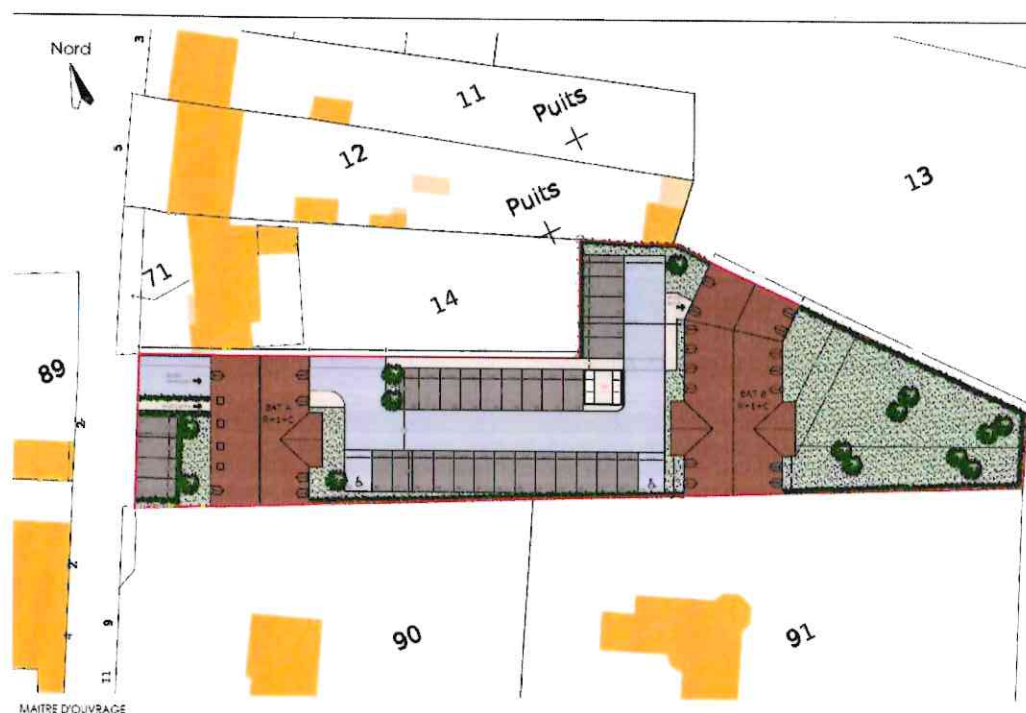
4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain bâtir de 2 249 m² en nature cadastrale de terre qui comporte une partie constructible d'environ 1320 m² (zone Ub au PLU actuel). Le reste de la parcelle est classé en zone Na (naturelle) et en EBC (espace boisé classé).

Le projet actuellement à l'étude entre le promoteur et le bailleur prévoit la construction sur la parcelle de 2 bâtiments en R+1+combles:

- un bâtiment A comprenant 8 logements en PSLA (445 m² shab)
- un 2ème bâtiment B comprenant 12 logements sociaux (733m² shab),
- 33 stationnements dont 2 PMR.

Par mail du 19/05/2025, le consultant indique que la surface de plancher du projet est de 1220 m².
Densité du programme : $1\,220 / 2\,249 = 0,54$.



Plan de masse du projet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Vauhallan

5.2. Conditions d'occupation

Libre

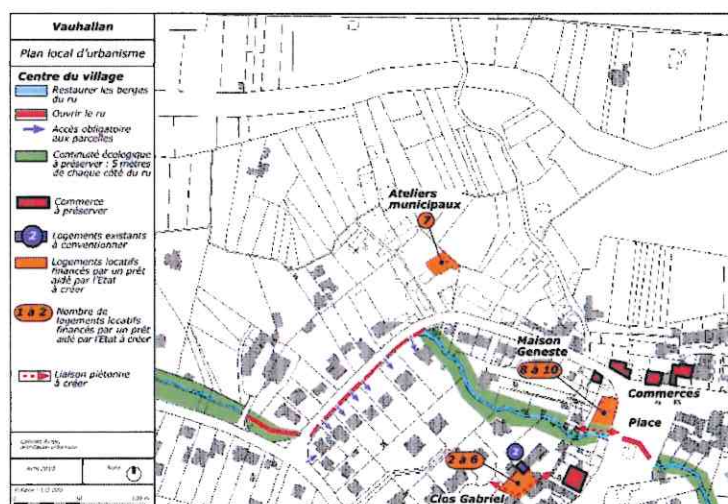
6 - URBANISME

Au PLU de la commune de Vauhallan, approuvé par délibération du conseil municipal du 25 juin 2019, le bien est situé en zone Ub.

