

C O M M U N E D E
BIÈVRES

DÉLIBÉRATION N°2452 : AUTORISATION DONNÉE A MADAME LE MAIRE DE SIGNER, PAR ACTE AUTHENTIQUE, L'ACQUISITION PAR VOIE DE PREEMPTION D'UN LOCAL COMMERCIAL ASSORTI D'UNE PLACE DE PARKING CONSTITUANTS LES LOTS N° 14 ET 34 D'UNE COPROPRIÉTÉ, SISE 17 RUE DE PARIS, A BIEVRES, SUR LE TERRAIN CADASTRE SECTION F NUMERO 423

Date de convocation : 27 septembre 2023

Nombre de conseillers : 27

- en exercice : 27
- présents : 19
- absents représentés : 7
- absents non représentés : 1
- votants : 26



L'an deux mille vingt-trois, le mardi trois octobre à vingt heures trente, les membres du Conseil municipal de la commune de BIÈVRES, se sont réunis dans la salle du Conseil, sur convocation qui leur a été adressée par le Maire, conformément aux articles L. 2121-11 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités territoriales

Étaient présents :

Mme. Anne PELLETIER-LE BARBIER, M. Dan ATLAN, M. Amine PATEL, M. Hubert HACQUARD, Mme Céline MAISONNEUVE, M. Marc LABELLE, Mme. Chehrazade AINSEBA, M. Benoist BERTHIER, M. Denis LENORMAND, Mme. Dorothee BRENEOL, Mme. BOUDY, Mme. Virginie BREC, M. Paul PARENT, M. Philippe BAUD, M. Arnaud DESBOIS, M. Frédéric ELLEBOODE, Mme. Caroline NOGUES, M. Marc SUSPIZE, M. Emmanuel PAYRAUD

Absents représentés :

Mme. CURVALE représentée par Mme. Anne PELLETIER-LE BARBIER,
Mme. Christelle DE BEAUCORPS représentée par M. Céline MAISONNEUVE,
Mme. Marianne FERRY représentée par M. Amine PATEL,
Mme. Sophie DUBOIS représentée par Mme. Virginie BREC,
Mme. Caroline BOUGOT représentée par M. Benoist BERTHIER,
M. François DEVERNAY représenté par M. Marc SUSPIZE,
M. Emmanuel MICHAUX représenté par M. Emmanuel PAYRAUD,

Absent non représenté :

Mme. Marie BRUCELLE n'a pas été représentée.

Mme Céline MAISONNEUVE a été nommée Secrétaire de séance.

La séance a été déclarée ouverte à 20 heures 30.

DÉLIBÉRATION N°2452 : AUTORISATION DONNÉE A MADAME LE MAIRE DE SIGNER, PAR ACTE AUTHENTIQUE, L'ACQUISITION PAR VOIE DE PREEMPTION D'UN LOCAL COMMERCIAL ASSORTI D'UNE PLACE DE PARKING CONSTITUANTS LES LOTS N° 14 ET 34 D'UNE COPROPRIÉTÉ, SISE 17 RUE DE PARIS, A BIEVRES, SUR LE TERRAIN CADASTRE SECTION F NUMERO 423

Le Conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, R. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, R. 213-4 et suivants, et L. 300-1,

Vu les délibérations du Conseil Municipal de Bièvres en date des 28 septembre 1989, 6 juin 1991 et 18 octobre 2007 instaurant le Droit de Préemption Urbain simple puis renforcé sur son territoire, et les délibérations des 7 mars 2011 et 15 octobre 2019 modifiant le champ d'application du Droit de Préemption Urbain renforcé,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Bièvres n° 2184 en date du 23 juin 2020 donnant délégation au Maire pour exercer, au nom de la Commune, les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme, en application de l'article L. 2122-22 15° du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Plan local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal du 28 juin 2007, révisé le 7 mars 2011, rectifié le 20 juin 2011, modifié et révisé le 29 mars 2013, rectifié le 7 octobre 2013, modifié les 26 mai et 22 septembre 2015 et rectifié le 16 février 2016, modifié le 03 octobre 2017, révisé le 15 octobre 2019 et rectifié le 21 janvier 2020, mis en compatibilité avec une déclaration de projet le 15 juin 2022,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) n° 091 064 23 1 0020 en date du 16 mars 2023, déposée par Maître Gilles CACAUD, notaire, domicilié 2 bis, avenue le Corbeiller, BP 34 à MEUDON (92190) reçue en mairie de Bièvres le 03 avril 2023, concernant les lots n° 14 et 34 correspondants à un local commercial d'une surface de 37 m² et à une place de stationnement dans un ensemble en copropriété, sis 17-19 rue de Paris, sur le terrain cadastré section F numéro 423,

