



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Le 12/09/2025

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE L'ESSONNE

PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE D'EVRY

27 rue des Mazières
91011 EVRY-COURCOURONNES Cedex

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par :

Courriel :

Téléphone :

Réf DS:2610b1/6

Réf OSE : 2025-91339-63458

Le Directeur départemental des Finances publiques de l'Essonne

à

Commune de Linas

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



Désignation du bien : Maisons – Parcelle AB 573

Adresse du bien : 81 bis et 83 rue de la Division Leclerc à Linas

Valeur vénale : 245 000 €

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Cléa BIZIEN, Chargée d'études urbanisme et foncier

2 - DATES

de consultation :	02/09/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Visité le 7/10/2024
du dossier complet :	03/09/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
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 Linas envisage la cession d'une maison à rénover. Un prix négocié de 125 000 € est mentionné dans la demande.

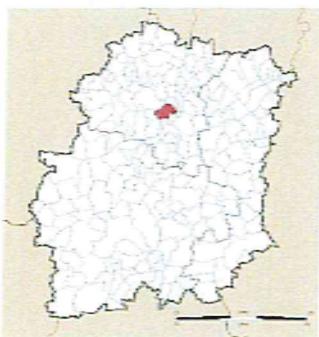
La précédente évaluation date du 31 octobre 2024 (dossier n°2024-91339-70916). L'évaluation a conclu à une valeur de 245 000 €.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

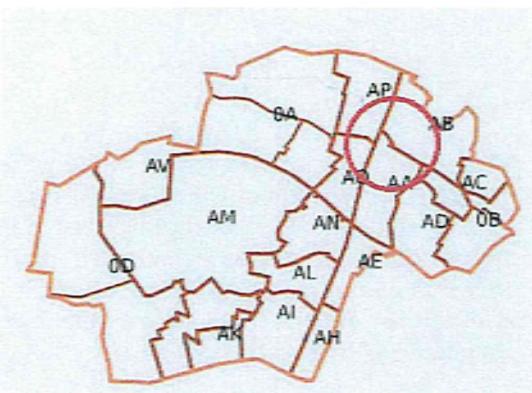
4.1. Situation générale

La commune de Linas se situe dans le département de l'Essonne, à environ 26 kilomètres de Paris et treize kilomètres à l'ouest d'Evry. La commune est implantée au carrefour de la route de Paris à Orléans (RN 20) et de la Francilienne (N 104).



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

La parcelle se situe dans le bourg ancien de la commune, à environ 100 mètres de la mairie.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Linas	AB 573	81bis et 83 rue de la Division Leclerc	248 m ²	Maisons
TOTAL				248 m ²



4.4. Descriptif

Au 81 bis rue de la division Leclerc, maison en R + 2 comprenant au rez-de-chaussée, une entrée, un WC, un salon et une cuisine. Au premier étage, un palier, 3 chambres, une cuisine, une salle de bain et WC. Au deuxième étage, accessible par un couloir extérieur (soumis aux intempéries puis un escalier en bois). Cette partie sous combles se compose de deux pièces principales sur deux niveaux. Le bien dispose d'un jardinet de 63 m² à l'arrière et un garage de 24,43 m² à l'avant.

La maison est à rénover. Par ailleurs, l'accès au second étage est en très mauvais état et nécessite d'importants travaux de remise en état (trous dans le plancher du 1^{er} étage).

Au 83 rue de la Division Leclerc, maison en R + 2 comprenant au rez-de-chaussée un grand couloir, un salon et une salle à manger. Au fond du couloir, une salle de bains et une cuisine. Au premier étage, deux chambres. Une seconde partie de la maison, auparavant accessible par l'arrière et aujourd'hui murée avec les constructions réalisées sur la parcelle voisine, comprend une cuisine et un WC au 1^{er} étage et deux chambres dans les combles.

Le bien ne dispose pas de jardin.

