



PREMIÈRE REVISION QUINQUENNALE
DES ÉVALUATIONS FONCIÈRES DES PROPRIÉTÉS BÂTIES

PROCÈS-VERBAL DES OPÉRATIONS

6670 H :
(Juin 1970)

Département

de l'Essonne

Commune

de Melun

Secteur locatif

d

1 - LOCAUX D'HABITATION OU A USAGE PROFESSIONNEL ORDINAIRES

Minute

A - CLASSIFICATION COMMUNALE

Pour la rédaction de ce cadre, distinguer trois paragraphes : 1° Maisons individuelles. 2° Immeubles collectifs. 3° Dépendances bâties isolées et assimilés. A l'intérieur de chaque paragraphe, les catégories seront mentionnées dans l'ordre numérique (1, 2, 3, 4, etc.) ou alphabétique (A, B, C, D).

Catégorie	Aspect architectural de l'immeuble	Nature et qualité des matériaux mis en œuvre	Conception générale des locaux	Équipements usuels	Observations
1	2	3	4	5	6
1° Maisons individuelles					
4	Où immeuble traditionnel ou moderne bien fini. Impeccable et ensemble de solidité parfois recherche et dimensionnement	Construction de bonne qualité permettant une bonne conservation, matériaux traditionnels parfois hétérogènes	Très bonne distribution des pièces en général de larges dégagements.	Équipement complet de qualité	
4 M	Même description que ci-dessus, toutefois la recherche d'ornementation est en général moins évidente	même description que ci-dessus	Bonne distribution des pièces. Habitabilité très convenable	Équipement complet	
5	Construction assez simple bien que la façade ait quelquefois bel aspect.	matériaux standards de bonne qualité assez bons mis en œuvre	Plan simple disposition des pièces en général très rationnelle. Dégagements suffisants	Confort moderne souvent amélioré dans les immeubles anciens	
5 M	Construction d'apparence simple ou de bonne qualité mais très simple	matériaux apparemment bons mais entretien des risques de conservation difficile	Plan simple les dégagements sont souvent à peine suffisants	Équipement sans surprise dans les locaux modernes et parfois dans les locaux anciens	
6	Construction d'aspect ordinaire. La recherche d'économie est évidente	matériaux locaux ordinaires attestant des conditions d'habitabilité assez bonnes	Pièces de dimensions réduites en général, parfois peu et parfois nuls, séparées	Équipement très simple ou incomplet	
7	Construction très simple façade peu soignée	matériaux très ordinaires de mauvaise conservation	Distribution irrégulière des pièces. Dégagements parfois très insuffisants	Pas de locaux d'hygiène ou locaux très succincts	
8	Immeuble délabré	matériaux d'origine dégradés	distribution intérieure sans importance	Équipements usuels absents	local inhabitable
(suite page 2)					

A - CLASSIFICATION COMMUNALE (suite)

Catégorie	Aspect architectural de l'immeuble	Nature et qualité des matériaux mis en œuvre	Conception générale des locaux	Équipements usuels	Observations
	2	3	4	5	6
		2^e: Immeubles Collectifs appartements			
4M	Bel immeuble très fini	Bonne isolation, tout la finition, utilisation de matériaux choisis	Bonne distribution des pièces. Habitabilité très connue.	Équipement complet	
5	Construction de bon aspect sans originalité	matériaux savent industrielles Habitabilité satisfaisante	Les équipements sont souvent juste suffisants	Équipement basique sans aucune recherche	
5M	Même description que ci-dessus	Habitabilité assez bonne	Partie mit souvent évidente au minimum Standardisation de la distribution	Équipement ordinaire de qualité relativement moyenne	
6	Aspect sans recherche	matériaux ordinaires assurant une habitabilité suffisante	distribution des pièces limitée par la surface habitable du local	Équipement simple dans les immeubles récents, sanitaire parfois commun, souvent absent dans les immeubles anciens	
7	Aspect médiocre	matériaux nécessaires présentant tout juste les qualités élémentaires d'habitabilité logement souvent sombre et étouffé	pièces de faibles dimensions mal distribuées souvent sombre et étouffé	Équipement très basique sanitaire commun à plusieurs logements ou inexistant	
		3^e: Dépendances Bâtiments isolées et assimilées			
A		matériaux de bonne qualité		pénétration habituelle d'électricité, quelquefois chauffage	bonne protection
B		matériaux ordinaires (parpaings agglomérés)		souvent électrique	protection suffisante
C		matériaux bon marché couverture légère		mauvais	protection assez sommaire
D		matériaux très médiocres, parfois même absents de murs (hangars) couverture légère		mauvais	protection rudimentaire