Vu le règlement de copropriété du 27 juin 1986, et notamment le « chapitre deuxième – destination de l'immeuble : *Dans la mesure où les règlements l'autorisent et à condition que cela n'apporte aucune gêne aux autres copropriétaires, par le bruit, l'odeur, ou n'aggrave pas les frais d'entretien des parties communes, il pourra être exercé une activité commerciale dans les locaux à ce destinés aux termes du tableau synoptique ci-après [...]* »

Vu la demande de visite du 17 mai 2023,

Vu le courriel d'acceptation de visite du 24 mai 2023,

Vu le constat de visite du 1er juin 2023,

Vu l'avis du domaine sur la valeur vénale n° 2023-91064-28535 en date du 21 juin 2023,

Vu la décision du maire n° 2023-40 en date du 22 juin 2023 portant exercice du droit de préemption urbain renforcé sur ledit bien, au prix proposé par la Commune de 150.000,00 € (CENT CINQUANTE MILLE EUROS) réglé comptant à la signature de l'acte authentique,

Vu l'acceptation par les propriétaires de la proposition de prix formulée par la Commune de Bièvres, soit, CENT CINQUANTE MILLE euros (150 000 €) net vendeur,

Vu l'avis de la commission municipale permanente d'urbanisme des 26 juin et 18 septembre 2023,

Considérant le bien immobilier, objet de la vente, implanté en zone UA du PLU qui correspond au centre-village et au secteur le plus dense du territoire caractérisé par un front bâti et une mixité des fonctions urbaines assez prononcée, et par un tissu rural traditionnel caractéristique comportant de nombreux éléments intéressants à préserver ;

Considérant qu'à cet égard, l'objectif de cette zone est de préserver et mettre en valeur les caractéristiques du centre-village, tout en renforçant la mixité des fonctions ;

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme, au travers de l'objectif défini de favoriser le maintien et le dynamisme des commerces, de l'artisanat et des PME Biévriotes, souligne l'enjeu de préserver une organisation commerciale équilibrée en s'assurant notamment que les activités de services ne se développent pas dans une proportion plus élevée que les commerces de proximité ;

Considérant que ce local commercial est stratégique au sein du linéaire commercial du centre-village eu égard à son emplacement en face d'un salon de coiffure, entre un fleuriste et une agence immobilière ;

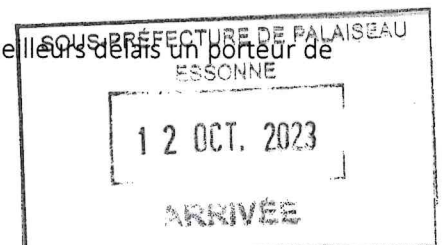
Considérant le nombre d'agences et le développement de ces dernières dans les locaux commerciaux de pied d'immeuble au sein du centre-village ;

Considérant que la Commune de Bièvres souhaite développer le commerce de proximité en centre-village dans le but de diversifier l'offre de proximité, de pérenniser la qualité du linéaire commercial et, par-là, de renforcer l'attractivité commerciale du centre-village ;

Considérant que, pour l'ensemble de ces raisons, ledit bien représente une opportunité non négligeable pour la Commune en vue de l'organisation et du maintien des activités économiques du centre-village dans le cadre du commerce de proximité ;

