



Laurent MOITEAUX
Estimations foncières
Expert national agréé par la Cour de Cassation
Expert de Justice près la Cour d'Appel de PARIS



S.C.I. EKMA

Réf. : 13006
N° de rôle : 2026M01000
Greffé : 2025J00249

RAPPORT D'EXPERTISE VALEUR VÉNALE

Pavillon à usage de local professionnel

39, chemin du Gigot
Section AB n°668
91250 SAINTRY-SUR-SEINE



SAISINE

Par Jugement en date du 24 novembre 2025, le Tribunal de Commerce d'EVRY a ouvert une procédure de Liquidation Judiciaire à l'encontre de la S.C.I. EKMA et a désigné la S.E.L.A.R.L. C.BASSE, prise en la personne de Maître Christophe BASSE, ès-qualité de Mandataire Liquidateur.

Par Ordonnance en date du 9 avril 2026 de Monsieur Claude CHARMOT, Juge-Commissaire du Tribunal de Commerce d'EVRY, j'ai été commis Expert Foncier et Immobilier en estimation.

Limitation d'usage et de publication du rapport d'expertise

Ce rapport est confidentiel pour les parties auxquelles il est destiné. Il ne doit être utilisé qu'aux fins auxquelles il a été établi et ce dans le cadre du contexte et de la mission, évoqués ci-dessous. Le présent rapport ne pourra être produit en justice qu'avec l'accord de l'Expert signataire et dans son intégralité.

MISSION

Procéder à la description et à l'estimation en valeur vénale du bien et droits immobiliers sis 39, chemin du Gigot – 91250 SAINTRY-SUR-SEINE.

Date de référence : Valeur actuelle.

PROCÉDURE D'EXPERTISE

En date du 19 mai 2026, l'Exposant, pris en la personne de Monsieur Laurent MOITEAUX, s'est rendu sur place afin de procéder à ses opérations d'expertises.

Support de travail

- Ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.
- Titre de propriété.
- Matrice cadastrale.
- Plan de cadastre.
- Fiche descriptive cadastrale.
- Déclaration d'un local à usage professionnel.
- Comptes annuels de la S.C.I. EKMA.
- Certificat d'urbanisme d'information.
- Extrait du P.L.U.

OPÉRATIONS D'EXPERTISES

ORIGINE ET NATURE DE LA PROPRIÉTÉ

Selon la matrice cadastrale, le bien immobilier sous expertise appartient en pleine propriété à la :

- S.C.I. EKMA



MATRICE CADASTRALE

Année de référence : 2025		Département : 91 0		Commune : 577 SAINTRY SUR SEINE		TRES : 006		Numéro communal : +00316																	
Titulaire(s) de droit(s)																									
Droit réel : Propriétaire		Numéro propriétaire : P8FP2B																							
Dénomination : SCI SCI EKMA																									
Adresse : 39 CHE DU GIGOT																									
91250 SAINTRY SUR SEINE																									
Propriété(s) bâtie(s)																									
Désignation des propriétés				Évaluation du local																					
An	Sec	N° Plan	N° Part	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S	M	AF	Nat loc	Cat	RC Com	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef RC TEOM
21	AB	668	39	CHE DU GIGOT		0110	A	01	00	01001	9157718127		C	C	CB	ENS2	4630							P	3 892
Total revenu imposable pour la part communale						Total revenu exonéré pour la part communale						Total revenu imposé pour la part communale													
4 930 euro(s)						0 euro(s)						4 930 euro(s)													
Propriété(s) non bâtie(s)																									
Désignation des propriétés				Évaluation																Livre foncier					
An	Sec	N° Plan	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Rivoli	EP/DP	S	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult	Sols	Contenance HA	A	CA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuillet	
21	AB	668	39	CHE DU GIGOT	0110	0288	1	577A		S				05	39		0,00								
Contenance totale						Total de la part communale						Total de la part additionnelle						Majoration des terrains constructibles							
HA A CA						Revenu imposable						Revenu exonéré						Revenu imposé							
05 39						0						0						0							

EMPLACEMENT ET SITUATION

❖ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

➤ **Situations géographique et administrative**

- ✓ À environ 30 kilomètres au Sud-Est de PARIS.
- ✓ Région ÎLE-DE-FRANCE.
Département de l'ESSONNE (91).
Arrondissement d'ÉVRY-COURCOURONNES.
- ✓ Intercommunalité de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.
- ✓ Superficie de la commune : 3,29 km².
- ✓ Population : environ 5.900 habitants (*soit une densité d'environ 1.790 hab./km²*).

➤ **Moyens de transport**

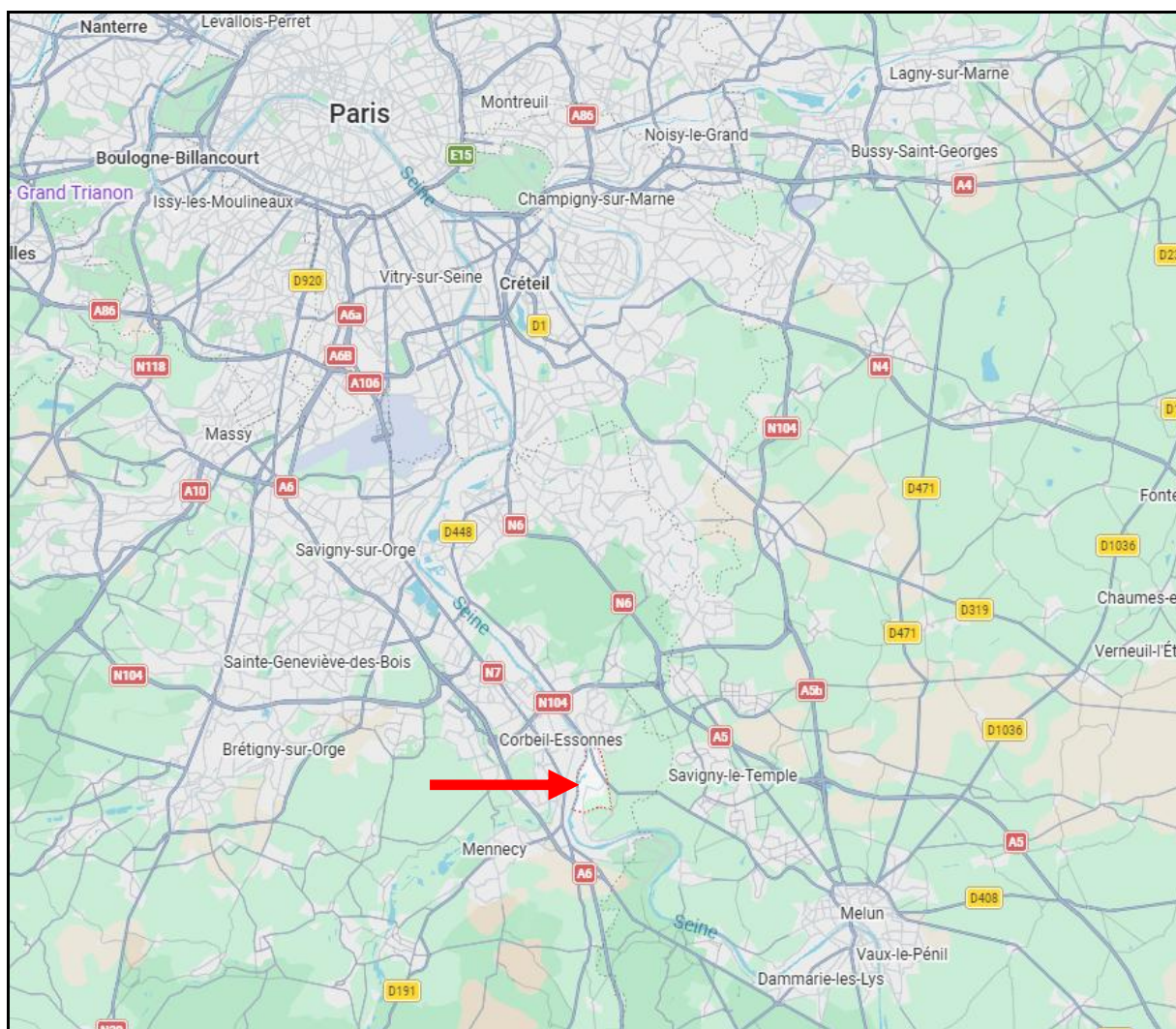
- ✓ Liaison routière :
 - Boulevard périphérique.
 - Départementales D446 et D934.
 - Réseau de bus « R.A.T.P. ».
- ✓ Liaison ferroviaire :
 - R.E.R. D station « CORBEIL-ESSONNES » à environ 4 kilomètres.

