

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/11/2022

Direction nationale d'interventions domaniales

Pôle d'évaluation domaniale – Brigade régionale Est

adresse :

3 allée du chemin de Presles - 94417 Saint-Maurice Cedex

Le Directeur de la DNID

téléphone : 01 45 11 64 41

mél. : dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr

à

**POUR NOUS JOINDRE**

La Commune de Nandy

Affaire suivie par : Karim LAOUITI

Courriel : karim.laouiti@dgfip.finances.gouv.fr

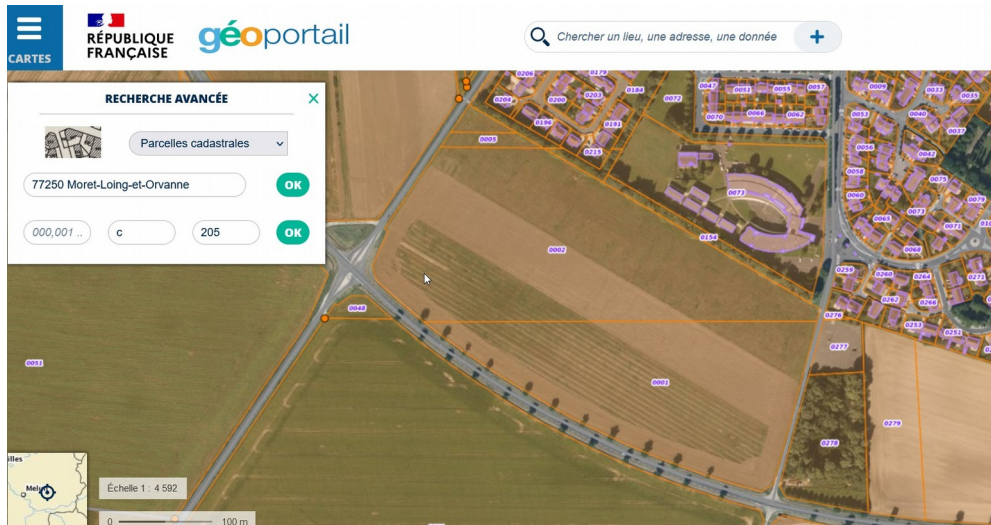
Téléphone : 06 08 66 55 38

Réf DS : 10529800

Réf OSE : 2022-77327-83466

## 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](https://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :* 2 parcelles de terre

*Adresse du bien :* 6 Allée Salvador ALLENDE 77370 NANGIS

*Propriétaire :* EPFIF

*Valeur :* 250 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20221214-2022-NOV-121B-DE  
Date de télétransmission : 14/12/2022  
Date de réception préfecture : 14/12/2022