Considérant qu'il sera entrepris toute démarche pour désigner dans les meilleurs délais un porteur de projet en vue de l'ouverture d'un commerce de proximité dans ce local ;

APRÈS EN AVOIR DELIBÉRÉ



Article 1 : AUTORISE Madame le Maire à signer l'acte authentique d'acquisition des lots n° 14 et n° 34 correspondants à un local commercial et une place de parking, d'une surface utile d'environ 37 m², situé dans un ensemble en copropriété sis 17 rue de Paris à BIEVRES, sur le terrain cadastré section F numéro 423, au prix proposé par la Commune et accepté par les propriétaires, à savoir un prix de 150 000,00 € (CENT CINQUANTE MILLE EUROS), ainsi que toutes les pièces subséquentes au besoin, étant ici précisé que la Commune s'obligera à émettre le mandat nécessaire pour que ce paiement ait lieu entre les mains du notaire dans les meilleurs délais.

Article 2 : DIT que les frais notariés et les frais annexes sont à la charge de la Commune, en ce comprise la commission d'agence s'élevant à 5 000 € toutes taxes comprises.

DÉLIBÉRATION VOTÉE À LA MAJORITÉ
(3 ABSTENTIONS, MME. CURVALE, M. MICHAUX, M. PAYRAUD)

Fait à Bièvres, le

10 OCT. 2023

Pour extrait conforme,

Anne PELLETIER-LE-BARBIER
Maire de Bièvres

A. Pelletier





**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-COURCOURONNES Cedex
Courriel : ddfip91.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Dominique PIERRE-JEAN
Courriel : dominique.pierre-jean@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01.69.13.83.77

Réf DS:12173964
Réf OSE : 2023-91064-28535

Le 21/06/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques de

à

Commune de Bièvres
Madame le Maire

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

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 : Un commerce (F n°423 lot n°14) et un emplacement de stationnement (F n°423 lot n°34)

Adresse du bien : 19 rue de Paris 91570 BIEVRES

Valeur : **149 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Commune de Bièvres

Madame Marlène TOUSSAERT

2 - DATES

de consultation :	13/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	01/06/2023
du dossier complet :	01/06/2023

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 checked="" 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 checked="" 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 de Bièvres envisage l'acquisition par exercice du droit de préemption renforcé d'un local commercial.

Le prix indiqué dans la DIA est de 165 000 € dont 5 000 € TTC de commission à la charge de l'acquéreur.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



Bièvres est une commune située à quinze kilomètres au sud-ouest de Paris dans le département de l'Essonne en région Île-de-France.

La commune est desservie par la N 118.

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

Le bien est situé au 19 rue de Paris en centre-ville. Il est accessible par la route D 533. Deux arrêts de bus « Mairie » des lignes 15 et S15 , sont à proximité immédiate.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Bièvres	F n°423	19 rue de Paris	1 470 m ²	Terrain bâti
TOTAL			1 470 m ²	



4.4. Descriptif

Les biens sont les lots de copropriété cadastré F n°423 lot n°14 à usage de local commercial et le lot n° 34 à usage d'emplacement de stationnement.

Le local commercial se situe en rdc au pied d'immeuble. Il se compose d'une boutique, toilettes, wc et petite réserve.

L'emplacement de stationnement se situe dans un garage fermé en rdc en pied d'immeuble.

4.5. Surfaces du bâti

Le lot n° 14 mesure 37 m² de surface utile.

- SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire:

- L'indivision DARAkJIAN

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Le bien se situe en zone UA du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération rectificative du conseil municipal du 21/01/2020.

La zone UA correspond au centre de Bièvres.

Le bien est soumis au droit de préemption urbain renforcé.

Les réseaux sont présents aux droits du terrain.

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.