L'ensemble est en très mauvais état et doit être entièrement réhabilité.

4.5. Surfaces du bâti

Selon le consultant, les surfaces habitables sont de 144 m² et 83,85 m².

Ces surfaces sont issues des précédentes évaluations et des diagnostics préalables aux ventes réalisées en 2017.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble: Commune de Linas

Le bien a été acquis par la commune de Linas le 27 janvier 2023 (2023P03412). Vente entre la Commune de Linas et la Société Essonne Aménagement suite à la fin de la concession d'aménagement relative à l'opération d'aménagement "Îlot Cœur de Ville". Dans l'acte, il est précisé que la valeur vénale du bien est évaluée 100 000 €.

5.2. Conditions d'occupation : Le bien est libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Le bien se situe en partie zone UA a du PLU modifié, approuvé par délibération du conseil municipal du 12 septembre 2024 correspondant au centre bourg historique et aux abords de la N20.

Destinations interdites :

- Exploitation agricole et forestière
- Commerce de gros
- Centre de congrès et d'exposition
- Aménagement de terrains pour le camping
- Le stationnement de mobilhomes
- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone

-Dans le cas d'une **démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerce et activités de service** situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction

-Pour toutes **constructions à vocation d'habitation** comportant :

- * 10 logements et plus, il est exigé 25% minimum de logements sociaux ;
- * 30 logements et plus, il est exigé 30% minimum de logements sociaux

-L'**emprise au sol** des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

-La **hauteur des constructions** ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit, 11 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîte.

Stationnement :

- 1 place de stationnement par logement inférieur ou égal à 40m² de surface de plancher,
- 2 places de stationnement pour les logements compris entre 40m² et 80m² de surface de plancher
- 3 places de stationnements pour les logements dépassant 80m² de surface de plancher

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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 mutation a été réalisée suivant les critères décrits ci-après. Il en ressort une sélection des cessions suivantes :

Maisons à Linas

Entre 80 et 90 m² dans un rayon de 500m

Maisons construites avant l'année 1980

Entre 2022 et 2025

Sources : Estimer un bien, BNDP

Terme	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	9104P01 2022P15590	339/IAA/280/	2 RUE DES CLOS, LINAS	20/05/2022	1974	433	90	365 000 €	3 944 €
2	9104P01 2023P20323	339/IAA/125/	116 RUE DE LA DIVISION LECLERC, LINAS	18/07/2023	1800	454	85	270 000 €	3 176 €
3	9104P01 2022P20548	339/IAB/184V32, AB/192/	7 RUE FROMAGERE, LINAS	16/06/2022	1850	256	81	229 000 €	2 807 €
4	9104P01 2022P27839	339/IAA/26/	1 IMP DES JARDINS, LINAS	29/08/2022	1975	495	83	270 000 €	3 253 €
5	9104P01 2024P05398	339/IAP/168/	20 RUE DE LA LAMPE, LINAS	22/02/2024	1961	976	81	186 000 €	2 296 €
6	9104P01 2022P16480	339/IAA/34/	26 RUE MONTVINET, LINAS	30/05/2022	1976	660	69	400 000 €	4 494 €
7	9104P01 2022P35267	339/IAA/50/	53 RUE MONTVINET, LINAS	18/11/2022	1975	464	88	370 880 €	4 215 €
								Moyenne	3 458 €
								Médiane	3 253 €