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Nangis

Affaire suivie par : Mme Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE

## 2 - DATE

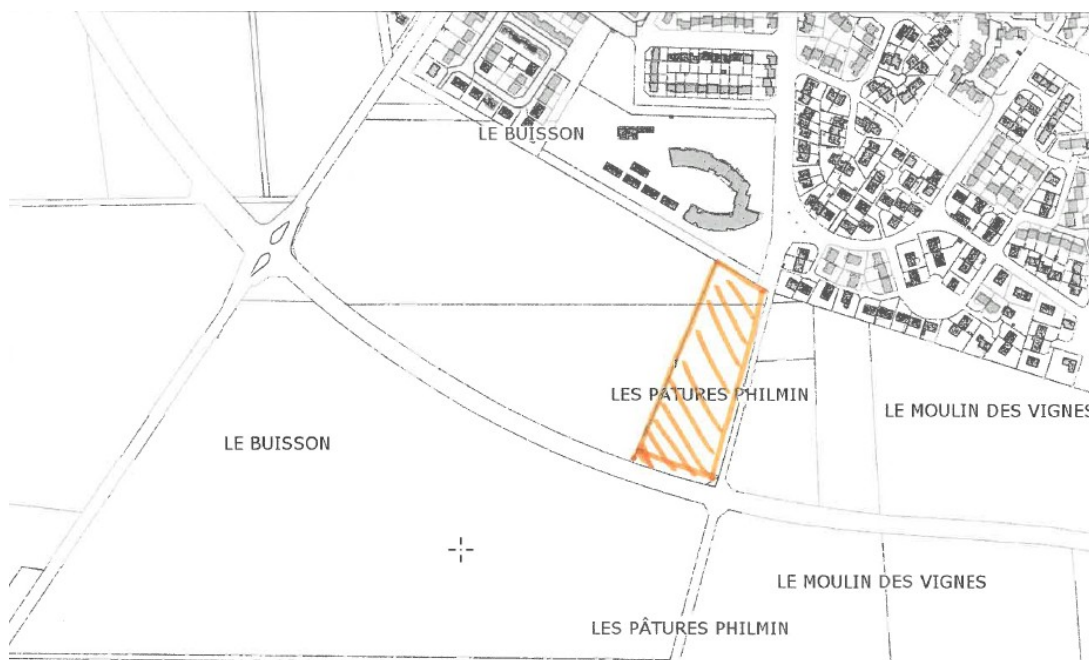
de consultation : 08/11/2022

de visite : Sans objet

de délai négocié : Sans objet

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – PRIX ENVISAGÉ

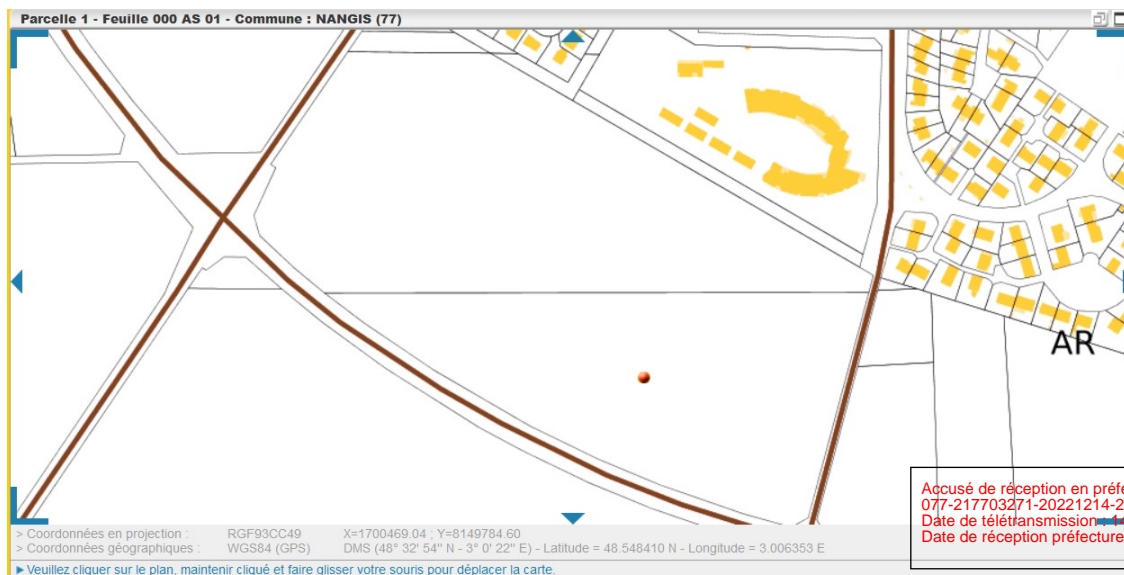
Demande d'avis domanial sur le prix d'acquisition en amiable, au prix négocié de 262 000€, d'une emprise de 25 000m<sup>2</sup> sur les parcelles AS 01 et AS 02 dans le cadre de la réalisation d'un équipement sportif.



## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

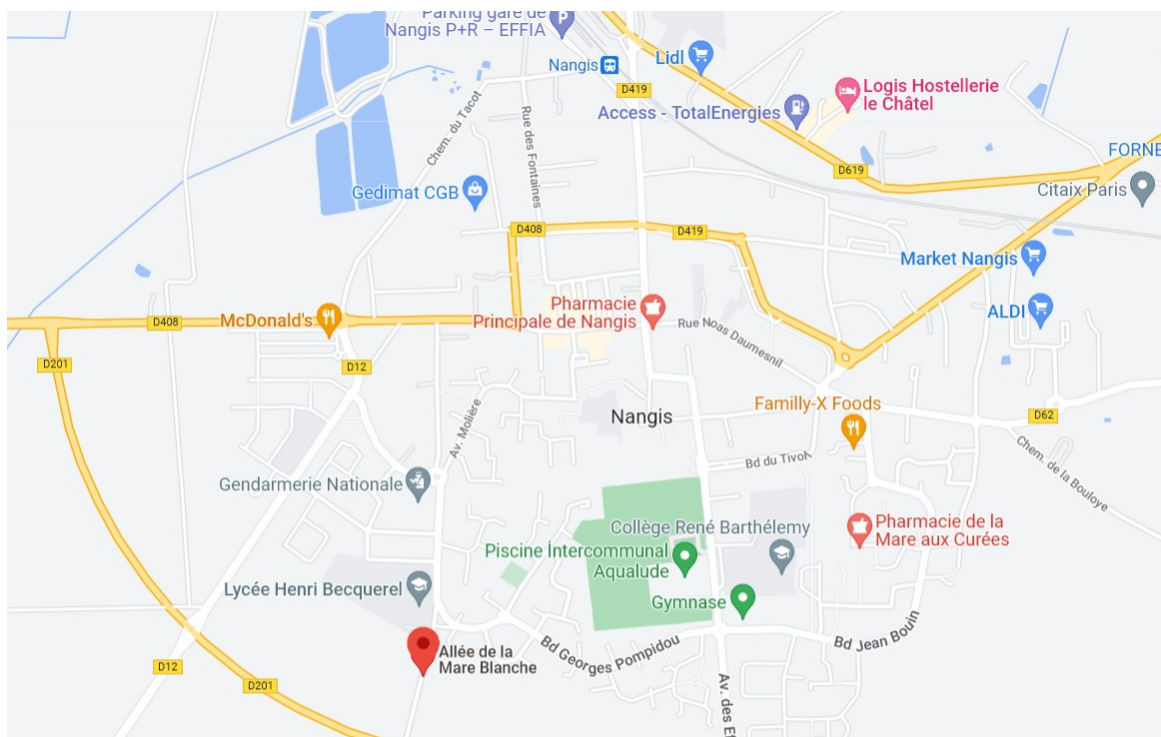
Le bien à évaluer est situé sur la commune de Nangis, dans le centre du département de Seine et Marne. La demande du consultant porte sur les parcelles AS 01 et AS 02.