Le bien ayant vocation à être loué, il sera utilisé à titre de recoupement la méthode de l'évaluation par capitalisation du revenu. L'évaluation par le revenu permet, pour les biens ayant naturellement vocation à être loués (immeubles d'habitation de rapport, immobilier d'entreprise en général), de recouper l'évaluation faite par comparaison, au moyen d'un taux de capitalisation qui exprime en pourcentage le rapport entre le revenu de l'immeuble et sa valeur vénale (hors droits et frais) : il

s'agit du ratio privilégié par le vendeur d'un bien. C'est aussi celui qui est principalement utilisé en matière d'évaluation domaniale puisque les valeurs ressortant des avis domaniaux sont exprimées hors droits et charges.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Une recherche de locaux commerciaux de moins de 50 m², a été réalisée sur Bièvres et les communes alentour sur la période 2020-2022. Sources : Estimer un bien et BNDP.

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

Terme de comparaison	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	PLU	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale m ²	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations	Situation locative
1	9104P05 2020P05399	AR 19 Lot n°9	UCV 1	174 RUE DE PARIS 91120 PALAISEAU	15/12/2020	31	137 000 €	4 419 €	Un local commercial	Libre
2	9104P01 2022P29965	AH 284 Lots n°52,50 et 118	UCV1	PALAISEAU (ESSONNE) (91120) 49-51 rue de Paris, 8bis – 12 rue Victor Hugo.	27/09/22	35,62	146 000 €	4 099 €	Un local d'activité et un parking	Libre
3	9104P01 2022P21381	BC n°170 lots n°24 et 26	UCV	10 RUE DE PARIS – ORSAY	05/07/2022	50	235 000 €	4700,00	Une boutique	Libre
4	9104P05 2021P01914	AD 223 lot n°66	UC	6 RUE ANTONY - VERRIERES LE BUISSON	01/04/21	56	234 450 €	4 187 €	Un local commercial	Libre
5	9104P05 2021P04828	AD 125 lot n°2	UA	48 RUE ESTIENNE D ORVES 91370 VERRIERES LE BUISSON	27/09/21	52,22	240 000 €	4 596 €	Un local commercial	Libre
6	9104P02 2021P05713	AP 16 lots n°51 et 153	7UP	28 PL FRANCE - MASSY	14/06/21	35	145 000 €	4 143 €	Un magasin et son annexe commerciale	Libre

Prix moyen 4 289 €
Prix dominant 4 187 €

SOUS-PRÉFECTURE DE PALAISEAU
ESSONNE

12 OCT. 2023

ARRIVÉE

Sur les termes de comparaison retenus :

Terme n°1 :

Dans un ensemble immobilier situé à **PALAISEAU (ESSONNE) (91120) 174 Rue de Paris.**

Le lot de copropriété suivant :

Lot n°9 : Au rez-de-chaussée, en façade sur rue, un local commercial comprenant :

une boutique, dégagement, W-C avec lavabo et une pièce. Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage commercial de commercialisation de maisons individuelles.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il entend l'utiliser à l'usage locatif observation étant ici faite que le locataire devra l'utiliser à usage commercial de : tous commerces.

Terme n°2 :

Dans un ensemble immobilier situé à **PALaiseau (ESSONNE) (91120) 49-51 rue de Paris, 8bis – 12 rue Victor Hugo.**

Les lots de copropriété suivants :

Lot n°50 : Dans le Bâtiment B, un **PARKING** situé au deuxième sous-sol dudit bâtiment.

Lot n°52 : Dans le Bâtiment B, un **PARKING** situé au deuxième sous-sol.

Lot n°118 : Dans le Bâtiment A, au rez-de-chaussée, un **LOCAL D'ACTIVITE** situé porte face hall d'entrée.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est à usage de **cabinet médical**. L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

Terme °3 :

Dans un ensemble immobilier situé à **ORSAY (ESSONNE) (91400) 10 Rue de Paris. Lot n°24 :**

Dans le bloc A, une boutique au rez-de-chaussée, deuxième magasin à gauche du passage central.