Descriptif des biens

Adresse	Descriptif du bien selon acte	Photo extérieure des biens
2 rue des Clos	Pavillon sur deux niveaux comprenant au rez-de-chaussée : entrée, dégagement, local, atelier, buanderie, garage. Au premier étage : séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, W.C., placard. Au deuxième étage : salle d'eau, dégagement, deux chambres, grenier.	
116 rue de la Division Leclerc	Maison comprenant au rez-de-chaussée : entrée sur salon, cuisine, wc sanibroyeur, débarras, salle à manger. Au 1er étage: palier, 3 chambres, bureau, salle de bains avec douche, wc avec lave mains. Dépendances avec atelier. Grange et jardin	
7 rue Fromagère	Maison comprenant au rez-de-chaussée : un couloir formant entrée, à droite de ce couloir, un salon - salle à manger et à gauche une grande cuisine, et à l'arrière de la cuisine, coin salle de bains avec W.C et douche. Au premier étage : palier desservant à droite deux chambres, à gauche une chambre, et face une chambre. Grenier. Cave.	
1 Impasse des jardins	Maison comprenant un rez-de-chaussée surélevé composé d'une entrée, d'une salle de séjour, cuisine, WC, deux chambres , un bureau et une salle de bains. Au sous-sol un garage.	

20 RUE
DE LA
LAMPE,
LINAS

Maison comprenant : salon, cuisine, deux chambres, salle de bains, wc. Studio attenant avec salle de bains. Demi sous-sol.



26 RUE
MONTVI
NET,
LINAS

Maison comprenant au sous-sol : une cave, une double garage, une buanderie. Au rez-de-chaussée : une entrée, une cuisine aménagée ouverte sur la partie salle à manger, un salon avec cheminée donnant accès sur la terrasse, 2 chambres, une salle d'eau, un wc. A l'étage : palier desservant une suite parentale avec dressing et salle de bains, des toilettes séparés, une chambre, un espace bureau avec dressing. Combles perdus



53 RUE
MONTVI
NET,
LINAS

Maison sur sous-sol, comprenant une cuisine, un séjour, deux chambres, un bureau, un WC, une salle de bains, couloir



Maison de 144 m² :

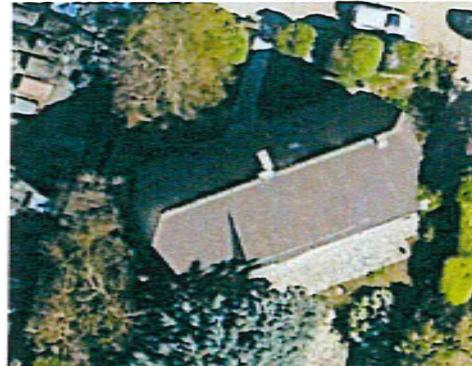
Entre 130 et 160 m² dans un rayon de 1km

Entre 2022 et 2025

Sources : Estimer un bien, BNDP

Terme	Ref. enregistrement	Ref. cadastrales	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbr pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prx/m ² (surf. utile)
1	9104P01 2023P28947	339/AV/ 356/I	153 B RUE DE LA DIVISION LECLERC, LINAS	25/10/2023	1925	5	737	140	290 000 €	2 071 €
2	9104P01 2024P11952	339/AB/ 341,342,343/ I	5 CHE DE LA GARENNE, LINAS	13/05/2024	1970	4	1546	131	520 000 €	3 969 €
3	9104P01 2023P02231	339/AB/ 241,7110	8 RUE DU PIED DE LA TOUR, LINAS	17/01/2023	1970	5	1085	130	497 050 €	3 823 €
4	9104P01 2024P11361	339/AV/H5V	33 RUE DES PRES NEUFS, LINAS	06/05/2024	1994	5	738	145	385 000 €	2 655 €
5	9104P01 2023P25331	339/AV/ 116V	14 AV ROBERT BEKOIST, LINAS	29/09/2023	1910	5	397	158	600 000 €	3 797 €
6	9104P01 2024P08423	339/AB/ 312,313/I	17 RUE ST MERRY, LINAS	15/03/2024	1850	5	590	131	287 000 €	2 191 €
7	9104P01 2025P14198	339/AB/ 176/I	29 RUE FROMAGERE	45821	1965	6	687	149	350000	2349
8	9104P01 2025P05992	338/AC/ 138,140	29 RUE DES SABLONS	45702	1970	6	915	143	237000	1657
										Moyenne (hors TC 2 et 5) 2 814 €
										Médiane (hors TC 2 et 5) 2 423 €
										Médiane (hors TC 2 et 5) 3 306 €