❖ ATTRAIT PARTICULIER DE L'EMPLACEMENT

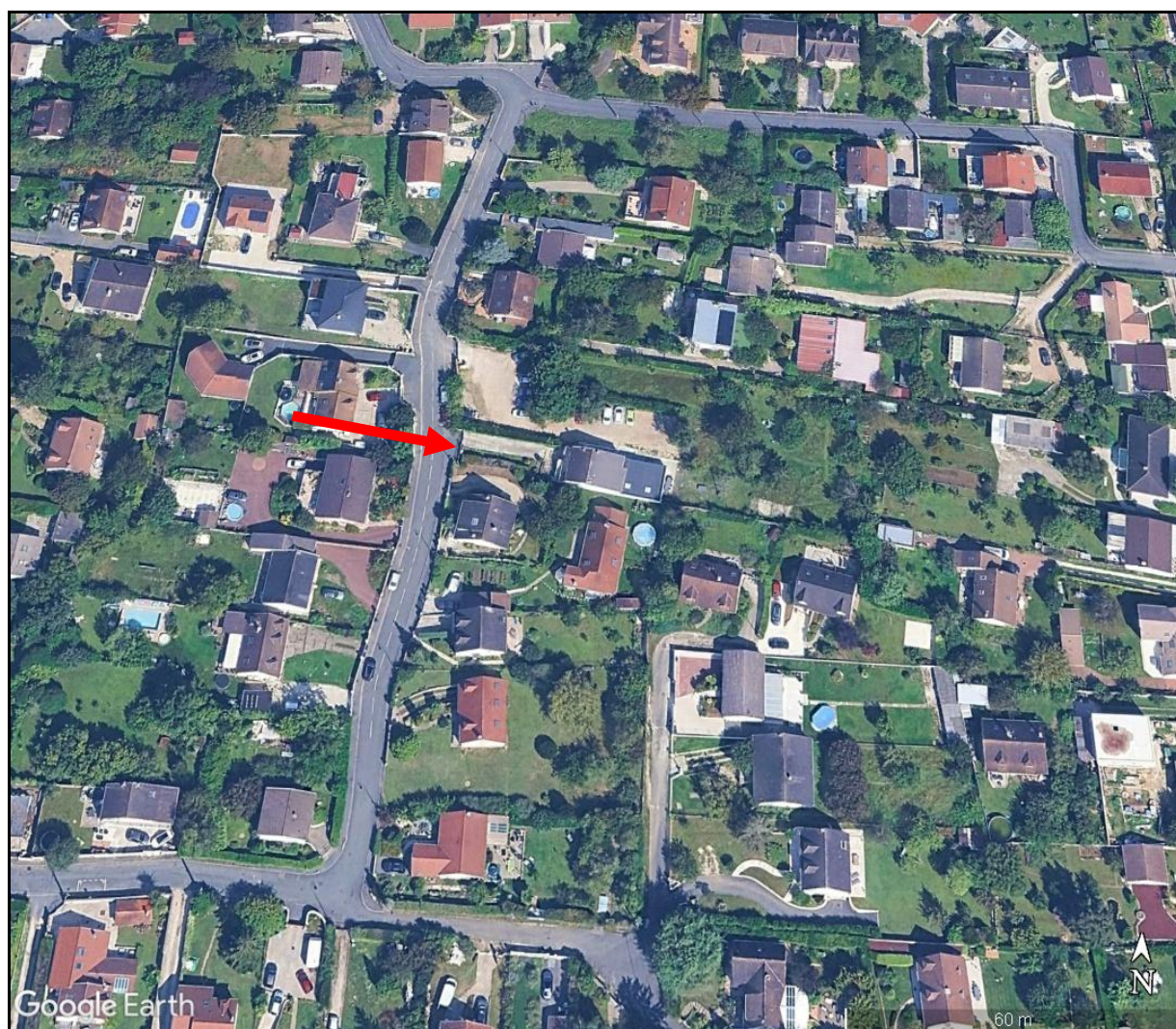
L'emplacement et la situation locale pour un usage professionnel ou d'habitation sont *favorables* dans un secteur pavillonnaire en périphérie de la commune, avec un accès routier adéquat mais éloigné des transports en commun et des services de proximité.

❖ SITUATION GÉOGRAPHIQUE

91250 SAINT-TRY-SUR-SEINE.



39, chemin du Gigot – 91250 SAINT-TRY-SUR-SEINE.



LE FONCIER

❖ LE CADASTRE

Le bien sous expertise figure au cadastre sous la référence :

Section AB n°668 pour une superficie de 539 m².

❖ DESCRIPTION DE LA PARCELLE

Il s'agit d'une parcelle de forme rectangulaire, sise en première position sur le Chemin du Gigot, sous le numéro 39.

Le terrain ne présente pas de déclivité particulière et dispose d'un linéaire de façade sur chemin d'environ 7 ml pour une profondeur *maximum* d'environ 70 ml.

La parcelle est encombrée à l'arrière par *une construction à usage de centre de formation*.

La propriété est délimitée :

- sur chemin, par un muret enduit, dégradé par endroits (fissures, enduit écaillé), surmonté d'une clôture métallique avec portail à double vantail équipé d'une boîte aux lettres intégrée.
- dans les autres directions, par un grillage simple torsion et des haies vives arbustives, par des limites de propriétés adjacentes.

✓ ***Parcelle rectangulaire encombrée par une construction à usage professionnel.***

❖ ÉTUDE DU SOL

Nous n'avons pas évalué l'incidence des risques liés à la contamination des sols, la pollution des terrains et l'environnement, ni les nuisances acoustiques ou phoniques qui pourraient être évaluées par des spécialistes en la matière.

Aucun rapport de diagnostic concernant la présence ou non de quelque pollution des sols ne nous a été communiqué, ni l'étude du sol en général.

S'il se révélait par la suite, une quelconque pollution ou servitude, il conviendrait d'effectuer un abattement à la valeur vénale estimée dont l'importance serait fonction, soit du préjudice, soit des travaux de dépollution.

❖ PLAN LOCAL D'URBANISME

La parcelle est inscrite dans le **Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINTRY-SUR-SEINE, dans le périmètre d'une zone UG, zone urbaine mixte**, à dominante pavillonnaire, qui comporte quelques logements collectifs. L'objectif du règlement est de conserver l'aspect et le caractère de la zone.

❖ SERVITUDES

Servitude d'utilité publique :

- Servitude AC2 – Servitude de protection du site inscrit Rive de Seine.

Il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- des anciens titres de propriété.
- de la situation naturelle des lieux et de la loi.
- des règlements d'urbanisme,
- du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs.

→ Remarque :

S'il se révélait par la suite qu'une quelconque servitude non mentionnée dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant de ladite servitude.

❖ DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Simple.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

Sanction : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Le droit de préemption « renforcé » permet à la Ville d'exercer son droit sur l'ensemble des mutations, y compris sur les copropriétés récentes et cession de la majorité des parts de sociétés civiles immobilières (S.C.I.), lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, et dont la cession serait soumise au droit de préemption.

- ✓ ***Ces renseignements sont selon certificat d'urbanisme en annexe, seul document légal et officiel en la matière.***

❖ DESIGNATION NOTARIALE

A SAINTRY-SUR-SEINE (ESSONNE) 91250 39, Chemin du Gigot,

Une maison à usage d'habitation élevée sur sous-sol total divisé en garage et buanderie, comprenant :

- entrée, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains et W.C.

Figurant ainsi au cadastre :

<i>Section</i>	<i>N°</i>	<i>Lieudit</i>	<i>Surface</i>
<i>AB</i>	<i>668</i>	<i>39 CHEMIN DU GIGOT</i>	<i>00 ha 05 a 39 ca</i>

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATIONS est ici faites :

- que la parcelle AB numéro 288 a été divisée en deux parcelles cadastrées section AB numéros 668 et 669 ainsi qu'il résulte de la division publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 1ER le 20 octobre 2010 volume 2010P numéro 9185.

- que la parcelle cadastrée section AB numéro 288 provient de la parcelle cadastrée section A numéro 3271 aux termes d'un procès-verbal de remaniement en date du 17 février 2005, publié au premier bureau des Hypothèques de CORBEIL-ESSONNES (Essonne) en date du 17 février 2005, volume 2005P, numéro 1514.

- que la parcelle cadastrée section A numéro 3271 provient elle-même de la réunion des parcelles cadastrées section A numéro 790 et 1320 aux termes d'un procès-verbal du cadastre numéro 1140A, en date du 9 février 1995, publié au premier bureau des Hypothèques de CORBEIL-ESSONNES (Essonne) en date du 10 août 1995, volume 1995P, numéro 5710.