Et les deux cent quatre-vingt-dix /dix millièmes (290 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot n°26 :

Dans le bloc A, Au sous-sol à l'arrière de la boutique formant le lot numéro 24, une cave individuelle (escalier A)

Et les soixante /dix millièmes (60 /10000 èmes) des parties communes générales.

Observation étant ici faite qu'il n'existe plus de mur séparant les lots de copropriété numéros 24 et 26, et que les lots de copropriété numéros 21, 23, 24 et 26

ne forment plus, à ce jour, qu'une seule et même boutique. Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage de commerce.

L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

Terme n°4 :

Dans un ensemble immobilier situé à **VERRIERES-LE-BUISSON (ESSONNE) (91370) 4, 6 et 8 rue de Paron, 10, 12, 14 rue d'Antony,** Ledit ensemble immobilier comprenant un bâtiment à usage de commerce, un bâtiment à usage principal d'habitation élevé d'un rez-de-chaussée, de deux étages et combles, **Le lot de copropriété suivant :**

A l'adresse postale : 6 rue d'Antony,

Lot n°66 : Un local commercial au rez-de-chaussée bas du bâtiment des commerces, 1er local à gauche en entrant dans le parking public.

Et les deux cent soixante-trois /dix millièmes (263 /10000 èmes) des parties communes générales.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage commercial. L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

Terme n°5:

Le lot de copropriété suivant :

Lot n°2 : Au rez-de-chaussée du bâtiment A, un local commercial.

Le local commercial constituant le lot n°2 ne pourra être affecté aux destinations suivantes : « restaurant, restauration rapide (à l'exception du salon de thé), bar, tabac ».

Terme n°6:

Dans un ensemble immobilier situé à **MASSY (ESSONNE) (91300) Rue des Canadiens, 1 à 69 Place de France. Les lots de copropriété suivants sis 28, place de France**

Lot n°51 : Dans le bâtiment unique, au sous-sol, une annexe commerciale.

Et les quarante-deux /trente millièmes (42 /30000 èmes) des parties communes générales.

Lot n°153 : Dans le bâtiment unique, escalier A et B, un magasin.

Et les soixante /trente millièmes (60 /30000 èmes) des parties communes générales.

Observation étant ici faite que dans les faits les deux lots sont réunis par le biais d'un escalier.

Le VENDEUR déclare à ce sujet que lors de son acquisition cette configuration existait déjà et que vraisemblablement ces deux lots ont été réunis dès l'origine de la copropriété.



- Une recherche de cessions portant sur des locaux loués de moins de 50 m², a été réalisée sur Bièvres et les communes alentour sur la période 2020-2023. Sources : Estimer un bien et BNDP.

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

Terme de comparaison	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	PLU	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale m ²	Prix total €	Prix/m ² (surf. utile)	Loyer annuel HT HC	Taux de capitalisation	Nature	Situation locative
1	9104P01 2022P14786	CI 119 Lot 135	UA	GIF SUR YVETE (91190) à l'angle de l'Avenue Emile THAU et de l'Avenue du Général Leclerc	17/05/22	22,6	130 000 €	5 752 €	8 787 €	6,76	Commerce	Loué.
2	9104P01 2023P05945	AM 39 Lots n°2 et 1	UA a	68 RUE ESTIENNE D ORVES - VERRIERES LE BUISSON	07/02/2023	39	180 000 €	4 615 €	11 030 €	6,13	Commerce	Loué.
3	9104P05 2020P01516	AK n°351 lots n°25, 12, 27 et 4	UA a	31 RUE JULES FERRY - IGNUY	23/03/2020	40	150 000 €	3 750 €	10 200 €	6,8	Commerce	Loué.
4	9104P05 2020P01029	F n°379 lot n°1	U	27 RUE DE PARIS 91570 BIEVRES	03/02/2020	34	108 000 €	3 176 €	8 100 €	7,5	Commerce	Loué.
5	9104P01 2022P38565	BK 11 lots n°455 et 450	UC1	142 RTE DE LONGPONT - SAINTE- GENEVIEVE- DES-BOIS	20/12/2022	25	157 000 €	6 280 €	10 000 €	6,37	Commerce	Loué.
6	9104P03 2021P02645	AD 311 lot n°12	UA 2 (96%) UA 1(4%)	1 PL JULES FERRY - SAINT- MICHEL-SUR- ORGE	02/08/2021	29	120 000 €	4 138 €	9 258 €	7,72	Commerce	Loué.

