

Direction Générale des Finances Publiques

À Melun, le 15 octobre 2024

Direction départementale des Finances Publiques de Seine-et-Marne

Pôle d'évaluation Domaniale de Seine-et-Marne

La Directrice départementale des Finances publiques de  
Seine-et-Marne

Cité administrative

20 quai Hippolyte Rossignol

77010 MELUN cedex

Courriel : ddfip77.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Lydie BOYER

Commune d'Ozoir-la-Ferrière

Courriel : lydie.boyer@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01.64.41.32.13 / 06 27 40 34 51

Réf DS : 20504714

Réf OSE : 2024-77350-75116

## LETTRE VALANT AVIS

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)*

**Objet :** Demande de prorogation avis du Domaine

Par saisine du 14 octobre 2024, vous avez demandé la prorogation de l'avis DS n°14627641 (OSE n° 2023-77350-80459) délivré le 10 novembre 2023.

Pour rappel, cet avis, dans le cadre d'un projet de cession envisagé par la commune, portait sur la valeur vénale d'un terrain à l'état de friche d'une superficie de 5 200 m<sup>2</sup>, situé au 2 rue Robert Schuman à OZOIR-LA-FERRIÈRE.

Le terrain a été évalué pour un montant total de 555 000 € HT.

La durée de validité initiale était d'un an, soit jusqu'au 10 novembre 2024.

Vous avez une offre pour ce terrain mais n'ayant pas de conseil municipal avant décembre, vous sollicitez une prorogation de l'avis expirant au 10 novembre 2024.

Dans ces conditions, je vous informe que la durée de validité de l'avis est prorogée pour une durée de douze mois, soit jusqu'au 10 novembre 2025.

La valeur initiale de 555 000 € HT est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 500 000 € (valeur arrondie).

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale sera nécessaire si les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité de la présente lettre.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie de recevoir, Madame, mes sincères salutations.

Pour la Directrice Départementale des Finances Publiques  
et par délégation,  
L'inspecteur des Finances Publiques

REFUS: 20504714  
Réf OSE: 2024-77350-75116

Patrice HECHINGER

*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.*

REÇU EN PREFECTURE  
le 13/03/2025  
Application agréée E-legalite.com  
70\_DE-077-217703503-20250310-DEL 16\_578\_2

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](mailto:ddfip77.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Sigfried TERRIEN  
Courriel : [sigfried.terrien@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sigfried.terrien@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 01.64.41.32.70 / 06.22.07.40.72

Réf DS : 14627641  
Réf OSE : 2023-77350-80459

À Melun, le 10 novembre 2023

La Directrice départementale des Finances  
publiques de Seine-et-Marne  
à  
Commune d'Ozoir-la-Ferrière

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



*Nature du bien :*

Terrain

*Adresse du bien :*

2 Rue Robert Schuman 77330 Ozoir-la-Ferrière  
Parcelle AS 6

*Valeur vénale :*

**555 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**  
*(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)*

## 1. CONSULTANT

Commune d'Ozoir-la-Ferrière

Affaire suivie par : Mme DO LIVRAMENTO Christine, Directrice Générale Adjointe de l'Aménagement et des Services Techniques

## 2. DATES

de consultation :	17/10/23
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 :	17/10/23

## 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 checked="" 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un terrain dont la commune n'a plus l'utilité

Pas de prix envisagé

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4. DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Ozoir-la-Ferrière est une commune d'environ 20 000 habitants appartenant à l'arrondissement de Torcy. Elle se situe dans l'est du département de Seine-et-Marne, à proximité des grandes zones urbanisées du département.

Elle est le siège de la communauté de communes *Les Portes briardes entre Villes et Forêts*, regroupant les communes d'Ozoir-la-Ferrière, Férolles-Atilly, Gretz-Armainvilliers, Lésigny et Tournan-en-Brie.

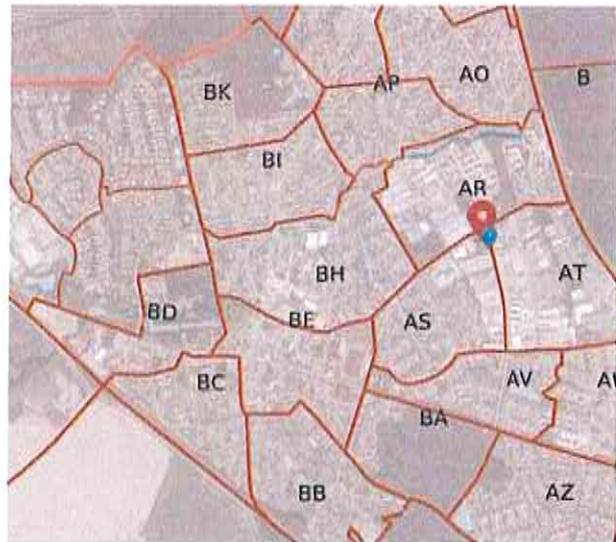
Elle est principalement reliée aux réseaux routiers par la nationale 4 et la départementale 471 et bénéficie d'un accès vers Paris en un peu plus de 30 minutes *via* le transilien E.