❖ DESIGNATION CADASTRALE

Locaux divers sis 39, Chemin du Gigot à SAINTRY-SUR-SEINE (91250), catégorie ENS2*, cadastrés Section AB n°668 pour une assiette foncière totale de 539 m².

* ENS2 : établissement d'enseignement à but lucratif.

❖ DESCRIPTION

Il s'agit d'une maison pavillonnaire à usage professionnel (accueil, bureaux, salles de réunion/conférence), élevée sur un rez-de-chaussée et un étage (R+1), avec une extension béton moderne sans étage accolée à l'arrière de la construction principale.

L'accès se fait depuis le Chemin du Gigot par une allée asphaltée, fermée par un portail barreaudé métallique double vantail.

➤ **Murs et ossatures**

Maçonnerie traditionnelle de l'époque sous enduit.

➤ **Couverture**

Bâtiment principal : toiture double pan couverte de tuiles mécaniques (*non visitée par l'Exposant*).

Extension : toiture terrasse.

➤ **Menuiseries extérieures**

Bâtiment principal - Rez-de-chaussée

- Porte vitrée aluminium anthracite.
- Fenêtres avec volets roulants PVC.

Bâtiment principal - Étage

- Fenêtres à menuiseries bois avec volets roulants.

Extension

- Baies vitrées coulissantes aluminium.
- Porte vitrée aluminium.

➤ **Orientation**

Façade avant : Ouest.

Façade arrière : Est.

➤ **Distribution**

Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée comprend une grande salle de conférence/exposition, constituant le volume principal du niveau. Cette pièce est complétée par une zone mixte à usage de cuisine et d'accueil, ainsi que par deux salles annexes de dimensions plus réduites.

Ce niveau comprend également plusieurs sanitaires, dont un sanitaire P.M.R. (Personnes à Mobilité Réduite), des douches, un local technique ainsi que deux salles équipées de sanitaires et douches.

Terrasse en béton attenante.

Étage

L'étage est principalement occupé par un vaste espace de secrétariat ou bureau ouvert. Il est complété par un espace vestiaires/casiers, un local archives, un espace imprimante/reprographie, un sanitaire et les circulations liées à l'escalier.

➤ **Concessionnaires**

Eau :	Desservie et raccordée
Électricité :	Desservie et raccordée

➤ **Équipements**

- Menuiseries extérieures PVC double vitrage.
- Volets électriques.
- Portes vitrées doubles vantaux.
- Cuisine équipée.
- Terrasse.

➤ **Réseau d'assainissement**

Faire vérifier la conformité du raccordement au réseau d'assainissement.

Code de l'habitation et de la construction : art. L 271-4 à 6, art. R 271-1 à 5 - Le vendeur est dans l'obligation de justifier de l'état de son installation d'évacuation des eaux usées. En cas d'absence ou de non-conformité, l'acquéreur doit réaliser les travaux dans le courant de l'année qui suit. Une vérification du dispositif diligentée par le Service Public de l'Assainissement Non-Collectif (S.P.A.N.C.) peut concerner tout propriétaire.

❖ ÉTAT GENERAL

Nous considérerons que l'état d'usage et d'entretien ainsi que le niveau de confort sont médiocres pour les parties extérieures du bâtiment principal et corrects pour les aménagements intérieurs.

Il sera nécessaire de procéder à des travaux de rénovation du pavillon, de peinture, de décoration et de revêtement des sols, ainsi qu'à la vérification des installations électriques pour les remettre en conformité avec la législation et les normes d'habitabilité actuelles (conformité par rapport aux normes d'habitabilité et de décence fixées par la loi ALUR).

→ **Observation** : Il est signalé, lors de la visite, qu'un mur a été construit contre le bâtiment côté gauche. Ce mur constitue un élément litigieux : il aurait été édifié afin de rehausser le terrain voisin pour l'utiliser en parking. Ce point nécessite une vérification juridique avant toute cession.

➤ **Fiche descriptive cadastrale**

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES	
EVALUATION FONCIERE DES PROPRIETES BATIES LOCAUX PROFESSIONNELS	
FICHE D'EVALUATION POUR LES BESOINS DU CONTENTIEUX EVALUATION PAR APPLICATION DE LA GRILLE TARIFAIRE application d'un tarif aux m² pondérés du local	
SERVICE : CDIF CORBEIL N° INVARIANT : 577 1218127 R	DATE DE L'EDITION : 18 06 2026
SITUATION DU LOCAL	
ADRESSE DU LOCAL : DEPARTEMENT : 91 Essonne COMMUNE : 577 SAINTRY SUR SEINE ADRESSE : 39 CHEMIN DU GIGOT	ANNEE D'ACHEVEMENT : 2022
IDENTIFIANT CADASTRAL DU LOCAL : PREFIXE SECTION N° DE PLAN BAT ENT NIV PORTE AB 0668 A 01 00 01001	PROPRIETAIRE : SCI EKMA 39 CHE DU GIGOT 91250 SAINTRY SUR SEINE
REFERENCES DE LA DERNIERE MISE A JOUR	
NATURE DU CHANGEMENT : Changement d'affectation DATE DE REALISATION DU CHANGEMENT : 31 12 2022 ORIGINE : Déclaration rédigée par le propriétaire	
EVALUATION DU LOCAL 577 1218127 R	
PARAMETRES D'EVALUATION DU LOCAL : AFFECTATION : C - Local à usage commercial CATEGORIE : ENS2 - Etablissement d'enseignement à but lucratif SECTEUR : 03 COEFFICIENT DE LOCALISATION : 1,00	
CONSISTANCE DU LOCAL :	EN M²
SURFACE PONDEREE TOTALE :	208
P1 (SURFACES DES PARTIES PRINCIPALES) :	200
P2 (SURFACES DES PARTIES SECONDAIRES COUVERTES) :	0
P3 (SURFACES DES PARTIES SECONDAIRES NON COUVERTES) :	0
PK1 (ESPACES DE STATIONNEMENT COUVERTS) :	0
PK2 (ESPACES DE STATIONNEMENT NON COUVERTS) :	40
SURFACE REELLE TOTALE :	240
TAXES ADDITIONNELLES A LA TFPB	
TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES : TAUX : P - Taux plein COEF. DE REDUCTION : 0 % EXONERATION :	
TAXE SUR LES FRICHES COMMERCIALES : ANNEE DE DEBUT : CODE EXCLUSION :	
EXONERATIONS ET ABATTEMENTS DU LOCAL	
Aucune exonération de TFPB	
VALEURS LOCATIVES BRUTES DU LOCAL (en €) (valeurs locatives calculées à partir des données d'évaluation indiquées ci-dessus)	
ANNEE : 2023 TARIF : 129,9 COEFFICIENT DE LOCALISATION : Indisponible SECTEUR D'EVALUATION : Indisponible VALEUR LOCATIVE : Indisponible	
ANNEE : 2024 TARIF : 131,1 COEFFICIENT DE LOCALISATION : 1,00 SECTEUR D'EVALUATION : 03 VALEUR LOCATIVE : 27268	

➤ **Surface commercialisable**

Cette notion est souvent utilisée pour les locaux à caractère commercial (bureaux, activités...). Elle correspond à la surface brute sous réserve de la comptabilisation effective des parties de locaux à usage commun (circulations horizontales, sanitaires...).

Désignation	Surface commercialisable
Local professionnel	200,00 m ²
SURFACE TOTALE	200,00 m²

→ Observation :

Surfaces communiquées à titre indicatif pour la présente valorisation selon la fiche descriptive cadastrale, sous réserve de vérification par un Géomètre Expert. La présente étude n'a pas comporté de diagnostics amiante, plomb ou insectes xylophages, ni attestation de surfaces.

IMPERATIFS REGLEMENTAIRES POUR LES BATIMENTS TERTIAIRES ET INDUSTRIELS



❖ DECRET TERTIAIRE N°2019-771

Entré en vigueur le 1^{er} octobre 2019, le Décret tertiaire n°2019-771 contraint les bâtiments tertiaires d'une surface supérieure ou égale à 1.000 m² de surface de plancher à faire des économies d'énergie à horizon 2030.

Le Décret tertiaire représente un cadre légal visant les bâtiments tertiaires en les invitant à mener des actions concrètes pour réduire les consommations d'énergie finale de leurs bâtiments. Sont exclus les constructions provisoires, les lieux de culte et les bâtiments de défense et de sécurité. Dans les enjeux de transition énergétique et de réduction des consommations, le secteur du bâtiment joue un rôle primordial.

❖ QUI EST CONCERNE PAR LE DECRET TERTIAIRE ?