Prix moyen 4 619 € 9 563 € 6,88
Prix dominant 4 377 € 9 629 € 6,78

Sur les termes de comparaison retenus :

Terme n°1 :

DANS LE VOLUME 2 (LE VILLAGE)

- Le lot n°135 : Un local commercial au rez-de-chaussée

Terme n°2 :

Dans un ensemble immobilier situé à **VERRIERES-LE-BUISSON (ESSONNE) (91370) 68**

Rue d'Estienne d'Orves ayant accès par la rue des Migneaux.

Lot n°1 : Un **LOCAL COMMERCIAL** avec arrière-boutique, au rez-de-chaussée.

Et les deux cent quatre-vingt-six millièmes (286 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot n°2 : Un **WATER-CLOSET** au rez-de-chaussée, accès par l'entrée commune.

Et les neuf millièmes (9 /1000 èmes) des parties communes générales.

Étant ici précisé que par suite de travaux d'aménagement intérieur, les portes des lots donnant sur la cage d'escalier ont été murées, et les deux lots ont été réunis pour ne former qu'un seul local dont la désignation est la suivante :

« Un local commercial comprenant deux bureaux, petite cuisine et WC ».

Précision étant par ailleurs ici faite que le lot 2 est aujourd'hui un placard, et que les WC ont été déplacés au fond du local.

Par comparaison entre les plans des lots et le diagnostic Carrez, il apparaît que la création des nouveaux WC a entraîné une annexion de parties communes.

Terme n°3 :

Dans un ensemble immobilier situé à **IGNY (ESSONNE) (91430) 31 Rue Jules Ferry et 65 Avenue Albert Sarraut. Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :**

Lot n°4 : Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un commerce.

Et les cent vingt-trois /mille deux cent soixante-cinquièmes (123 /1265 èmes) des parties communes générales.

Lot n°12 : Dans le bâtiment A, au sous-sol, un local/ réserve.

Et les vingt-deux /mille deux cent soixante-cinquièmes (22 /1265 èmes) des parties communes générales.

Lot n°25 : Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une Aire stationnement

Et les quatre /mille deux cent soixante-cinquièmes (4 /1265 èmes) des parties communes générales.

Lot n°27 : Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une aire de stationnement

Et les quatre /mille deux cent soixante-cinquièmes (4 /1265 èmes) des parties communes générales.

Terme n° 4:

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) sis au 27 rue de Paris :

Lot n°1 : Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, avec accès par la rue, un LOCAL COMMERCIAL et sa réserve, avec un accès au WC situé sur le palier du rez-de-chaussée, teinte rouge au plan. OBSERVATION étant ici faite que ledit WC dépend du lot n°1 et en est indissociable.

Et les cent vingt-cinq millièmes (125 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les cent soixante-dix-neuf millièmes (179 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.



Terme n°5 :

Dans un ensemble immobilier situé à **SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS (ESSONNE) (91700) 1 à 5 et 2 à 4 rue Mozart, 140 à 156 et 176 route de Longpont. Les lots de copropriété suivants :**

Lot n°450 : Au sous-sol du Bâtiment I, entrée gauche de l'immeuble :

- une CAVE portant le numéro 450 sur le plan communiquant avec la boutique formant le lot numéro 455 par un escalier intérieur.

Et les dix /vingt-huit mille deux cent cinquantièmes (10 /28250 èmes) des parties communes générales.

Lot n°455 : Dans le Bâtiment I, au rez-de-chaussée, entrée gauche de l'immeuble:

- une BOUTIQUE portant le numéro 455 sur le plan, communiquant avec la cave formant le lot numéro 450 par un escalier intérieur.