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

Terrain situé dans la zone d'activités de la commune d'Ozoir-la-Ferrière.

Secteur proche composé de locaux professionnels de grande surface, bureaux, entrepôts, ateliers, locaux de stockage.



### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Ozoir-la-Ferrière	AS 6	2 Rue Robert Schuman	5 200 m <sup>2</sup>	Terrain

#### 4.4. Descriptif

Terrain d'une superficie de 5 200 m<sup>2</sup>, de configuration régulière, à l'état de friche.

Deux façades sur rue, l'une sur la rue Robert Schuman, l'autre sur l'avenue Maurice Chevalier, sur plus de 140 m au total.



#### 4.5. Surfaces du bâti

Néant.

### 5. SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune d'Ozoir-la-Ferrière

5.2. Conditions d'occupation : libre d'occupation

### 6. URBANISME

Zone UX du plan local d'urbanisme de la commune d'Ozoir-la-Ferrière

Zones d'activités industrielles et commerciales de la commune.

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 7 mètres des voies publiques et privées ou emprises publiques. Elles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

### 7. MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

Méthode de la charge foncière

## 8. MÉTHODE COMPARATIVE

### À titre liminaire :

Le bien a été acquis par la commune d'Ozoir-la-Ferrière le 11 mai 2016 pour la somme de 470 000 € HT, soit 90 €/m<sup>2</sup>. Dans le cadre de l'acquisition, le bien a été évalué à 468 000 € HT, soit 90 €/m<sup>2</sup> (voir avis 2015-350V1704).

### 8.1. Étude de marché

Critères de recherche : mutations de terrains d'une superficie comprise entre 1 000 et 15 000 m<sup>2</sup>, situés en zones d'activités

Le faible nombre de termes relevés a conduit à étendre le secteur de recherche aux communes voisines d'Ozoir-la-Ferrière dans un rayon de 10 km et la période de recherche de 2018 à 2023

Terme	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	PLU	Observations	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
1	B 112 – 2526	Chevry-Cossigny	Les Vieilles Vignes	22/12/2021	9 537 m <sup>2</sup>	AU xb	Projet de construction d'un ensemble immobilier à usage d'activités – faible viabilisation	271 000 €	28 €
2	Y 206	Brie-Comte-Robert	Sur les Pres Le Roi	15/01/2021	8 000 m <sup>2</sup>	1AUXa	Projet : construction à usage de bureau et d'activité – faible viabilisation	240 000 €	30 €
3	ZK 203	Fontenay-Tresigny	Rte de Chaubulsson	11/07/2022	1 591 m <sup>2</sup>	Uxc	Terrain à bâtir	100 000 €	63 €
4	AS 33 – 34 – 35	Bussy-Saint-Georges	2 Avenue Graham Bell	21/12/2018	8 461 m <sup>2</sup>	AUBa*	Droits à construire : 4 950 m <sup>2</sup> SDP	719 185 €	85 €
5	ZA 284	Ferrières-en-Brie	Chemin de la Roseraie	30/10/2018	14 188 m <sup>2</sup>	UJ**	Droits à construire : 9000 m <sup>2</sup> SDP	1 418 900 €	100 €
6	350//AT/21//	Ozoir La Ferriere	Le Fond De Bral	05/02/2021	4 000 m <sup>2</sup>	UX	Terrain à bâtir - projet : local industriel /entrepôt – pas de SDP dans l'acte mais SHON mesurée sur le cadastre : 2 395 m <sup>2</sup> x 95 % = 2 275 m <sup>2</sup> SDP	480 000 €	120 €
7	B 192 - ...	Servon	La Pointe du Grais	30/10/2020	9 618 m <sup>2</sup>	Aux	Droits à construire : 4 980 m <sup>2</sup> SDP de parc d'activités, et/ou d'artisanat, et/ou de bureaux – localisation au cœur d'une zone d'activités déjà urbanisée	1 303 044 €	135 €
								Minimum	28 €
								Moyenne	80 €
								Médiane	85 €
								Maximum	135 €

\*AUBa : zone de la commune de Bussy-Saint-Georges réservée en priorité à l'accueil d'activités industrielles\*, commerciales, de loisirs, ou de services

\*\*UJ : zone d'activités de la commune de Ferrière-en-Brie

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

Le faible nombre de termes relevés indique une forte pression foncière pour les terrains de grande surface en zone d'activités dans le secteur proche.

La fourchette de prix, s'étendant de 28 à 135 €/m<sup>2</sup> apparaît hétérogène. Toutefois, une fourchette haute semble ressortir dès lors que la viabilisation du terrain offre un potentiel direct de constructibilité. Les termes n°1 et 2 se situent en effet en bordure des communes de Chevry-Cossigny et Brie-Comte-Robert, où l'aménagement des voies et réseaux apparaît particulièrement faible, expliquant leurs valeurs basses dans l'étude.

Le terrain à évaluer se situe au cœur d'une zone d'activités déjà urbanisée, comprenant de nombreux locaux professionnels de grande surface. En outre, la double façade sur rue sur une distance supérieure à 140 m constitue un fort élément de plus-value. De ce fait, l'environnement direct de la parcelle assure une viabilisation

suffisante pour accueillir de nouvelles constructions, sans que des travaux d'aménagement en quantité soient nécessaires.

