



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de  
Pôle d'évaluation domaniale  
27 rue des Mazières  
91 000 EVRY cedex  
téléphone : 01 69 13 83 68  
mél. : ddfip91.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

le 20/05/2022

Le Directeur à

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Thomas KNOEPFLER  
téléphone : 01 69 13 83 78  
courriel : thomas.knoepfler@dgfip.finances.gouv.fr  
**Réf OSE : 2022-91044-34160**  
**Réf DS: 8647297**

COMMUNE DE BALLAINVILLIERS

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Parcelle AI 173p
Adresse du bien :	101 rue des Hauts Fresnais / 2 route de la Grange aux Cercles - Ballainvilliers
Valeur des droits du bailleur :	17 565 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

## 1 – SERVICE CONSULTANT

Consultant : Commune de Ballainvilliers

Affaire suivie par : Mme CAPDEBOSCQ VIRGINIE, responsable du service urbanisme

## 2 – DATE

-de consultation : 29/04/2022  
-de réception : 29/04/2022  
-de visite : /  
-de dossier en état : 29/04/2022

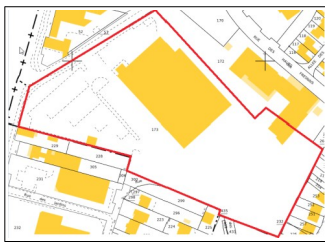
## 3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La commune de Ballainvilliers souhaite acquérir pour 1€ symbolique les lots B (4 240 m<sup>2</sup>) et C (777 m<sup>2</sup>) de la division à intervenir de la parcelle AI 173 (19 892 m<sup>2</sup>).

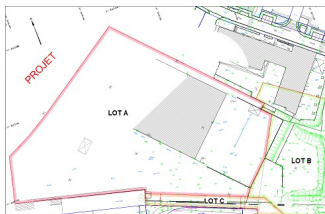
Contexte de l'opération :

### Historique

- Le 21 septembre 2004, la commune a conclu un bail emphytéotique avec la société Castorama France d'une durée de 99ans portant sur les parcelles E 574, E44, E45, E141 (devenues AI 173), sur laquelle était édifié un local commercial d'une SHON de 4 165 m<sup>2</sup>, moyennant une redevance annuelle de 1€
- Le 8/11/2004, la commune a conclu avec la société BERNIER ESSONNE SAS un bail commercial de 9 années sur le terrain d'assiette du bail emphytéotique, sur lequel est édifié un local commercial d'une SHON de 3 787 m<sup>2</sup>, moyennant un loyer annuel de 120 000 €.
- Le 17/05/2021, La commune a sollicité le service des Domaines pour l'évaluation de ses droits de preneur à bail emphytéotique dans le cadre d'une réduction du terrain d'assiette du bail. Le terrain doit être vendu par CASTORAMA, qui en a retrouvé l'entière propriété, à la société BERNIER.



Assiette foncière du bail emphytéotique avant réduction.



En rose, le tracé de l'emprise retirée du bail emphytéotique (lot A)

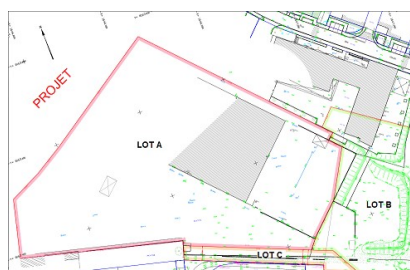
### Opération envisagée par la commune dans la demande :

La commune souhaite acquérir les lots B et C auprès de la société Castorama afin de réaliser l'extension du groupe scolaire des Hauts Fresnais (lot B) et celle de la rue des Jardins (Lot C). Il s'agit donc d'évaluer les droits du bailleur (Castorama) sur ces emprises, ces deux lots faisant toujours partie de l'assiette du bail emphytéotique conclu en 2004 avec la commune (preneur) suite à la réduction de son assiette correspondant au lot A (14767m<sup>2</sup>).

## 4 – DESCRIPTION DU BIEN

La parcelle cadastrée I 173 (19 892 m<sup>2</sup>) est située dans la partie ouest de la commune de Ballainvilliers, en bordure de la route nationale 20.

La partie de l'emprise correspondant au lot B (4 240 m<sup>2</sup>) est en nature de terrain vague et partiellement boisée. La partie correspondant au Lot C (777 m<sup>2</sup>) est en nature de parking et partiellement boisée.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

-Bail emphytéotique conclu en 2004 entre la société CASTORAMA FRANCE (bailleur) et la commune de Ballainvilliers (preneur).

Occupation : Libre

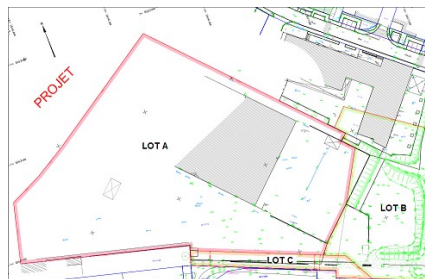
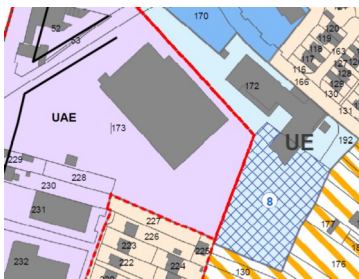
## 6 – URBANISME – RÉSEAUX

Le bien est situé pour partie en zone UE et pour partie en zone UAE au PLU de la commune de Ballainvilliers adopté le 27/06/2019.

La zone UE regroupe les grands espaces supports d'équipements publics maîtrisés en partie par la Ville. Les règles y sont souples afin de s'adapter aux besoins spécifiques de ces bâtiments et de permettre leur évolution. La surface de la zone en UE est d'environ 4 397 m<sup>2</sup>.

La zone UAE correspond aux zones d'activités économiques. Les règles mises en place ont pour objectif de permettre l'évolution des bâtiments en fonction des besoins des entreprises, leur permettant ainsi de rester sur site. La surface de l'emprise en UAE est d'environ 620 m<sup>2</sup>.

Un emplacement réservé n°8 (4 392 m<sup>2</sup>) existe sur la partie en UE correspondant au Lot B (Extension du groupe scolaire des Hauts Fresnais).



## 7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

## 8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée dans une approche patrimoniale : Il est considéré que la répartition de la valeur pleine du bien entre le bailleur et le preneur évolue au fil du déroulement du bail, la part acquise par le bailleur augmente, tandis que celle restant au preneur diminue corrélativement. Au cas présent, la méthode d'évaluation utilisée est celle de la méthode dite « financière ».

Valeur des droits du bailleur : 17 565 €

Marge d'appréciation de 10 %

## 9 – DURÉE DE VALIDITÉ

La présente estimation est délivrée avec une durée de validité de un an.

## 10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation

Pour le Directeur Départemental  
des Finances Publiques  
Par délégation

  
L'adjointe à la Division Domaniale  
Marie-Anne DEFAIX