

Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/02/2025.

**Direction départementale des Finances Publiques de
Seine et Marne.**

Pôle d'évaluation domaniale de Seine et Marne.
Adresse : 20, quai Hippolyte Rossignol
CP Ville : 77010 MELUN Cédex

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

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

À

Commune de OZOIR-LA-FERRIERE.

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pascal RAMET

Courriel : pascal.ramet@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 19 42 61

Réf DS : 22352615

Réf OSE : 2025-77350-09653

AVIS DU DOMAINES SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Terrain 1 006 m²

Adresse du bien : Avenue du Général de Gaulle
77330 Ozoir-la-Ferrière – Parcelle BD 3

Valeur vénale : 12 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

REÇU EN PREFECTURE

le 13/03/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_576_2

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Christine DO LIVRAMENTO.

2 - DATES

de consultation :	06/02/2025.
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	06/02/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

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

Cession d'un terrain.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

L'immeuble se trouve dans la commune d'OZOIR-LA-FERRIERE, ville d'environ 20 969 habitants (2022), Ozoir-la-Ferrière est située à environ 31 km à l'est de Paris sur le plateau de la Brie..

La commune est desservie par une gare de la ligne E du Transilien sur l'axe Nanterre – Tournan en Brie.

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

Le bien est situé sur une avenue rejoignant la RN 4 en direction de Pontault-Combault.

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	BD 3	Avenue du général de Gaulle 77330 OZOIR-LA-FERRIERE	1 006 m ²	Terrain

4.4. Descriptif

Le bien à évaluer est composé d'un terrain boisé, en bordure du Ru de la Ménagerie, sur lequel une bâtie en ruine non cadastrée apparaît.



La parcelle est située en zone Nzh, entre une zone Ux et UA, entre un programme de logements collectifs et un établissement industriel.

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.

6 - URBANISME

Le bien est située en zone Nzh du Plan local d'urbanisme de la commune d'Ozoir-la-Ferrière, en date du 23 septembre 2021, définie telle que :

La zone N est à conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel.

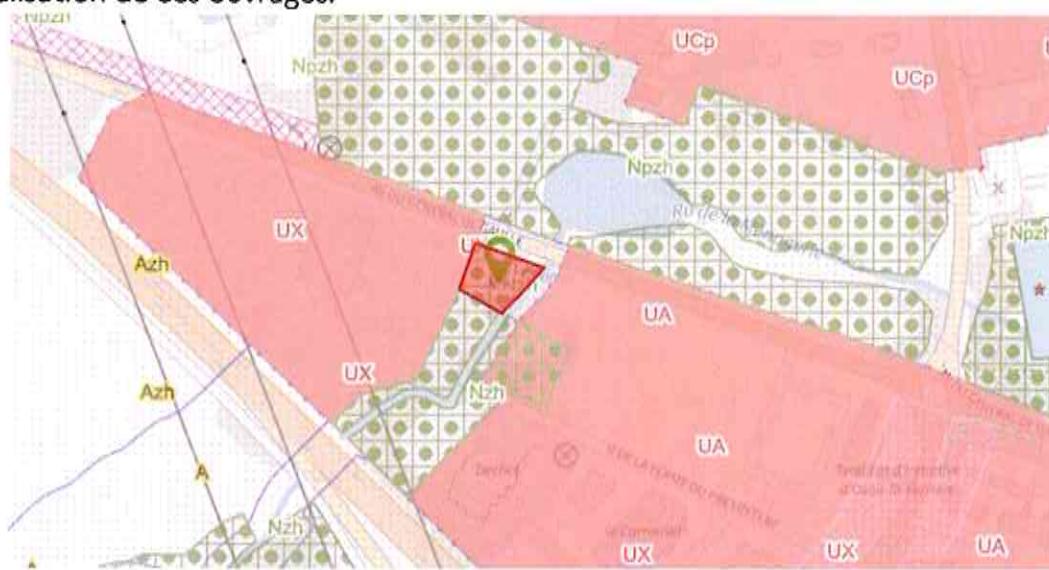
Nzh : zones humides de classe 2 référencées dans l'annexe 4 ainsi qu'aux zones humides avérées selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008

Sont interdites toute construction de toute nature sauf, sous conditions :

1 – Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux espaces naturels et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien ou leur mise en valeur.

2 – Les infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

3 – Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.



7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

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

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

8.1.1. Mutations de terrains en zone non constructible d'une surface comprise entre 400 et 10 000 m² dans un rayon de 5 km autour du bien à évaluer de janvier 2022 à janvier 2025.

Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLU	Situation
373//C/1104//	PONTAULT COMBAULT CROIX SAINT CLAUDE	21/01/2022	695 m ²	10 425 €	15,00 €/m ²	UV	Entre zones AU b et Ux
373//C/1102//	PONTAULT COMBAULT CROIX SAINT CLAUDE	21/01/2022	812 m ²	12 180 €	15,00 €/m ²	UV	Entre zones AU b et Ux
373//C/1107//	PONTAULT COMBAULT CROIX SAINT CLAUDE	21/01/2022	1 696 m ²	25 440 €	15,00 €/m ²	UV	Entre zones AU b et Ux
373//AR/579//	PONTAULT COMBAULT RUE HECTOR BERLIOZ	27/12/2024	1 435 m ²	4 000 €	2,79 €/m ²	UD	Dans un lotissement
114//B/83//	CHEVRY-COSSIGNY LA GRANDE AUNAIE	20/12/2022	4 365 m ²	11 400 €	2,61 €/m ²	A et AUXb	Zone d'activité
180//C/60//	FEROLLES-ATTILLY LES GLAISIERES	07/10/2022	926 m ²	2 000 €	2,16 €/m ²	N	Proche village
180//A/13//	FEROLLES-ATTILLY L'ORME MAROTO	28/11/2024	2 165 m ²	4 330 €	2,00 €/m ²	N+Ne+A	Zone naturelle

Synthèse des prix de la sélection :

Mini	2,00 €/m ²
Maxi	15,00 €/m ²
Moyenne	7,79 €/m ²
Médiane	2,79 €/m ²

Pontault-Combault zone UV : espaces inclus dans le tissu urbain, occupés par des parcs, boisements, espaces verts divers, ainsi que des terrains dédiés à l'accueil des équipements. La vocation de ces terrains est la mise en valeur des sites tout en permettant l'accueil d'équipements collectifs. Sont interdites toutes les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chevry-Cossigny zone AUXb : la zone AUXb se situe au sein du périmètre de la ZAC des nouveaux horizons.

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

Le bien à évaluer se situe dans une zone non constructible, autorisant seulement des constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Sa situation est comparable aux biens sis à Pontault-Combault, situés à proximité de la déchetterie. Pontault Combault se caractérise toutefois par un marché dynamique.

Dès lors, il sera retenu une valeur légèrement inférieure à celle des trois termes de Pontault Combault, soit 12 €/m².

Le terrain est ainsi estimé à 1 006 m² x 12 €/m² = 12 072 € HT arrondi à 12 000 € HT.

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 de la propriété est arbitrée à 12 000 € HT.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière pour la propriété à 13 000 € HT.

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.

Le consultant peut, bien entendu, toujours céder à un prix plus haut, 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.*

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,



Mme Lydie BOYER

Inspectrice des Finances Publiques