



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de Seine-et-Marne

Pôle d'évaluation domaniale de Seine-et-Marne

Cité administrative
20 quai Hippolyte Rossignol
77010 MELUN cedex
Courriel : ddfip77.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sigfried TERRIEN
Courriel : sigfried.terrien@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01.64.41.32.70 / 06.22.07.40.72

Réf DS : 10367141
Réf OSE : 2022-77327-79687

À Melun, le 10 novembre 2022

La Directrice départementale des Finances
publiques de Seine-et-Marne
à
Commune de Nangis

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

<i>Nature du bien :</i>	Terrain
<i>Adresse du bien :</i>	12 allée Jeanne d'Arc 77370 Nangis Parcelle AE 681p
<i>Valeur vénale :</i>	600 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
077-217703271-20230215-2023-FEV-013-DE
Date de télétransmission : 15/02/2023
Date de réception préfecture : 15/02/2023

1. CONSULTANT

Commune de Nangis

Affaire suivie par : Mme Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE

2. DATES

de consultation :	24/10/22
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant.
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Néant.
du dossier complet :	24/10/22

3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Régularisation foncière : cession au propriétaire riverain d'un bout de parcelle initialement affecté à la voirie mais occupé par ce dernier

4. DESCRIPTION DU BIEN

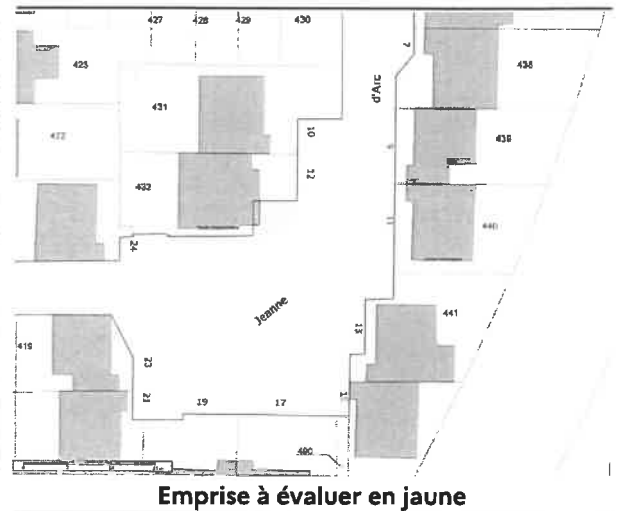
4.1. Situation générale

Nangis, ville de 8 557 habitants, est située au cœur de la Brie et de la Seine-et-Marne. Chef-lieu de canton (46 communes), Nangis fait partie de l'arrondissement de Provins. Distante de 60 km de Paris, à mi-chemin entre Melun et Provins, Nangis présente tous les avantages d'une ville à la campagne par la qualité de ses services, ses commerces, ses nombreux équipements (culturels, sportifs...). La qualité de vie sur la commune est aussi présente par l'existence de mails plantés d'arbres, au cœur de l'agglomération.

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

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

Accusé de réception en préfecture
077-217703271-20230215-2023-FEV-013-DE
Date de télétransmission : 15/02/2023
Date de réception préfecture : 15/02/2023



Emprise à évaluer en jaune

Emprise initialement affectée à la voirie mais occupée par le propriétaire riverain.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Nangis	AE 681	11 allée Jeanne d'Arc	33 425 m ²	Terrain

4.4. Descriptif

Terrain à usage de jardin attenant à la maison de la parcelle AE 432. Aucune constructibilité envisageable.

L'un des plans fournis par la commune indique une surface de 22 m². La lettre du propriétaire riverain indique une surface de 5 m² x 5,90 m², soit 29,5 m².

Après mesure sur le plan cadastral, la surface du terrain semble être proche de 30 m², c'est donc cette dernière qui sera retenue.

4.5. Surfaces du bâti

Néant.

5. SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Nangis

5.2. Conditions d'occupation : libre d'occupation

6. URBANISME

Zone UC du plan local d'urbanisme de Nangis

Le zonage de type UC regroupe les secteurs résidentiels à vocation d'habitat pavillonnaire de faible densité. Les constructions sont normalement implantées en ordre discontinu, en recul par rapport à l'alignement des voies (jardins avant) avec des perméabilités visuelles vers les jardins arrières.

Les activités commerciales et services de proximité n'y sont tolérées qu'à raison de leur faible impact sur les riverains et sur l'environnement (circulation, stationnement, nuisances éventuelles...).

7. MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison : estimation en terrain d'agrément

Accusé de réception en préfecture
077-217703271-20230215-2023-FEV-013-DE
Date de télétransmission : 15/02/2023
Date de réception préfecture : 15/02/2023

8. MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

Aucun terrain d'agrément nu n'a été relevé sur la commune de Nangis au cours des 5 dernières années.

Dans ce cas, en l'absence de termes de comparaison directement comparables, il est d'usage de retenir une valeur correspondant à 10 % de la valeur des terrains à bâtir de la commune.

Critères de recherche : mutations de terrains à bâtir en zone d'habitation d'une surface inférieure à 1 000 m² sur la commune de Nangis au cours des 3 dernières années

Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain	PLU	Observations	Prix total	Prix/m ²
327//AE/738//	Rue De La République	09/04/2021	165 m ²	UA a	TAB	35 000 €	212 €
327//AD/831/ - 830	Les Pâtures Du Gué	17/07/2020	480 m ²	UC	TAB	87 200 €	182 €
327//AK/262//	24 Rue De Bel Air	18/01/2022	241 m ²	UA a	TAB avec garage en parpaings	78 000 €	324 €
						Minimum	182 €
						Médiane	212 €
						Moyenne	239 €
						Maximum	324 €

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

Compte tenu de la présence du garage sur le terrain pour le terme n°3, les termes n°1 et 2 seront privilégiés pour l'estimation.

Pour la valeur des terrains à bâtir, une valeur moyenne de 200 €/m² sera retenue.

Valeur unitaire du terrain à évaluer retenue : 200 €/m² x 10 % = 20 €/m²

Valeur totale du terrain : 30 m² x 20 €/m² = 600 €

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 **600 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 480 €.

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.*

Reçu de réception en préfecture
077-217703271-20230215-2023-FEV-013-DE
Date de télétransmission : 15/02/2023
Date de réception préfecture : 15/02/2023

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 la Directrice départementale
des Finances publiques
et par délégation,

Sigfried TERRIEN



Évaluateur du Domaine

Accusé de réception en préfecture
077-217703271-20230215-2023-FEV-013-DE
Date de télétransmission : 15/02/2023
Matricule de l'acte : 15/02/2023

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.

Accusé de réception en préfecture
077-217703271-20230215-2023-FEV-013-DE
Date de télétransmission : 15/02/2023
Date de réception préfecture : 15/02/2023