Les obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie concernent autant les propriétaires que les preneurs à bail des bâtiments assujettis. Le terme « *multioccupation* » d'un bâtiment se précise avec les trois situations suivantes :

- Un propriétaire avec des locataires (preneurs à bail) ou occupants (sans contrat de bail).
- Une copropriété avec des propriétaires occupants.
- Une copropriété avec à la fois des propriétaires occupants et/ou des locataires.

Le Décret tertiaire s'applique à l'ensemble des bâtiments à usage tertiaire dont la surface dépasse 1.000 m² (bureaux, commerces, hôtels, bâtiments dédiés à l'enseignement et bâtiments administratifs). Tous les bâtiments industriels sont également concernés dès lors que la surface cumulée des locaux (ou partie de bâtiment) à usage tertiaire présents sur site dépasse cette valeur.

Sont exclus de ce décret :

- Les bâtiments tertiaires de moins de 1.000 m² de surface de plancher.
- Les bâtiments voués à la défense et les lieux de culte.
- Les monuments historiques.
- Les bâtiments neufs et aux normes.

Site sous expertise non inclus dans le périmètre du Décret tertiaire.

❖ TAXES FONCIERES

Pour mémoire.

❖ TAXE D'HABITATION

Pour mémoire.



SITUATION LOCATIVE OU D'OCCUPATION

Le bien immobilier sous expertise était occupé par la S.A.R.L. KINESIO, école de kinésiologie et gérante-associée de la S.C.I. EKMA.

Le bien est considéré comme libre de toute location ou occupation quelconque.

✓ **La présente évaluation s'entend libre à la vente.**

MARCHÉ IMMOBILIER SAINT-PIERRE-SUR-SEINE

MARCHE LOCATIF DES BUREAUX

❖ TENDANCE GENERALE

SAINT-PIERRE-SUR-SEINE constitue un marché tertiaire de faible dimension, principalement orienté vers les besoins des entreprises locales, des professions libérales, des associations et des activités de services. La commune présente un caractère essentiellement résidentiel et ne dispose pas d'un véritable pôle de bureaux structuré.

L'offre demeure limitée et se compose principalement de petites surfaces intégrées à des immeubles mixtes, de locaux professionnels en pied d'immeuble ou de bureaux associés à des locaux d'activités. Le marché doit ainsi être apprécié à l'échelle élargie du secteur de CORBEIL-ESSONNES, ÉVRY-COURCOURONNES, SAINT-PIERRE-DU-PERRAY et du VAL D'ESSONNE.

❖ LOYERS INDICATIFS

Les valeurs locatives des bureaux se situent généralement entre **110 et 170 € H.T. H.C./m²/an.**

Les petites surfaces rénovées, bénéficiant d'une bonne visibilité, d'un stationnement et d'un accès aisé peuvent atteindre **170 à 200 € H.T. H.C./m²/an.**

À l'inverse, les bureaux anciens, peu fonctionnels, situés en étage sans ascenseur ou nécessitant des travaux se positionnent plus fréquemment entre **90 et 130 € H.T. H.C./m²/an.**

MARCHE DE LA VENTE

❖ PRIX DE TRANSACTION

Les valeurs vénales des bureaux peuvent être appréciées dans une fourchette générale comprise entre **1.200 et 2.000 €/m²**.

Les locaux anciens ou nécessitant des travaux se situent généralement entre **900 et 1.300 €/m²**.

Les bureaux en état d'usage courant peuvent être retenus entre **1.300 et 1.700 €/m²**, tandis que les petites surfaces rénovées, bien placées et disposant de stationnements peuvent atteindre **1.800 à 2.200 €/m²**.

❖ EVOLUTION DES PRIX ET DYNAMIQUE DU MARCHE

Le marché demeure peu profond, avec un nombre limité de transactions et des délais de commercialisation susceptibles d'être relativement longs. La demande privilégie les petites surfaces immédiatement utilisables, accessibles en voiture et disposant de possibilités de stationnement.

Les grandes surfaces, les locaux exclusivement tertiaires ou les bureaux présentant une certaine obsolescence sont davantage exposés à la vacance et à la négociation. La concurrence des pôles tertiaires voisins, qui offrent une desserte et une gamme de services plus importantes, limite également les niveaux de valeurs susceptibles d'être atteints à SAINT-TRY-SUR-SEINE.

Les références actuellement disponibles dans les communes voisines font ressortir des prix de présentation fréquemment compris entre environ **1.000 et 2.100 €/m²**, selon l'état, la surface et l'emplacement.

MARCHE LOCATIF RESIDENTIEL

❖ TENDANCE GENERALE

SAINT-REMY-LA-VALLEE présente, à l'inverse du marché tertiaire, un marché résidentiel établi, largement dominé par l'habitat individuel. Les maisons représentent environ 81 % du parc de logements, traduisant le caractère pavillonnaire marqué de la commune.

Dans l'hypothèse d'un changement de destination permettant le retour du bien à un usage d'habitation, celui-ci bénéficierait ainsi d'un marché de revente sensiblement plus large que celui des locaux professionnels. Sa configuration originelle de pavillon constitue à cet égard un élément favorable, sous réserve des travaux éventuellement nécessaires à sa réadaptation à un usage résidentiel.

❖ LOYERS INDICATIFS

Les valeurs locatives des maisons à SAINT-REMY-LA-VALLEE se situent généralement entre **14 et 20 € H.C./m²/mois**, avec une valeur moyenne de l'ordre de **17 à 18 € H.C./m²/mois**.

Les maisons rénovées, bénéficiant d'un bon état d'entretien, d'un jardin, de stationnements et de prestations satisfaisantes peuvent atteindre **18 à 20 € H.C./m²/mois**.

À l'inverse, les maisons anciennes, de grande superficie, présentant des prestations plus ordinaires ou nécessitant des travaux se positionnent plus fréquemment entre **14 et 17 € H.C./m²/mois**, le rapport métrique ayant tendance à diminuer avec l'augmentation de la surface du bien.

MARCHE DE LA VENTE

❖ PRIX DE TRANSACTION

Les différentes sources disponibles situent actuellement le marché des maisons à SAINTRY-SUR-SEINE autour de **2.500 à 3.200 €/m²**, avec des variations significatives suivant l'état du bien, la superficie, la qualité de la construction, l'importance du terrain et la situation.

Le secteur immédiat du **chemin du Gigot** confirme cet ordre de grandeur. Les données disponibles sur cette voie positionnent par ailleurs le niveau de marché autour de **2.800 €/m²**, avec une dispersion importante suivant les caractéristiques propres de chaque propriété.

❖ EVOLUTION DES PRIX ET DYNAMIQUE DU MARCHE

Le marché résidentiel apparaît nettement **plus profond et plus actif que le marché professionnel local**, la demande étant principalement orientée vers les maisons individuelles avec terrain. Après la correction observée sur le marché francilien au cours des dernières années, les indicateurs récents font apparaître une relative stabilisation des valeurs à SAINTRY-SUR-SEINE, avec toutefois des évolutions différentes selon les sources et les catégories de biens.

Dans le cas présent, la possibilité de restituer au pavillon un **usage d'habitation** constitue donc un élément à prendre en considération dans l'analyse de sa valeur, le marché résidentiel local offrant une profondeur, une liquidité et un nombre d'acquéreurs potentiels supérieurs à ceux du marché des bureaux.

Source : Interne – Juillet 2026.

ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE

Conformément à la destination du bien nous avons considéré le bien précité à usage professionnel conformément à son usage et destination actuel dans un premier scénario de valorisation et à usage d'habitation mono familiale dans un deuxième scénario conformément à son environnement, sa nature, son ancien usage et au changement de destination envisageable.

En outre, dans le cadre de la présente estimation, ce bien a été considéré :

- libre de toute location ou occupation,
- non soumis au régime juridique de la copropriété des immeubles bâtis,
- faisant l'objet de servitudes.

Nous déterminerons la valeur vénale du bien supposé loué à sa valeur locative de marché en utilisant les deux méthodes suivantes :

1/ La première méthode, dite "**par le revenu**", consiste à capitaliser la valeur locative de marché de l'ensemble à un taux susceptible d'être retenu par un investisseur. Ce taux est établi sur le taux moyen des O.A.T. auquel on ajoute un pourcentage d'illiquidité et un taux de risque fonction de la situation et de l'état du bien.