C - LISTE, SURFACE PONDÉRÉE ET TARIF D'ÉVALUATION DES LOCAUX DE RÉFÉRENCE

Indications générales : On distinguera pour la rédaction du cadre ci-dessous trois paragraphes : 1. Maisons individuelles; 2. Appartements, y compris les chambres de domestiques indépendants; 3. Dépendances bâties isolées et assimilées (garages des immeubles collectifs, parkings et éléments de pur agrément). A l'intérieur des paragraphes 1 et 2, une distinction sera faite entre les locaux d'habitation et les locaux à usage professionnel.

Pour chacune des catégories de locaux représentées dans la commune, il sera choisi des termes de référence les plus remarquables du point de vue de la comparaison à effectuer et comprenant, le cas échéant, des dépendances bâties et non bâties d'importance moyenne par rapport à la généralité des locaux de même nature.

Dans les communes où subsiste encore la réglementation du prix des loyers, il conviendra de choisir des locaux de référence loués sous le régime de la loi du 1^{er} septembre 1948 et dont le prix de location s'établit au niveau généralement constaté pour les locaux de l'espèce.

Explications particulières : Col. 2 : suivre l'ordre numérique (1, 2, 3, 4, etc.) et alphabétique (A, B, C, D) des catégories.

Col. 10 : utiliser le code suivant : B. (bon); A.B. (assez bon); P. (passable); M. (médiocre); T.M. (mauvais).

Col. 11 et 12 : utiliser le code suivant : T.B. (très bon); B. (bonne); O. (ordinaire); M. (médiocre); T.M. (mauvais so).

Col. 13 à 23 : les renseignements à fournir dans ces colonnes seront tirés des déclarations H1 (y compris, le cas échéant, l'annexe H1) et H2 préalablement vérifiées.

N° d'ordre (numérotation continue)	Catégorie du local	Situation		Propriétaire	Occupant		
		Références cadastrales	Rue, numéro, quartier, lieudit				
1	2	3	4	5	6	7	8
1. MAISONS INDIVIDUELLES							
a) Locaux d'habitation							
1	H	A	332	Rue de Milly 11	Gauvraz Pierre	1574	lui-même
2	4	A	1956	Rue Jean Fourrier 1	Zestaux Alber	1286	lui-même
3	4M	A	1600	Rue de Lanoiselle 64	Sulier	930458	lui-même
4	4M	A	1810	Rue du Petit Menney 34	Deneux Jean	1576	lui-même
5	4M	A	1741	Rue de Lanoiselle 93	Dubois Rose	1052	lui-même
6	4M	A	1063	Rue de Lanoiselle 89	Brodak Roger	987	lui-même
7	4M	A	697	Rue de la République 14	Barlier Lucien	701	lui-même
8	4M	A	1744	Rue de Milly 32	Mme Germier Gisèle née Marquet	1182	elle-même
9	5	A	1912	Rue de Lanoiselle 10	Perche Claude	1548	lui-même
10	5	A	1998	Rue de la République 33	Durrieu André	891	lui-même
11	5	A	1969	Rue des Libertés 29	Bernard Germain	1105	lui-même
12	5	A	1961	Rue des Châties 25	Maignan Robert	1068	lui-même
13	5	A	1609	Rue de la Sablière 23	Fr Durand née Desvergne Clara	275	elle-même
14	5	A	1195	Rue de Lanoiselle 41	Garrat Jean	1634	lui-même
15	5	A	123	Rue de Milly 20	Garnier René	1130	lui-même
16	5	A	231	Rue de la Fontaine 28	Mme Bariguel William	336	elle-même
17	5M	A	1974	Rue des Châties 23	Duvaison Marcel	1574	lui-même
18	5M	A	434	Rue des Ecoles 4	M. Barbier Auguste	1481	elle-même
19	5M	A	694	Rue de la République 16	Durand Daniel	155	lui-même
20	6	A	787	Rue de Garouville n° 23	MAME Eugène		le-mere
		A	1101	Rue de Lanoiselle 18-15	Fr. Frères Jean Raymond	1674	elle-même
21	6	A	605	Rue du Ruit Massé 11	Sabat Marius	951	lui-même
22	6	A	1336	Rue de la Fontaine 21	Fr. Guin Pierre née Nestorat	1138	elle-même
23	6	A	440	Rue de la Sablière 18	Aubois Georges	26	lui-même
24	6	A	302	Rue de l'Ormeteur 51 ^{er}	Mme Coste Jeannine	990	elle-même
25	7	A	1091	Rue de Lanoiselle 94	Sales Fr ^m Tessé	585	vacant
26	7	A	121	Rue des Châties 15	Mme Constantini Jeannine	70	elle-même
27	7	A	1770	Rue des Châties 1 ^{er}	Guisardo Jean	1152	lui-même
28	8	A	1787	Rue Lanoiselle 75	Mme FERRIER Alice	336	vacant
28	8	A	1739	Rue Canivelle 75	Mme FERRIER Alice	226	vacant