Cette zone correspond aux quartiers à dominante pavillonnaire situés en dehors du site classé.

ZONE	Ub
Alignement	Dans une bande de 30 mètres de profondeur ,Alignement ou retrait 2 m
Limites	Dans une bande de 30 mètres de profondeur : façade< 12m : sur les 2 limites ou en retrait de 2,5 m façade> 12m : sur 1 limite ou en retrait de 2,5 m Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur : en retrait de 4 m
Emprise	30 %
Hauteur	10 m au faîtage

Le bien est situé dans l'OAP « CENTRE DE VILLAGE ».



Les réseaux sont présents aux droits de la parcelle.

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 :

- **Recherche de termes de comparaison portant sur des cessions de terrains à bâtir destinés à la réalisation de programmes de logements sociaux dans le Département de l'Essonne sur la période 2022-2023 (Source Estimer un Bien et BNDP)**

Il ressort de l'étude de marché les termes de comparaison suivants :

Terme de comparaison	Ref. enregistrement	Ref. Cadastreales	PLU	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	m ² SDP	Densité du programme	Prix total HT	PRIX HT M ² SDP
1	9104P01 2023P08160	ZD 481 ZD 482 ZD 483 ZD 484 ZD 485 ZD 486 ZD 487 ZD 488 ZD 489 ZD 490 ZD 491 ZD 492 ZD 493 ZD 494 ZD 495 ZD 496 ZD 497 ZD 498 ZD 499 ZD 500	AU2	A EPINAY-SUR-ORGE (91360) « Les Sablons »	27/03/23	9753	5290	0,54	2 236 707,00 €	450 €
2	9104P01 2022P39029	AD 731 AD 256 AD 735 AD 733	UA a	308 RUE DU MARECHAL FOCH /41/ 43 B RUE JEAN JAURES 91310 LEUVILLE-SUR-ORGE	20/12/22	3204	2951	0,92	1205000	408 €
3	9104P01 2022P32359	ZD 461 ZD 439 ZD 441 ZD 436	AU2	ZAC DE LA CROIX RONDE EPINAY-SUR-ORGE	17/10/22	5740	1 255,20 SDP SOCIALE	0,55	533 460,00 €	425 €
							1901,60 m ² accession		836 704,00 €	440
				Total			3156,8		1469226,43	
4	9104P01 2022P37900	AA 239	UA + ER2 + OAP	4 CHEMIN DES AUFRAIS 91480 VARENNES-JARCY	05/12/22	2816	2270	0,81	1066000	470 €
5	9104P01 2024P00828	AK 236	AU b	LE CHEF DE VILLE 91290 LA NORVILLE	28/12/23	5734	4627,5	0,8	1547000	334,31
6	9104P01 2022P17221	AI 90 AI 92	UA + N + OAP	124 GRANDE RUE GRDE RUE CHARLES DE GAULLE 91250 SAINTRY-SUR-SEINE	13/06/22	6723	4659	0,69	930000	199,61

Prix SDP moyen 381 €
Prix SDP médian 417 €

Sur les termes de comparaison retenus :

Terme n°1 :

A EPINAY-SUR-ORGE (91360) « Les Sablons »

Un terrain à bâtir d'une contenance de 9.753 m² situé en zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme, Constituant le terrain d'assiette du lot F de la ZAC

2°) Et le droit et l'obligation d'édifier sur ce terrain dont s'agit :

Une surface de plancher globale maximum de 5.290 m², aux fins de réaliser :

-56 logements collectifs représentant une surface de plancher de 3.298 m² maximum, ventilés comme suit :

Accusé de réception en préfecture
091-219106358-20250616-2025_23-DE
Date de télétransmission : 19/06/2025
Date de réception préfecture : 19/06/2025

- . 28 logements locatifs en accessions pour une surface de plancher de 1.661 m² maximum ;
- . 28 logements sociaux pour une surface de plancher de 1.636 m² maximum ;
- 18 maisons individuelles représentant une surface de plancher de 1.674 m² maximum ;
- Des commerces pour une surface de plancher de 313 m² maximum.

La Vente est consentie et acceptée moyennant le Prix hors taxe sur la valeur ajoutée de **2.236.707,00 Euros**.