Au regard de ces éléments, compte tenu de leur viabilisation, ainsi que, pour les termes n°3, 4 et 7, des droits à construire vendus avec le terrain, les termes n°3 à 7 apparaissent les plus comparables au terrain à évaluer.

La valeur médiane des cinq termes privilégiés, soit 100 €/m<sup>2</sup>, apparaît pertinente, toutefois, nous relèverons la valeur de la mutation n°6 située dans la même zone d'activités que le terrain à évaluer, pour une superficie proche, soit 120 €/m<sup>2</sup>. La valorisation du terrain tiendra également compte de la forte pression foncière exercée sur le marché.

Une valeur unitaire intermédiaire haute de 110 €/m<sup>2</sup> sera donc retenue.

Valeur unitaire retenue : 110 €/m<sup>2</sup>

Valeur totale : 5 200 m<sup>2</sup> x 110 €/m<sup>2</sup> = 572 000 € HT, arrondie à 570 000 € HT

## 9. MÉTHODE DE LA CHARGE FONCIÈRE

### 9.1. Étude de marché

Critères de recherche : charges foncières de terrains d'une superficie comprise entre 1 000 et 15 000 m<sup>2</sup> situés en zone d'activités, dans le secteur proche de la commune d'Ozoir-la-Ferrière au cours des cinq dernières années

Terme	Ref. Cad.	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	PLU	Observations	SDP*	COS**	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> SDP
1	AS 33 – 34 – 35	Bussy-Saint-Georges	2 Avenue Graham Bell	21/12/2018	8 461 m <sup>2</sup>	AUBa	Droits à construire : 4 950 m <sup>2</sup> SDP	4 950 m <sup>2</sup>	0,59	719 185 €	145 €
2	ZA 284	Ferrières-en-Brie	Chemin de la Roseraie	30/10/2018	14 188 m <sup>2</sup>	UI	Droits à construire : 9 000 m <sup>2</sup> SDP	9 000 m <sup>2</sup>	0,63	1 418 900 €	158 €
3	350// AT/21//	Ozoir La Ferriere	Le Fond De Bral	05/02/2021	4 000 m <sup>2</sup>	UX	Terrain à bâtir – projet : local industriel /entrepôt – pas de SDP dans l'acte mais SHON mesurée sur le cadastre : 2 395 m <sup>2</sup> x 95 % = 2 275 m <sup>2</sup> SDP	2 275 m <sup>2</sup>	0,57	480 000 €	211 €
4	B 192 - ...	Servon	La Pointe du Grais	30/10/2020	9 618 m <sup>2</sup>	Aux	Droits à construire : 4 980 m <sup>2</sup> SDP de parc d'activités, et/ou d'artisanat, et/ou de bureaux – localisation au coeur d'une zone d'activités déjà urbanisée	4 980 m <sup>2</sup>	0,52	1 303 044 €	262 €
								Minimum	0,52	Minimum	145 €
								Médiane	0,58	Médiane	184 €
								Moyenne	0,58	Moyenne	194 €
								Maximum	0,63	Maximum	262 €

\*SDP : surface de plancher

\*\*COS : coefficient d'occupation des sols, soit surface de plancher (SDP) / surface du terrain

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

Le terme n°3 se situe dans la même zone d'activités que le terrain à évaluer. Son coefficient d'occupation des sols sera retenu comme référence dès lors que les contraintes d'urbanisme qui lui sont applicables sont également applicables au terrain à évaluer.

COS de référence : 0,57

Soit une surface de plancher projetée sur le terrain à évaluer : 5 200 m<sup>2</sup> x 0,57 = 2 964 m<sup>2</sup> SDP

Le type de construction projetée sur le terrain à évaluer (bureaux, local industriel...) n'est pas défini. C'est également le cas pour trois des quatre termes. En outre, la densité des droits à construire est homogène pour les quatre termes de comparaison. Une valeur médiane ou moyenne peut donc être retenue.

La présence de valeurs écartées, la fourchette des prix au m<sup>2</sup> SDP étant hétérogène, conduit donc à écarter la valeur moyenne pour privilégier la valeur médiane, soit 184 €/m<sup>2</sup>.

Valeur unitaire retenue : 184 €/m<sup>2</sup> SDP

Valeur totale : 2 694 m<sup>2</sup> x 184 €/m<sup>2</sup> = 545 376 € HT, arrondie à 545 000 € HT

## CONCLUSION

Les valeurs obtenues selon les deux méthodes se confortent, une valeur moyenne arrondie sera donc retenue, soit une valeur vénale de 555 000 € HT.

Méthode	Valeur
Par comparaison	570 000 €
Charge foncière	545 000 €
Moyenne des deux méthodes	557 500 €
Moyenne arrondie	555 000 €

## 10. 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 555 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 500 000 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 11. DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

## 12. 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.

## 13. 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



L'Évaluateur du Domaine

*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 départementale des Finances Publiques.*