*Col. 13 : - locaux d'habitation : cf. rubriques 41 a (le cas échéant 81 a), lignes 1 et 2, et 51 a (pièces indépendantes, etc.);
- locaux à usage professionnel : cf. rubriques 41 b (le cas échéant 81 b), ligne 3, et 51 a.*

- locaux à usage professionnel : cf. rubriques 41 b (le cas échéant 81 b), ligne 3, et 51 a.

Col. 16 : cf. rubrique 41 a (le cas échéant 81 a), ligne 6 (locaux d'habitation), ou 41 b (le cas échéant 81 b), ligne 2 (locaux à usage professionnel).

Cat. 17 : surface à tirer des rubriques 41 c (le cas échéant B1 c) et 51 (51 a exclu).

Col. 17 : surface à tirer des rubriques 4 et 5 (ce qui concerne la Col. 17, 37 à exclure).

Cat. 18 : poncer salement la superficie des terrains lors de l'excavation.

Col. 19 à 22 : indiquer le nombre d'éléments du contenu.

Col. 23 : porter une croix lorsque le local possède le chauffage central.

Col. 27 : mentionner notamment : 1^e les équipements usuels qui font défaut (eau, gaz, électricité) ; 2^e pour les éléments relevant du paragraphe 3, la nature de la dépendance (garages, remises, etc.) ou de l'élément de pur agrément (piscine, serre) ; 3^e pour les locaux soumis à la réglementation des prix, inscrire, en regard du loyer indiqué en interligne à l'encre verte, le rapport Loyer (col. 26).

C – LISTE, SURFACE PONDÉRÉE ET TARIF D’ÉVALUATION DES LOCAUX DE RÉFÉRENCE

Indications générales : On distinguerà pour la rédaction du cadre ci-dessous trois paragraphes : 1. Maisons individuelles; 2. Appartements, y compris les chambres de domestiques indépendantes; 3. Dépendances bâties isolées et assimilées (garages des immeubles collectifs, parkings et éléments de pur agrément). A l'intérieur des paragraphes 1 et 2, une distinction sera faite entre les locaux d'habitation et les locaux à usage professionnel.

Pour chacune des catégories de locaux représentées dans la commune, il sera choisi des termes de référence les plus remarquables du point de vue de la comparaison à effectuer et comprenant, le cas échéant, des dépendances bâties et non bâties d'importance moyenne par rapport à la généralité des locaux de même nature.

Dans les communes où subsiste encore la réglementation du prix des loyers, il conviendra de choisir des locaux de référence loués sous le régime de la loi du 1^{er} septembre 1948 et dont le prix de location s'établit au niveau généralement constaté pour les locaux de l'espèce.

Explications particulières : Col. 2 : suivre l'ordre numérique (1, 2, 3, 4, etc.) et alphabétique (A, B, C, D) des catégories.

Col. 10 : utiliser le code suivant : B. {bon}; A.B. {assez bon}; P. {passable}; M. {médiocre}; T.M. {mauvais}.

Col. 11 et 12 : utiliser le code suivant : T.B. (très bonne) ; B. (bonne) ; O. (ordinaire) ; M. (médiocre) ; T.M. (mauvaise)

Col. 13 à 23 : les renseignements à fournir dans ces colonnes seront tirés des déclarations H1 (y compris, le cas échéant, l'annexe H1) et H2 préalablement vérifiées.