Nous retiendrons les fourchettes de taux de rendement immobiliers dominants suivants :

	Biens « prime »		Biens hors « prime »	
	Île-de-France	Régions	Île-de-France	Régions
Bureaux	4,00 % - 4,75 %	5,00 % - 6,50 %	6,00 % - 9,00 %	7,00 % - 11,00 %
Locaux d'activités et entrepôts	4,75 % - 5,75 %	5,50 % - 7,00 %	7,00 % - 10,00 %	8,00 % - 13,00 %
Logistique	4,25 % - 5,25 %	4,50 % - 5,75 %	6,50 % - 9,00 %	6,50 % - 11,00 %
Hôtellerie	4,50 %* - 6,50 %	5,00 %* - 7,50 %	6,50 % - 9,50 %	7,50 % - 11,00 %
Établissements de santé	4,75 % - 6,00 %	5,00 % - 6,75 %	6,50 % - 9,00 %	7,00 % - 10,50 %
Commerces de périphérie**	5,50 % - 6,50 %	6,00 % - 7,25 %	7,00 % - 10,00 %	7,50 % - 11,00 %
Boutiques et galeries centre-ville	3,75 % - 4,50 %	4,50 % - 5,50 %	5,50 % - 8,50 %	8,00 % - 12,00 %
Centres commerciaux	5,00 % - 7,50 %	6,00 % - 8,00 %	7,50 % - 10,50 %	8,00 % - 12,00 %
Résidentiel (hors maison)	2,75 % - 3,50 %	3,50 % - 5,00 %	4,50 % - 7,50 %	5,00 % - 9,50 %

* Peut s'avérer inférieur dans le cas de « trophy assets ».

** Y compris grandes surfaces alimentaires de périphérie.

Source : Interne – Juillet 2026.

2/ La seconde méthode, dite "**par comparaison directe**", consiste à appliquer directement aux surfaces une valeur unitaire. Il s'agit d'une méthode principalement employée par les acquéreurs-utilisateurs.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, nous déterminerons la valeur vénale du bien précité, par les approches suivantes :

A/ VALEUR VENALE A USAGE DE LOCAL PROFESSIONNEL

❖ METHODE PAR LE REVENU

➤ *Détermination d'après la valeur locative théorique*

Références conventionnelles à la location

Date	Adresse	Surface	Loyer €/m ² / an
07/2026	91830 Le Coudray-Montceaux Bureaux	180 m ²	130 €/m ²
07/2026	77176 Savigny-le-Temple Bureaux	324 m ²	85 €/m ²
07/2026	Rue de la Marre à Tissier 91280 Saint-Pierre-Du-Perray Bureaux	340 m ²	113 €/m ²

D'après l'étude de marché locative, compte tenu de la localisation et des caractéristiques des bureaux, nous estimerons une valeur locative théorique mensuelle hors charges de 105,00 €/an :

$$200,00 \text{ m}^2 \times 105,00 \text{ €/an} = 21.000 \text{ €}$$

➤ *Valeur vénale du bien supposé loué à sa valeur locative de marché*

Nous retiendrons aux valeurs locatives précitées, un taux de rendement théorique de 8,50 % :

$$\frac{21.000 \text{ €} \times 100}{8,50} = \underline{\underline{247.058 \text{ €}}}$$

Soit 1.235 € le mètre carré libre toutes surfaces confondues.

A/ PAVILLON À USAGE DE LOCAL PROFESSIONNEL

250.000 Euros

(Deux cent cinquante mille euros)

❖ METHODE PAR COMPARAISON DIRECTE

La valeur vénale peut être déterminée par plusieurs méthodes de calcul, desquelles nous pouvons supposer la meilleure offre qu'un acquéreur présenterait en vue de concrétiser une vente.

La méthode empirique par comparaison directe se révèle sans conteste la plus appropriée. L'administration fiscale utilise couramment ce procédé tout comme le juge de l'expropriation.

Cette méthode consiste à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par des ventes récentes portant sur des biens similaires situés dans le voisinage.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à relever les transactions les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doit permettre de procéder à l'évaluation.

Elle comprend trois étapes :

- Recherche des ventes :

De même nature et similaires.
Dans le voisinage.
Récentes.

- Sélection des termes de comparaison.

- Analyse des prix déclarés.

Les caractéristiques d'un tel bien compliquent souvent la recherche de termes de comparaison similaires.

En effet, il est toujours difficile de relever la vente de deux biens exactement identiques, de ce fait l'expert corrigera la valeur pour tenir compte des différents facteurs physiques, juridiques et sociaux économiques.

La Base d'Information Économique Notariale nous indique les transactions réalisées suivantes concernant des biens comparables vendus libres dans le secteur :

➤ Références conventionnelles - Bureaux

Date	Adresse	Surface	Cession	Prix €/m ²
12/2025	Rue Saint Spire 91100 Corbeil-Essonnes Bureaux	72 m ²	125.000 €	1.736 €/m ²
12/2024	2, rue du Parc des Vergers 91250 Tigery Bureaux	264 m ²	475.000 €	1.848 €/m ²
03/2024	29, rue Auvry 91250 Tigery Bureaux	286 m ²	420.000 €	1.469 €/m ²
11/2023	10, boulevard Louise Michel 91080 Évry-Courcouronnes Bureaux	255 m ²	340.000 €	1.333 €/m ²

Source : Interne

Remarque : Nous rappelons qu'une estimation en valeur vénale n'est pas l'application d'une valeur moyenne issue des références conventionnelles mais consiste à retenir une valeur traduisant les facteurs d'appréciation endogènes et exogènes d'un bien immobilier et prenant en compte la demande constatée sur celui-ci. Par ailleurs, la Jurisprudence indique que le périmètre de référence pour la recherche des termes de comparaison est la commune dans son intégralité, non le seul arrondissement, ni le quartier d'arrondissement. La seule proximité géographique est insuffisante à qualifier les termes de comparaison de comparables (cf. Cass. Com. 24 juin 1997 n°1687).

➤ Valeur vénale

Compte tenu de l'analyse de ces termes de comparaison, de l'évolution du marché immobilier et des caractéristiques du bien sous expertise, nous retiendrons une valeur vénale pour ce bien, de l'ordre de 1.350 €/m², **en état d'usage et d'entretien actuel**, soit :

$$200,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.350 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 270.000 \text{ €}$$

A/ PAVILLON À USAGE DE LOCAL PROFESSIONNEL

270.000 Euros

(Deux cent soixante-dix mille euros)