Adresse	Descriptif du bien selon acte	Photo extérieure du bien
153 B RUE DE LA DIVISION LECLERC, LINAS	Maison de ville comprenant au sous-sol : un garage, un atelier, une chaufferie, une cave. Au rez-de-chaussée : une entrée, une salle à manger, une cuisine, une chambre, WC. A l'étage : un dressing, deux chambres. Derrière la cuisine, se trouve un demi-niveau avec une extension comprenant une salle à manger, une salle de bains, WC. Un studio. Une grange.	
5 CHE DE LA GARENNE, LINAS	Maison édifiée sur sous-sol total et comprenant au sous-sol : garage, atelier, cave et chaufferie. Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour, trois chambres, salle de bains et WC. Grenier. Bien voué à la démolition pour construction de 30 studios	
8 RUE DU PIED DE LA TOUR, LINAS	Maison comprenant au sous-sol : garage, buanderie, trois caves, dégagement. Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, salon, deux chambres, salle de bains, WC, Dégagement. A l'étage : mezzanine, trois chambres, bureau, salle d'eau, WC.	
30 RUE DES PRES NEUFS, LINAS	Maison comprenant au rez-de-chaussée : 1 grande salle de séjour, une cuisine, un bureau, un WC et un garage. A l'étage : une grande mezzanine, deux chambres, un dressing, deux salles de bains avec WC	

14 AV ROBERT BENOIST, LINAS	<p>Pavillon comprenant un sous-sol formant atelier, chaufferie, une pièce avec cuve à fuel, une cave voutée, une réserve à charbon, Un rez-de-chaussée comprenant : entrée, cuisine, salle à manger, une chambre, salon, cabinet de toilette, wc. Au 1er étage comprenant : trois chambres, cabinet de toilette et grenier. Bien voué à la démolition</p>	
17 RUE ST MERRY, LINAS	<p>Maison comprenant au rez-de-chaussée : une salle à manger donnant accès à une cour pavée, un salon avec une cheminée, un accès à une cave. A l'étage : une mezzanine donnant sur un jardin, un dégagement desservant deux chambres, placard, une salle de bains mixte et WC, un escalier donnant sur les combles aménagés en une grande chambre. Grange</p>	
29 rue Fromagere	<p>Une maison d'habitation édifiée sur sous-sol total comprenant : - au rez-de-chaussée : séjour cathédrale, dégagement, cuisine dinatoire, wc, salle de bains, deux chambres, Un accès sur la terrasse arrière. - au 1er étage : grand palier desservant 3 chambres dont une suite parentale avec salle d'eau et dressing, salle d'eau. Sous-sol : cave, buanderie, chaufferie, atelier, garage.</p>	
20 rue des Sablons	<p>Une maison à usage d'habitation, édifiée sur sous-sol total, comprenant : - au sous-sol : garage ; - au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, salle de séjour, coin repas, salon, deux chambres, buanderie, salle de bains et water-closets ; - à l'étage : dégagement, chambre avec mezzanine, suite parentale avec dressing et salle de bains, deux chambres, salle de bains et water-closets ; - et grenier aménageable au-dessus</p>	

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

Précédentes évaluations :

2017-339V0456 : 480 000 €
2022-91339-13377 : 383 000 €
2024-91339-70916 : 245 000 €

Maison de 83,85 m²:

Le prix des maisons de 80 à 90 m² situées dans un périmètre de 500 m autour du bien à évaluer varient entre 2 296 €/m² et 4 494 €/m². Le prix moyen est de 3 458 €/m² et le prix médian est de 3 253 €/m².