Et les dix /vingt-huit mille deux cent cinquantièmes (10 /28250 èmes) des parties communes générales.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage commercial. L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

Terme n°6:

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à **SAINT-MICHEL-SUR-ORGE (ESSONNE) (91240), 5 Place Jules Ferry, et 63 rue de Montlhéry :Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :**

Adresse postale : 1 Place Jules Ferry

Lot n°12 : Un local soit à usage commercial soit à usage de bureaux, situé au rez-de-chaussée, en prolongement du lot n°11 et identifié au plan sous le n°12.

Et les deux cent soixante-dix-huit /dix millièmes (278 /10000 èmes) des parties communes générales.

Étude des offres de locations de petits commerces de centre-ville, période 2023 :

Offre n°1 :

Location Boutique de 45 m² Bièvres



Référence : JKBIEV45R18

Boutique, 45 m²

par mois par an par m²/an

750 € H.C.-H.T.

A louer local commercial 45 m² en pied de l'immeuble, en plein coeur de ville, proche gare à 400m, situé au rez-de chaussée, comprenant : une pièce de 30 m², une seconde pièce de 12m² et WC 3m². Chauffage et eau chaude Collectif - LIBRE DE SUITE. Loyer 750€ /mois

Loyer annuel HT HC: 9 000 €

Source : https://bureaux-commerces.seloger.com/annonces/location/boutique/bievres-91570/203348683-1#?cmp=INTSL_ListToDetail

Offre n°2 :



Boutique à louer

1 pièce • 26 m² • Étage -/0

790 € hc-ttc



L'agence Lavil vous propose à la location ce beau local avec pignon sur rue en plein centre-ville d'Orsay d'une superficie de 26m². Chauffage individuel électrique, petite remise avec wc et kitchenette. Commerce de bouche non autorisé. Une cave est louée avec le local.

Loyer annuel HT HC = 790 € x 12=9 480 €

Offre n°3 :

Location Boutique de 50 m² Igny



Référence : G22503

Boutique, 50 m²

par mois par an par m²/an
830 € H.C.-H.T.

Description :

Local/bureau de 50m² comprenant: une entrée de 2m², une pièce principale, un coin cuisine, un wc et lavabo. Grande terrasse de 25m². Une place de parking extérieure. Loyer hors charges 620 euros HT, Charges 210 euros HT , dépôt de garantie 1860 euros TTC. Disponibilité immédiate.

Loyer annuel HT HC : 620 €x 12=7 440 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Méthode par comparaison directe :

6 termes de comparaison ont été trouvés. Il s'agit de locaux d'une surface utile inférieure à 60 m², libres d'occupation, situés en centre-ville ou proches du centre. Le prix moyen est de 4 289 € le m² et le prix dominant est de 4 187 € le m².

En l'espèce, pour un bien de petite surface utile (37 m²) situé en centre-ville, il sera retenu comme valeur de référence le prix moyen issu de l'étude de marché soit 4 187 € arrondis à **4 200 € le m²**.

La valeur vénale du bien est estimée à : 37 m² x 4 200 €=**155 400 €**

Méthode par capitalisation du revenu :

Les taux de capitalisation de boutiques situées en centre-ville varient entre 6,13 % et 7,72 % avec un taux moyen à 6,88 % et un taux dominant à 6,78 %.

Le loyer potentiel annuel pour ce commerce en centre-ville est estimé à environ 9 629 € HT HC au regard du loyer dominant qui ressort des actes de cessions de locaux loués et des offres dans le secteur.

Dès lors , la valeur vénale est estimée à 9 629 €/ 6,78 % soit **142 021 €**.

Le bien étant destiné à la location dans le secteur recherché du centre-ville, il sera retenu la valeur moyenne issue des deux méthodes soit (155 400 € + 142 021 €) / 2=148 710,5 € arrondis à **149 000 €**.

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 : **149 000 €**

La valeur vénale 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 163 900 €.

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.

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,

PIERRE-JEAN Dominique

Inspectrice des finances publiques