B/ VALEUR VENALE A USAGE D'HABITATION

❖ METHODE PAR LE REVENU

➤ Détermination d'après la valeur locative théorique

Cote CALLON

DÉPARTEMENTS VILLES (1)	ANCIENS INDIVIDUELS		NEUFS (4)					
	Mini	Maxi	COLLECTIFS				INDIVIDUELS	
			GS	S	N	M	Mini	Maxi
Massy	15,00	23,30	25,90	23,30	20,70	17,50	17,70	24,10
Mennecy	13,80	20,20	21,80	19,70	17,60	14,70	19,60	22,80
Montgeron	14,50	22,20	23,60	21,40	18,70	16,30	18,00	24,40
Montlhéry	14,60	22,60	22,40	20,30	17,40	14,70	18,50	25,80
Morangis	14,60	22,20	21,80	19,60	17,40	15,40	18,10	24,30
Morsang-sur-Orge	14,10	21,10	23,60	20,80	18,70	15,30	17,70	23,90
Orsay	16,20	24,30	24,90	22,90	20,00	17,20	20,50	27,80
Palaiseau	15,40	23,40	24,70	22,70	20,00	17,40	18,70	25,20
Paray-Vieille-Poste	15,00	23,10	26,00	23,80	20,60	18,10	19,80	27,20
Quincy-sous-Sénart	13,60	21,00	21,60	19,80	17,00	14,20	17,50	24,80
Ris-Orangis	13,20	19,70	21,10	19,20	16,80	14,70	17,00	23,30
Sainte-Geneviève-des-Bois	14,50	21,30	21,20	19,20	17,20	15,40	18,00	23,90
Saint-Germain-lès-Arpajon	14,10	21,90	21,00	18,80	16,40	14,40	17,90	24,90
Saint-Germain-lès-Corbeil	14,60	22,70	22,80	20,40	17,70	15,10	18,90	26,20
Saint-Michel-sur-Orge	13,30	19,80	19,20	17,40	15,40	13,80	16,20	21,90
Saint-Pierre-du-Perray	14,30	22,40	22,80	20,70	17,60	14,90	18,20	25,80
Saintry-sur-Seine	14,30	22,30	22,10	20,00	17,00	14,50	18,30	25,50
Saulx-les-Chartreux	14,00	21,90	24,70	22,10	19,00	15,10	18,40	26,10
Savigny-sur-Orge	14,00	21,30	23,90	21,40	19,10	16,80	18,60	25,20
Soisy-sur-Seine	12,80	20,40	22,30	20,10	17,00	14,20	16,90	24,00
Vernières-le-Buisson	15,20	23,40	26,10	23,70	20,70	17,60	20,50	28,50
Vigneux-sur-Seine	14,40	21,10	22,30	20,10	17,50	15,50	17,90	24,90
Villebon-sur-Yvette	14,50	22,30	26,40	21,20	17,10	14,50	17,60	24,40
Villemoisson-sur-Orge	14,50	22,40	22,70	20,30	17,50	14,70	18,60	26,00
Viry-Châtillon	13,60	20,20	19,80	18,50	16,30	14,10	16,60	22,20
Wissous	14,00	22,10	24,60	22,20	19,10	15,80	19,10	27,10
Yerres	14,60	21,60	25,10	21,20	19,90	16,90	15,20	24,20
92.HAUTS DE SEINE								
Antony	18,30	27,30	30,30	26,70	22,80	19,40	21,90	30,80
Asnières-sur-Seine	19,40	29,60	35,00	29,30	26,70	20,20	25,90	36,60
Bagneux	17,80	27,20	28,30	25,60	22,90	16,40	21,10	31,10
Bois-Colombes	19,20	29,30	36,00	30,30	26,70	19,00	24,20	34,10
Boulogne-Billancourt	24,70	37,40	42,10	36,50	32,50	25,80	27,90	42,90
Bourg-la-Reine	18,80	28,10	31,90	28,80	24,70	19,90	24,00	33,30
Châtenay-Malabry	17,50	26,50	30,50	26,10	23,30	18,80	22,90	32,30
Châtillon	17,80	27,10	31,60	26,90	24,10	18,80	22,80	31,80
Chaville	17,80	27,00	36,30	28,60	25,30	20,10	22,90	32,10
Clamart	19,10	28,90	29,70	25,40	22,70	18,50	23,60	32,60
Clichy	21,00	32,60	40,10	34,20	29,60	21,30	27,30	39,60
Colombes	17,90	27,40	33,20	28,10	25,00	17,70	23,20	32,80
Courbevoie	21,50	32,60	39,40	31,60	27,60	22,20	27,20	38,20
Fontenay-aux-Roses	18,70	28,40	31,00	26,30	23,20	18,90	23,40	33,80
Garches	19,70	29,50	33,50	28,60	24,30	17,30	26,10	36,30
Gennevilliers	15,90	24,60	25,70	22,10	19,50	16,30	18,30	25,50
Issy-les-Moulineaux	22,80	34,60	39,00	34,80	31,70	25,00	29,90	43,30
La Garenne-Colombes	19,80	30,30	33,60	29,00	25,50	18,20	24,50	34,40
Le Plessis-Robinson	17,80	27,00	29,60	26,60	24,00	19,70	21,90	30,90
Levallois-Perret	26,40	39,80	49,00	42,40	37,30	29,40	32,60	45,90
Malakoff	18,80	28,70	30,40	27,00	24,70	20,20	23,40	32,90
Meudon	19,10	27,90	34,90	27,60	24,50	19,70	24,60	33,70
Montrouge	21,10	32,80	37,50	34,10	30,10	20,50	27,50	38,90
Nanterre	19,20	28,50	30,30	25,90	23,10	18,50	23,20	32,20
Neuilly-sur-Seine	29,20	44,50	46,50	42,80	38,30	31,00	34,30	50,80
Puteaux	22,90	34,90	41,70	34,60	30,50	24,60	30,60	43,20
Rueil-Malmaison	20,20	30,20	33,20	26,80	23,30	19,30	23,80	32,80

Références conventionnelles à la location

Date	Adresse	Surface	Loyer €/m ² /mois
07/2026	91250 Saintry-sur-Seine Maison d'habitation	40 m ²	21.25 €/m ²
07/2026	91250 Saintry-sur-Seine Maison d'habitation	63 m ²	15,25 €/m ²
07/2026	77310 Saint Fargeau Ponthierry Maison d'habitation	88 m ²	15,80 €/m ²

D'après l'étude de marché locative, compte tenu de la localisation et des caractéristiques des maisons d'habitation, nous estimerons une valeur locative théorique mensuelle hors charges de 9,00 €/m²/mois :

$$200,00 \text{ m}^2 \times 9,00 \text{ €/m}^2/\text{mois} \times 12 \text{ mois} = 21.600 \text{ €}$$

➤ Valeur vénale du bien supposé loué à sa valeur locative de marché

Nous retiendrons aux valeurs locatives précitées, un taux de rendement théorique de 7,00 % :

$$\frac{21.600 \text{ €} \times 100}{7,00} = \underline{\underline{308.571 \text{ €}}}$$

Soit 1.542 € le mètre carré libre toutes surfaces confondues.

B/ PAVILLON À USAGE D'HABITATION

300.000 Euros

(Trois cent mille euros)

❖ METHODE PAR COMPARAISON DIRECTE

La valeur vénale peut être déterminée par plusieurs méthodes de calcul, desquelles nous pouvons supposer la meilleure offre qu'un acquéreur présenterait en vue de concrétiser une vente.

La méthode empirique par comparaison directe se révèle sans conteste la plus appropriée. L'administration fiscale utilise couramment ce procédé tout comme le juge de l'expropriation.

Cette méthode consiste à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par des ventes récentes portant sur des biens similaires situés dans le voisinage.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à relever les transactions les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doit permettre de procéder à l'évaluation.

Elle comprend trois étapes :

- Recherche des ventes :

De même nature et similaires.
Dans le voisinage.
Récentes.

- Sélection des termes de comparaison.

- Analyse des prix déclarés.

Les caractéristiques d'un tel bien compliquent souvent la recherche de termes de comparaison similaires.

En effet, il est toujours difficile de relever la vente de deux biens exactement identiques, de ce fait l'expert corrigera la valeur pour tenir compte des différents facteurs physiques, juridiques et sociaux économiques.

La Base d'Information Économique Notariale nous indique les transactions réalisées suivantes concernant des biens comparables vendus libres dans le secteur :