Seuls les termes 2 et 3 sont des maisons mitoyennes. Les autres biens sont des maisons individuelles semblant bien entretenuées. Pour l'évaluation, il est arbitré de privilégier les termes 2 et 3 concernant des maisons mitoyennes. Le bien à évaluer ne disposant pas de terrain ni de garage, un abattement de 10 % sera appliqué.

Valeur retenue : (3 176 €/m² + 2 827 €/m²) / 2) – 10 % = 2 701,35 €/m² arrondis à 2 700 €/m².

Travaux

Compte tenu du mauvais état du bien, des coûts de travaux ont été recherchés sur des sites spécialisés.

Rénovation lourde	1000	3500	MieuxRenover	Inclut redistribution complète, plomberie, électricité, chauffage, isolation, menuiseries
Rénovation complète	700	1100	Manda.fr	Rénovation complète : Refonte de l'intérieur sans modifications structurelles. Coût : 700 à 1 100 € par m ² .
Rénovation lourde	1100	2000	Manda.fr	Rénovation lourde : Travaux affectant la structure, tels que fondations, charpente, et murs porteurs. Coût : 1 100 à 2 000 € par m ²
Rénovation lourde de maison / réhabilitation de maison ancienne	1500		architecteo.com	Réhabilitation lourde = rénovation complète + gros œuvre (maçonnerie, réfection de dalle, ouverture mur porteur, ...), rénovation des fenêtres (dont fenêtre de toit), pose salle de bains (baignoire, douche à l'italienne, ...), WC suspendu, cuisine, aménagement de terrasse ou balcon.

<https://mieuxrenover.com/prix-renovation-lourde-m2> <https://www.ihague-renovation.fr/post/le-coût-renovation-maison-150-m2>

<https://www.manda.fr/tressources/articles/prix-d'une-renovation-au-m2-en-2025-guide-complet>

<https://www.manda.fr/tressources/articles/prix-d'une-renovation-au-m2-en-2025-guide-complet>

<https://architecteo.com/le-coût-renovation-maison.html>

Eu égard aux travaux importants devant être réalisés, il est arbitré de retenir un montant de travaux de 1 500 €/ m² HT.

83,85 m² x (2 700 €/m² – 1 500 €/m²) = 83,85 m² x 1 200 €/m² = 100 620 €.

Maison de 144 m² :

Les termes 2 et 5 étant voués à la démolition, les acquéreurs ont acquis des droits à construire. Les ventes ont été exclues de l'étude de marché. Le prix des maisons entre 130 et 160 m² situées dans un périmètre d'un kilomètre à Linas sont compris entre 1 657 €/m² et 3 823 €/m². Le prix moyen est de 2 458 €/m² et le prix médian est de 2 270 €/m².

Pour l'évaluation, il est arbitré de privilégier le terme 7 (2 191 €/m²) concernant un bien en mauvais état extérieur et mitoyen des deux cotés comme le bien évalué. En regard au mauvais état extérieur du terme de comparaison, il est présumé que le prix tient compte de l'état d'entretien du bien. Il sera déduit des coûts limités à des travaux d'une rénovation complète intérieure, soit 900 €/m² (voir supra, rénovation complète).

$$144 \text{ m}^2 \times (2 191 \text{ €}/\text{m}^2 - 900 \text{ €}/\text{m}^2) = 144 \text{ m}^2 \times 1 191 \text{ €}/\text{m}^2 = 171 504 \text{ €}.$$

Afin de tenir compte de l'impossibilité de vendre les maisons individuellement (pas de division de parcelle ni de copropriété horizontale connue lors de l'évaluation), un abattement pour vente en bloc de 10 % sera appliqué.

$$(100 620 \text{ €} + 171 504 \text{ €}) - 10 \% = 272 124 \text{ €} - 10 \% = 244 911,60 \text{ € arrondis à } 245 000 \text{ €.}$$

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 245 000 €.

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 sans justification particulière à 220 000 € (arrondie).

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,



Thomas Knoepfler
Inspecteur des Finances Publiques

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.