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

Les biens se trouvent à 500 m de la mairie, environ 1km de la gare et à proximité de la D201 et de la D 408 (reliant Nangis à Melun).

*Plan de situation.*



## 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
NANGIS	AS 01	Le Buisson	Emprise de 3 700m <sup>2</sup> sur 45 146m <sup>2</sup>	Terre
NANGIS	AS 02	Le Buisson	Emprise de 21 300m <sup>2</sup> sur 58 630m <sup>2</sup>	Terre
<b>Total</b>			<b>25 000m<sup>2</sup></b>	

## 4.4. Descriptif

L'évaluation porte sur une emprise partielle de 2 parcelles en nature de terre agricole.

## 4.5. Surfaces

La surface retenue pour le bien est de 25 000m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE – CONDITIONS D'OCCUPATION

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Au PLU approuvé le 21/03/2022, les parcelles sont en zone 1AU. L'urbanisation de la zone 1AU, sur la commune de Nangis, se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20221214-2022-NOV-121B-DE  
Date de télétransmission : 14/12/2022  
Date de réception préfecture : 14/12/2022

## 6.2. Date de référence et règles applicables

Les règles actuelles sont applicables.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Il est proposé une évaluation suivant la méthode par comparaison, consistant à fixer la valeur vénale, en fonction des prix de biens comparables, observés sur le marché immobilier local.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché des terrains

#### 8.1.1. Sources et critères de recherche

L'étude de marché a consisté en la sélection de biens comparables via les applications "Estimer un bien" et la Banque Nationale de Données Patrimoniales (BNDP). Elle a porté sur les cessions de terrains, réalisées sur la commune de Nangis et ses alentours entre 10/2016 et 10/2022.

#### 8.1.2 Termes de référence

Biens non bâtis – valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	Parcelle	surface	Prix de cession	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	30/12/2016	NANGIS – LA GARENNE DU CHATEL	ZE 13, ZE 14 et ZE 46	64 450	688 390	10,68	Zone 2AU – Vente de l'EPFIF à la Communauté de communes– Terre libre
2	12/07/2017	NANGIS – LE BUISSON	AS 02, AT 69, AT 70, ZP 116, ZP 118 et ZP 120	256 453	2 308 077	9	Zone 1AU – Acquisition par l'EPFIF – Terre occupée
3	05/10/2017	NANGIS – LA GARENNE DU CHATEL	ZE 9	71 840	629 054	8,76	Zone 2AU – Vente de l'EPFIF à la Communauté de communes– Terre libre
4	23/04/2018	NANGIS – LE BUISSON	AS 01	45 146	467 058	10,35	Zone 1AU – Acquisition par l'EPFIF – Terre occupée
5	08/01/2019	NANGIS – LE MOULIN D'Auvergne	ZP 70	18 959	170 631	9	Zones 3AU et A – Acquisition par l'EPFIF – Terre occupée par bail agricole
						<b>Moyenne</b>	<b>9,6</b>
						<b>Médiane</b>	<b>9</b>

#### 8.1.3 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Sur Nangis et ses alentours, les ventes de terrains en zone AU font ressortir des prix unitaires, compris entre 9€/m<sup>2</sup> et 11€/m<sup>2</sup>. La moyenne ressort à 9,6€/m<sup>2</sup> et la médiane à 9€/m<sup>2</sup>.

Au regard des caractéristiques de l'emprise, la valeur retenue pour le terrain est de 10€/m<sup>2</sup>.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale du terrain est arbitrée à 10€/m<sup>2</sup> x 25 000m<sup>2</sup> = 250 000€, assortie d'une marge de 10 %.

Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20221214-2022-NOV-121B-DE  
Date de télétransmission : 14/12/2022  
Date de réception préfecture : 14/12/2022

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Pour le Directeur et par délégation,



Karim LAOUITI  
Inspecteur des Finances Publiques

Accusé de réception en préfecture  
077-217703271-20221214-2022-NOV-121B-DE  
Date de télétransmission : 14/12/2022  
Date de réception préfecture : 14/12/2022

*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.*