*Col. 13 : - locaux d'habitation : cf. rubriques 41 a (le cas échéant 81 a), lignes 1 et 2, et 51 a (pièces indépendantes, v.v.s.) ;
- locaux à usage professionnel : cf. rubriques 41 b (le cas échéant 81 b), ligne 3, et 51 a.*

- locaux à habitation : cf. techniques 41 à 46 cas échéant 81 b), lignes 1 et 2, et 31 à 34

Cat. 16 : cf. rubrique 4.1 à (cas échéant 81 a) ligne 5 (locaux d'habitation), ou 4.1 b) (cas échéant 81 b), ligne 2 (locaux à usage professionnel).

Col. 16 : cf. Rutherford 41 à 18, cas échéant 81 et 81, ligne 6 (lieux d'habitation), ou 4

Col. 17 : surface à tirer des rubriques 41 c (le cas échéant 81 c) et 51 (51 a exclu).

Col. 18 : porter seulement la superficie des terrains formés

Col. 19 à 22 : indiquer le nombre d'éléments de confort.

Col. 23 : porter une croix lorsque le local possède le chauffage central.

Col. 26 : pour les locaux soumis à la réglementation du prix des loyers, indiquer, en interligne à l'encre verte, le loyer réel au 1^{er} janvier 1970.

Col. 27 : mentionner notamment : 1^{re} les équipements usuels qui font défaut (eau, gaz, électricité); 2^e pour les éléments relevant du paragraphe 3, la nature de la dépendance (garages, remises, etc.) ou de l'élément de pur agrément (piscine, serre); 3^e pour les locaux soumis à la réglementation des prix, inscrire, en regard du loyer indiqué en

Loyer {col. 26}.

1. Classification communale, appréciation de la situation générale, liste des locaux de référence.

Les opérations prévues aux cadres A, B et C (col. 1 à 23) sont approuvées — sans observations — sous réserve des observations consignées au relevé 6674-H, cadre A, B et C (1).

Étaient présents : M. JUDITH Joseph ^{adjt} Maire, MM. CANFAC Paul, DELAIGNE Louis, DÉSIR Jean, GIROU André, MAZURE Raymond, DEMINIER Maurice, RABIER Jean, VIALLET André, Commissaires et M. ROCHE, représentant l'Administration.

A Mennecy, le 11 Janvier 1971.

Le représentant de l'Administration.

Le Maire,

Les Commissaires,

Le représentant de l'Administration.

Inspecteur de l'agent (Castelot)

2. Surface pondérée et tarif d'évaluation des locaux de référence.

La surface pondérée des locaux de référence a été déterminée dans les conditions fixées aux articles 11 à 21 du décret n° 69-1076 du 28 novembre 1969. Le tarif d'évaluation a été obtenu, après exécution des travaux d'homogénéité prévus à l'article 3 de la loi du 2 février 1968, pour chaque nature et catégorie de locaux d'habitation ou à usage professionnel, en tenant compte des loyers annuels des locaux loués librement à des conditions de prix normales et des surfaces pondérées desdits locaux. A défaut d'un nombre suffisant d'actes de location conclus à des conditions de prix normales au 1^{er} janvier 1970, le tarif a été fixé, pour la catégorie concernée, par comparaison avec les tarifs retenus, soit pour les catégories voisines de la commune, soit pour les mêmes catégories ou les catégories voisines d'autres communes présentant, du point de vue économique, des conditions analogues à celles de la commune en cause.

Les résultats de ces opérations, consignés au cadre C (col. 24 et 25), sont approuvés — sans observations — sous réserve des observations consignées au relevé 6674-H, cadre D et E (1).

Étaient présents : M. JUDITH Maire, MM. MAZURE, NIROT, STOUVENEL, DELAIGNE,

JACQUET, RABIER.

, Commissaires et M. PONS, représentant l'Administration.

A Mennecy, le 27 Juillet 1972.

Le représentant de l'Administration.

Le Maire,

Les Commissaires,

Inspecteur. (2)

En application des dispositions de l'article 11 de la loi n° 68108 du 2 février 1968

— les éléments de l'évaluation consignés dans les cadres A à C ci-dessus sont arrêtés par le Directeur des Services fiscaux soussigné, après examen des observations consignées au relevé 6674-H et après harmonisation des éléments d'évaluation en cause de commune à commune ;

— la liste et la surface pondérée des locaux de référence, ainsi que les tarifs d'évaluation ont été notifiés au Maire le

A Corbeil-Essonnes, le 12 Septembre 1972.

P. Le Directeur des Services fiscaux,

Le Directeur Départemental des Impôts

P. BERTRAND

(1) Rayer la mention inutile.

(2) Grade ou qualité de l'Agent.