➤ **Références conventionnelles - Côte Callon 2026**

DÉPARTEMENTS VILLES (1)	ANCIENS INDIVIDUELS		NEUFS (4)					
	Mini	Maxi	COLLECTIFS				INDIVIDUELS	
			GS	S	N	M	Mini	Maxi
Massy	2 220	4 420	6 620	5 970	5 040	4 550	3 500	5 870
Mennecy	1 780	3 670	5 000	4 480	3 810	3 500	3 470	5 230
Montgeron	2 060	4 000	6 200	5 670	4 740	4 390	3 450	5 570
Montlhéry	1 840	3 740	5 280	4 580	3 950	3 320	3 180	5 810
Morangis	1 900	3 970	5 480	4 930	4 160	3 830	3 440	5 970
Morsang-sur-Orge	1 710	3 420	4 810	4 340	3 680	3 450	2 990	4 950
Orsay	2 310	4 280	7 170	6 430	5 420	5 020	4 560	7 370
Palaiseau	2 020	4 150	6 510	5 850	4 960	4 530	3 520	5 830
Paray-Vieille-Poste	1 850	3 900	5 490	4 950	4 200	3 810	3 240	5 530
Quincy-sous-Sénart	1 670	3 540	4 860	4 260	3 670	3 060	2 950	5 400
Ris-Orangis	1 130	2 410	3 990	3 570	3 050	2 820	2 530	4 280
Sainte-Geneviève-des-Bois	1 650	3 370	4 930	4 470	3 770	3 490	3 010	5 080
Saint-Germain-lès-Arpajon	1 670	3 670	5 090	4 430	3 800	3 170	2 980	5 490
Saint-Germain-lès-Corbeil	1 710	3 800	5 230	4 560	3 920	3 270	3 120	5 750
Saint-Michel-sur-Orge	1 470	2 900	4 510	4 070	3 450	3 190	2 820	4 750
Saint-Pierre-du-Perray	1 790	3 980	5 360	4 650	4 010	3 350	3 130	5 810
Saintry-sur-Seine	1 710	3 710	5 120	4 440	3 810	3 170	3 080	5 690
Saulx-les-Chartreux	1 910	3 880	5 220	4 580	3 930	3 280	3 050	5 590
Savigny-sur-Orge	1 700	3 200	5 210	4 720	3 980	3 680	3 010	4 750
Soisy-sur-Seine	1 750	3 980	5 610	4 900	4 210	3 490	3 380	6 270
Verrières-le-Buisson	2 340	4 500	8 070	7 220	5 980	5 450	4 770	7 560
Vigneux-sur-Seine	1 730	3 590	4 810	4 300	3 670	3 340	2 910	5 050
Villebon-sur-Yvette	1 900	3 770	7 140	5 620	4 370	4 030	3 710	6 090
Villemoisson-sur-Orge	1 840	4 120	5 770	5 050	4 340	3 650	3 340	6 150
Viry-Châtillon	1 630	3 450	4 980	4 460	3 800	3 440	2 960	5 190
Wisous	1 990	4 450	6 410	5 610	4 870	4 060	3 900	7 130
Yerres	1 920	3 750	5 370	4 520	4 090	3 760	2 780	4 770
92.HAUTS DE SEINE								
Antony	2 870	5 620	9 390	7 920	6 440	5 770	3 870	7 760
Asnières-sur-Seine	3 740	7 260	12 100	10 050	8 630	6 880	6 540	10 860
Bagneux	3 010	5 790	8 110	7 210	6 270	4 590	4 170	7 150
Bois-Colombes	3 390	7 200	11 780	9 660	8 110	6 190	6 490	11 260
Boulogne-Billancourt	4 860	10 080	15 410	12 990	10 970	9 320	8 080	15 670
Bourg-la-Reine	2 860	6 110	9 890	8 650	7 120	6 120	5 220	9 220
Châtenay-Malabry	2 730	5 120	8 320	6 940	5 770	5 060	5 040	8 600
Châtillon	3 220	6 120	10 440	8 710	7 230	6 400	6 150	10 190
Chaville	2 890	5 650	11 080	8 590	7 140	6 320	4 810	8 090
Clamart	3 190	6 430	10 620	8 800	7 340	6 360	6 730	11 370
Clichy	3 610	7 140	12 440	10 420	8 650	6 740	6 660	10 530
Colombes	2 710	5 600	9 150	7 680	6 440	5 060	4 900	7 970
Courbevoie	3 540	7 420	13 590	10 560	8 830	7 670	7 640	12 640
Fontenay-aux-Roses	2 640	5 090	8 350	7 070	5 930	5 200	4 570	7 600
Garches	3 330	6 480	11 210	9 240	7 560	5 500	8 520	14 130
Gennevilliers	2 340	4 990	7 510	6 260	5 380	4 570	3 880	6 700
Issy-les-Moulineaux	3 720	8 470	13 890	11 970	10 230	8 630	8 370	14 440
La Garenne-Colombes	3 560	7 540	12 210	10 130	8 500	6 560	7 280	12 110
Le Plessis-Robinson	2 900	5 540	8 700	7 690	6 610	5 800	4 610	7 430
Levallois-Perret	4 560	9 830	17 120	14 220	11 900	10 050	8 960	15 150
Malakoff	3 660	7 100	11 290	9 840	8 480	7 270	6 420	10 400
Meudon	3 290	6 500	11 030	8 680	7 340	6 350	6 240	10 130
Montrouge	3 450	7 320	13 030	11 370	9 720	7 030	7 160	12 080
Nanterre	3 060	6 070	9 410	7 890	6 680	5 830	5 360	8 990
Neuilly-sur-Seine	6 190	13 240	18 420	16 380	14 130	11 810	11 020	20 970
Puteaux	3 800	7 840	13 560	11 010	9 180	7 890	8 530	13 880
Rueil-Malmaison	3 120	6 300	11 530	8 910	7 510	6 390	6 430	10 790

➤ **Références conventionnelles - Maisons d'habitation**

Date	Adresse	Surface	Cession	Prix €/m ²
11/2025	26, chemin du Gigot 91250 Saintry-sur-Seine Maison d'habitation	100 m ²	270.000 €	2.700 €/m ²
05/2025	49, chemin des Jardins 91250 Saintry-sur-Seine Maison d'habitation	160 m ²	325.000 €	2.030 €/m ²
01/2025	52, rue de l'Égalité 91250 Saintry-sur-Seine Maison d'habitation	135 m ²	354.000 €	2.620 €/m ²
06/2024	93, rue du Général Leclerc 91250 Saintry-sur-Seine Maison d'habitation	218 m ²	372.600 €	1.710 €/m ²

Source : Interne

Remarque : Nous rappelons qu'une estimation en valeur vénale n'est pas l'application d'une valeur moyenne issue des références conventionnelles mais consiste à retenir une valeur traduisant les facteurs d'appréciation endogènes et exogènes d'un bien immobilier et prenant en compte la demande constatée sur celui-ci. Par ailleurs, la Jurisprudence indique que le périmètre de référence pour la recherche des termes de comparaison est la commune dans son intégralité, non le seul arrondissement, ni le quartier d'arrondissement. La seule proximité géographique est insuffisante à qualifier les termes de comparaison de comparables (cf. Cass. Com. 24 juin 1997 n°1687).

➤ **Valeur vénale**

Compte tenu de l'analyse de ces termes de comparaison, de l'évolution du marché immobilier et des caractéristiques du bien sous expertise, nous retiendrons une valeur vénale pour ce bien, de l'ordre de 1.600 €/m², **en état d'usage et d'entretien actuel**, soit :

$$200,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.600 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 320.000 \text{ €}$$

B/ PAVILLON À USAGE D'HABITATION

320.000 Euros

(Trois cent vingt mille euros)

❖ VALEUR GLOBALE

Par l'application de cette méthode, nous retiendrons une valeur vénale, de l'ordre de :

A/ Valeur vénale à usage professionnel.....	260.000 €
B/ Valeur vénale à usage d'habitation.....	<u>310.000 €</u>
Soit une valeur vénale moyenne	285.000 €

285.000 Euros

(Deux cent quatre-vingt-cinq mille euros)

Cette valeur ne tient compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties, elle est actuelle et limitée dans le temps et reste tributaire des diverses réglementations officielles.

Cette étude a été réalisée sous réserve d'éléments qui n'auraient pas été communiqués et qui seraient de nature à corriger la valeur vénale précitée.

→ Réserve :

Nous n'avons pas tenu compte :

- de la situation d'urbanisme applicable à l'ensemble immobilier, seul un certificat d'urbanisme sollicité auprès des services administratifs considérés serait seul valable en la matière,
- de la vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations etc.),
- des rapports de diagnostic et devis concernant l'amiante, les insectes xylophages (termites ...), le plomb, le radon ou toute autre forme de pollution, ceux-ci ne nous ayant pas été communiqués.

S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

En outre, aucune servitude concernant ce bien ne nous a été communiquée. Dans la présente étude, le bien a été apprécié comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter sa valeur.

FICHE DE RÉSUMÉ CONCLUSIF D'EXPERTISE

- **Mission** Description et évaluation de la valeur du bien et droits immobiliers dépendant de la Liquidation Judiciaire de la S.C.I. EKMA.
- **Objet** Pavillon à usage de local professionnel.
- **Situation d'occupation** Libre.
- **Adresse** 39, chemin du Gigot
91250 SAINTRY-SUR-SEINE.
- **Foncier** Section AB n°668 pour une superficie totale de 539 m².
- **Superficies** Surface commercialisable : 200,00 m².



❖ FACTEURS FAVORABLES

- + Bâtiment avec extension récente.
- + Surfaces.
- + Accès autonome.

❖ FACTEURS LIMITANTS

- Travaux à prévoir.
- Marché peu liquide.
- Concurrence des produits récemment rénovés.
- Concurrence des produits répondant aux nouvelles normes en matière d'environnement.

→ **Réserve** : La présente étude n'a pas comporté de diagnostics amiante, plomb ou insectes xylophages, ni d'attestation de surface. S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

Pour ces raisons majeures lesquelles ne sont pas exhaustives, la présente estimation sera fixée par une large fourchette de prix.

CONCLUSION

En considérant les observations ci-dessus exposées et l'analyse des différents paramètres et des calculs élaborés précédemment, il est possible d'évaluer la valeur vénale actuelle de ces biens et droits immobiliers représentés par **un PAVILLON À USAGE PROFESSIONNEL, libre à la vente, à un montant de prix de :**

285.000 €

Deux cent quatre-vingt-cinq mille euros

*Pour la cour de cassation (décision de la chambre commerciale du **23 octobre 1984**), la valeur vénale est constituée par le prix qui peut être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel au jour de la mutation. Démarche respectant par ailleurs l'étymologie du mot « **vénal** » signifiant « **ce qui peut être vendu** ». C'est pour cette raison que notre expertise est fondée sur un marché réel, loin de toute spéculation à moyen ou long terme.*

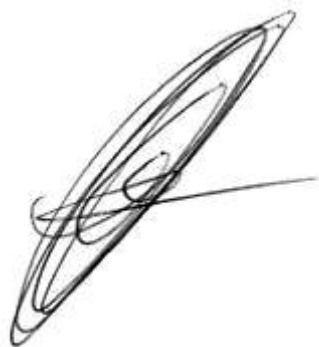
Fait et clos en notre Cabinet à VERSAILLES, le 11 septembre 2026.