Ce Prix représente la valeur du terrain viabilisé hors raccordement aux réseaux. Le Prix hors taxe été déterminé sur la base de :

* **450,00 Euros, le m² de surface de plancher** pour les logements collectifs en accession ou social, soit 1 483 650,00 EUR ;

* 390,00 Euros, le m² de surface de plancher pour les maisons individuelles soit 652 860,00 EUR;

* 180,00 Euros, le m² de surface de plancher pour les commerces soit 56 340,00 EUR.

Soit un Prix hors taxe avant actualisation de 2.192.850,00 Euros.

Terme n°2 :

100% SOCIAL. Terrain avec bâti à démolir. Selon l'acte de vente, le bien est :A LEUVILLE-SUR-ORGE (ESSONNE) (91310) 41 Rue Jean Jaurès,

Un centre technique municipal comprenant :

1) Un bâtiment comportant :

-Au rez-de-chaussée : sept garages, une entrée centrale et des bureaux,

-A l'étage : deux logements et un bureau,

2) Un hangar à usage d'activité,

Devant : espace arboré, places de stationnement et rampe d'accès,

A l'arrière : parcelles de terrain nu en friche.

Un permis de construire a été délivré à l'acquéreur le 6 juillet 2022 par le maire de LEUVILLE-SUR-ORGE sous le numéro PC 091 333 21 10025, en vue de la démolition totale des ouvrages édifiés et la construction de deux bâtiments collectifs devant comprendre 42 logements locatifs sociaux pour une surface de plancher de 2.951 m² ;

Terme n°3 :

Cession d'un terrain à bâtir constituant le lot G de la ZAC DE LA CROIX DE RONDE à l'effet de réaliser :

-13 logements collectifs en accession libre

-8 logements dits intermédiaires en accession libre

-22 logements locatifs sociaux de type PLAI, PLUS et PLS

Terme n°4 :

A VARENNES-JARCY (ESSONNE) 91480 4 Chemin des Aufrais,

Un terrain .

L'Acquéreur a entrepris le développement d'une opération de construction de 35 logements sociaux représentant une surface de plancher de construction de 2270m².

(Prix de vente 452 800 € après minoration foncière de 613 200 €).

Terme n°5 :

A LA NORVILLE (ESSONNE) (91290), ZAC DU SOUCHET :

Un terrain à bâtir d'une superficie de 5734 m², qui sera aménagé dans les conditions et délais fixés aux présentes et dans le cahier des charges de cession de terrain, et libre de toute construction, location ou occupation quelconque . Le bien constitue l'**îlot P** de la ZAC DU SOUCHET sur la commune de LA NORVILLE auquel sont attachés des droits à construire ne pouvant dépasser 4.627,50 m² de surface de plancher.

Terme n°6 :

A SAINTRY-SUR-SEINE (ESSONNE) 91250 124 Grande rue Charles de Gaulle,

Un terrain sur lequel existe une maison vétuste et des dépendances destinées à être démolies. Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens objets des présentes, il a été délivré à la société dénommée ELYTEA un permis de construire par Monsieur le Maire de SAINTRY SUR SEINE, le 17 septembre 2021, sous le numéro PC 091 577 21 1 0011.

Ce permis de construire autorise la construction de 60 logements, 2 commerces et démolitions, pour une surface plancher créée de 4 659,00 m².

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

6 cessions de terrains à bâtir en vue de réaliser des logements sociaux ont été recensées sur une période récente (2022-2023) dans le département de l'Essonne. Il s'agit de programmes mixtes ou 100 % sociaux de densité comprise entre 0,54 et 0,92. Les prix de la charge foncière sociale varient de 199 € à 470 € le m² SDP avec un prix moyen à 381 € le m² SDP et un prix médian à 417€ le m².

Dans le cas présent, pour un terrain destiné à la réalisation d'un programme de 20 logements sociaux d'une surface de plancher d'environ 1 220 m², il est proposé de retenir comme valeur de référence **400 € le m² SDP** représentant une valeur intermédiaire entre le prix moyen de 381 € le m² et le prix médian de 417 € le m², issus de l'étude de marché.

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 :

1 220 m² SDP x 400 € = 488 000 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale arrondie de cession sans justification particulière à **439 000 €**.

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,
Inspectrice des Finances Publiques
Dominique PIERRE-JEAN



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'information, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
091-219106358-20250916-2025-23-DE
Date de télétransmission : 19/06/2025
Date de réception en préfecture : 18/06/2025