Le Onze Septembre Deux Mil Vingt-Six.

En deux exemplaires originaux,

Pour servir et valoir ce que de droit./.

**L'Expert,
Laurent MOITEAUX**



CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT

1. REFERENTIEL

Le présent rapport est conforme aux dispositions de la charte de l'expertise, lesquelles s'inscrivent dans l'harmonisation européenne et la compatibilité des prescriptions administratives, réglementaires ou législatives déjà en vigueur.

2. PRINCIPES

Les prestations et le déroulement de l'expertise sont exécutés en application des conditions de la charte, à savoir :

- * conditions générales d'exercice de l'expertise en évaluations immobilières.
- * guide méthodologique.
- * guide des diligences.
- * principes déontologiques.
- * confidentialité.

3. CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT

* Le mandant ou toute autre personne ne pourra utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant une partie du contenu.

Les surfaces et taux indiqués dans le présent rapport ainsi que les conclusions obtenues ne peuvent être utilisés à d'autres fins que la présente expertise. Il ne pourra pas être cité, en tout ou partie, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinée à être publiés et ne pourra être reproduit ou publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et le contenu ou les circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

4. RESERVES

* L'ensemble des superficies stipulées dans le présent rapport est indiqué à titre indicatif et ne peut engager la responsabilité de l'expert. Lorsque les superficies indiquées font l'objet d'un mesurage sur place, la mention « superficie certifiée » sera indiquée dans le chapitre intéressé.

* Lorsqu'une confirmation est demandée à la Mairie, la note de renseignements d'urbanisme sera annexée au rapport.

Lorsqu'un engagement est demandé, le certificat d'urbanisme sera annexé au rapport.

Les renseignements d'urbanisme sont généralement recueillis oralement auprès des services techniques et sont susceptibles d'évoluer et d'être modifiés.

* Pollution : le présent rapport est établi sans tenir compte des pollutions éventuelles : eau, air, terre, amiante, termites.

▪ Lorsque les pollutions sont déclarées à l'expert, l'évaluation tiendra compte de ces paramètres.

▪ Lorsque les pollutions sont passées sous silence, le présent rapport ne pourra en tenir compte.

Nous rappelons que la mission de l'expert en estimation n'est pas d'effectuer des recherches approfondies sur les pollutions.

* La valeur déterminée par le présent rapport est issue de l'analyse des éléments existants dans l'état et n'est pas à confondre avec une étude de valorisation du bien, laquelle exploiterait les diverses possibilités qu'offre le bien et notamment les droits résiduels à construire.

5. TERMINOLOGIE

5.1. Valeur vénale

* La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur.

* La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,

* Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai.

* Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserve, avec une publicité adéquate.

* L'absence de facteurs de convenance personnelle.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 Novembre 1990 concernant les Compagnies d'Assurances).

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

* La valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation.

* La valeur du bien « occupé », qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

5.2. Valeur de vente forcée

Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien corporel, incorporel ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Elle traduit une différence substantielle avec la valeur vénale moyenne.

L'expropriation ne rentre pas, à priori, dans le cadre d'une vente forcée ; en effet si l'aliénation a un caractère obligatoire, les bases d'indemnisation doivent être la valeur du marché et le dommage subi par l'exproprié à la date de référence.

ANNEXES

PLANCHE PHOTOS



CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION



CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Par :	VOLONIA EXPERTISES représenté par M. MOITEAUX Laurent	N° CUa 091 577 26 000 33
Demeurant à :	36 rue des Etats Généraux 78000 Versailles	Demande reçue le 21/04/2026
Propriétaire déclaré :	SCI EKMA	
Sur un terrain déclaré au :	39 chemin du Gigot 91250 Saintry-sur-Seine	Superficie totale déclarée : 539 m²

TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) :

- Parcelles AB 668 de 539 m²;
- Nature et type de bien : Terrain + maison

(1) Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Demande en vue de connaître les dispositions d'urbanisme applicables au terrain.

ACCORDS NÉCESSAIRES

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'État en charge : des sites, des monuments historiques et des espaces protégés.

DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

La commune a créé un droit de préemption urbain sur les zones U et NAU par délibération en date du 30 septembre 1992 et d'un droit de préemption urbain renforcé sur 7 secteurs en date du 25 septembre 2008 :

- Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un Droit de Préemption Simple.

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Règle d'implantation des constructions d'alignement	Inscrit à l'inventaire des sites par Arrêté Interministériel en date du 19 août 1976, avec accord ou avis auprès des Bâtiments de France
AC2 - Servitude de protection du site inscrit Rive de Seine	

Le demandeur est avisé sur un risque de Retrait-gonflement des sols argileux : la commune est située sur un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Les constructeurs et maîtres d'ouvrages s'informeront du niveau d'aléa du risque retrait-gonflement sur le site internet du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (www.argiles.fr). Ils veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru.

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Articles L.410-1, R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la réservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

La commune de Saintry-sur-Seine est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10/07/2019 :

- Zone UG du Plan Local d'Urbanisme avec une Emprise au Sol de 25% de l'unité foncière.

1/2

EQUIPEMENTS PUBLICS

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau	Observation
Eau potable	Oui	COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND PARIS SUD	
Eau pluviale	Oui	COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND PARIS SUD	EP devra être gérées à la parcelle
Électricité	Oui		
Assainissement	Oui	COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND PARIS SUD	VOIR avec le gestionnaire pour le raccordement de la parcelle au réseau d'assainissement communal existant
Voirie	Oui	COMMUNE DE SAINT-REMY-SUR-SEINE	VOIR avec le gestionnaire pour les travaux sur le Domaine public

TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'aménagement
- Redevance d'archéologie préventive

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (Article L. 1331-7 du Code de la Santé Publique).

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

- Le Plan Local d'Urbanisme est consultable et téléchargeable sur le site de la commune (www.saint-remy-sur-seine.fr).

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le Certificat d'Urbanisme est passible d'une amende comprise entre **1 200 Euros** en application de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme et un montant qui ne peut excéder, soit dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme de **6 000 Euros** par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L.430-2 du Code de l'Urbanisme, soit, dans les autres cas ; un montant de **300 Euros**. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de **six mois** pourra être prononcé.

Le présent Certificat est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

Fait à Saint-remy-sur-Seine, le **22 avril 2026**

**Pour le Maire et par délégation,
Conseiller délégué**

Gérard PENDARIES

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. La présente est donc exécutoire à compter uniquement de sa notification au demandeur

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité. Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Effets du certificat d'urbanisme : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Copie du certificat est adressée au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire (article R 410-9 du Code de l'Urbanisme)

Je soussigné, **Patrick RAUSCHER**, Maire de la Ville de Saintry-sur-Seine, certifie :

- Que le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Ville de Saintry-sur-Seine a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} juillet 2019 ;
- Que le bien cadastré **Section n° AB 668:**
 - EST situé à Saintry-sur-Seine : **39 Chemin du Gigot** ;
 - EST Frappé d'alignement ; L'alignement actuel es conservé.
 - N'EST PAS situé sur un emplacement réservé ;
 - N'EST pas frappé de servitudes communales ;
 - N'EST PAS situé dans une zone à urbaniser en priorité (Z.U.P.) ;
 - N'EST PAS situé dans une zone spéciale de recherche, d'exploitation de carrières et d'une zone de carrière à ce jour et à ma connaissance ;
 - EST situé dans une zone de droit de préemption urbain simple ;
 - EST situé dans un site inscrit ;
 - N'EST PAS situé dans un site faisceau hertzien ;
 - N'EST pas situé à 50m à partir des lisières forestières des massifs de plus de 100 ha (AC 371)
 - N'EST PAS situé dans une Zone d'Aménagement Différé (article L. 212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
 - N'EST PAS situé dans le périmètre des espaces naturels sensibles des départements (article L. 113.8 et suivants du Code de l'Urbanisme), d'une zone Natura 2000, d'un espace boisé classé (E.B.C.) ;
 - N'EST PAS situé dans une zone de rénovation urbaine, ni dans un périmètre de restauration immobilière, ni dans un périmètre de résorption de l'habitat insalubre ;
 - N'EST PAS inclus dans un secteur sauvegardé ;
 - N'EST PAS contaminé, à ma connaissance, par la présence de termites ou autres insectes xylophages ;
 - NE présente PAS de péril à ce jour et à ma connaissance ;
 - N'EST PAS situé dans une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.) ;
 - N'EST PAS situé dans un périmètre de risques technologiques Z.I ;

Fait à Saintry-sur-Seine, le **22 avril 2026**

Pour le Maire et par délégation,
Conseiller délégué


Gérard PENDARIES