

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 : ddfig77.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

À Melun, le 22 janvier 2025

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

POUR NOUS JOINDRE

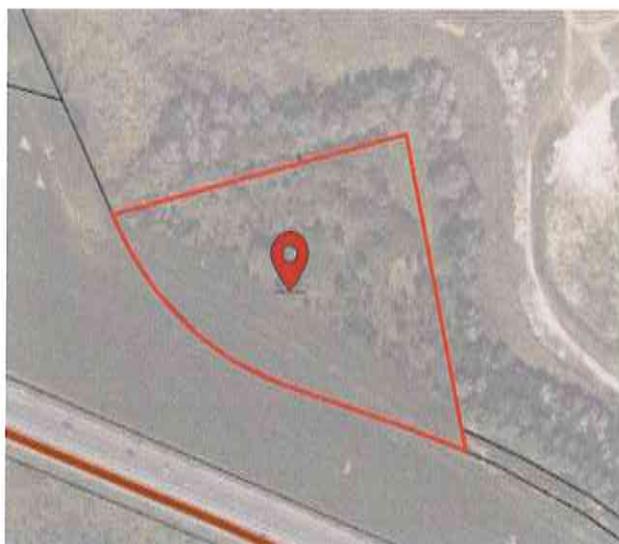
Affaire suivie par : Lydie BOYER
Courriel : lydie.boyer@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01.64.41.32.13 / 06.27.40.34.51

Commune d'Ozoir-la-Ferrière

Réf DS : 21639267
Réf OSE : 2024-77350-93756

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



Nature du bien :

Terrain boisé

Adresse du bien :

Lieu-dit La brunerie 77330 Ozoir-la-Ferrière
Parcelle A 665

Valeur vénale :

25 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

Commune de Ozoir-la-Ferrière

Affaire suivie par : Mme DO LIVRMENTO Christsine

2. DATES

de consultation :	27/12/2024
Le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	27/12/2024

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

Incorporation dans le domaine privé de la commune après une procédure d'un bien présumé sans maître.

L'incorporation a été constatée par délibération du conseil municipal du 18/12/2024.

Projet de cession envisagée sans autre précision

¹ 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'ouest 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



Le bien sous expertise se situe à l'ouest de la commune, en sortie de ville à proximité de l'axe de la N4 et dans la continuité du centre équestre Équip'horse.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature
Ozoir-la-Ferrière	A 665	Lieudit la Brunerie	13 000	Terrain

4.4. Descriptif

Le bien sous évaluation est une parcelle de forme triangulaire de nature boisée et enherbée située à proximité de la nationale 4 et du centre équestre (parcelle contiguë).

L'accès à la parcelle se fait au nord par une voie privée fermée au public, située sur l'emprise appartenant au centre équestre.



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 Ae au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Ozoir-la-Ferrière approuvé en date du 06/02/2020 et modifié en date du 23/09/2021.

La zone A correspond aux zones agricoles

La zone A comprend plusieurs sous-secteurs, dont la zone Ae qui correspond aux activités agricoles d'exploitation du centre équestre.

Toutes les constructions sont interdites sauf celles expressément autorisées, telles :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, à condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics et sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole ;
- 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 ;
- Les constructions à condition qu'elles soient directement liées aux activités agricoles d'exploitation du centre équestre.

7. MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Le bien sera évalué par la méthode par comparaison.

8. MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Critères de recherche : Mutations de terrains en zone agricole d'une superficie de supérieure à 1 500 m² dans un rayon de 3 kms autour du bien à évaluer, au cours des trois dernières années ;

Terme	Ref. Cadastrales	PLU	Commune	Date mutation	Observations	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ²	
1	180//A/69//	A et Azh	FEROLLES-ATTILLY LA MARE AU POULET	13/03/2023	Parcelle de forme régulière à usage agricole	4 236	4 000	0,94	
2	114//A/102//	A	CHEVRY-COSSIGNY LA CONCIERGERIE	01/03/2024	Parcelle de forme régulière à usage agricole	8 532	10 000	1,17	
3	114//A/107//	A	CHEVRY-COSSIGNY LA MARE LARDIN	29/06/2023	Parcelle de forme régulière à usage agricole	4 190	5 000	1,19	
4	180//B/281//	A	FEROLLES ATTILLY LA GRANDE AUNAIE	19/10/2022	Parcelle de forme régulière à usage agricole achetée par la SAFER	8 180	11461	1,40	
5	114//B/664//	A	CHEVRY-COSSIGNY LE BUISSON ROND	07/11/2023	Parcelle de forme régulière à usage agricole	1 805	3 500	1,94	
6	180//A/13//	N-Ne-A	FEROLLES ATTILLY	28/11/2024	Vente d'une parcelle de terre à GRT gaz	2 165	4 330	2,00	
7	114//B/83//	A	CHEVRY-COSSIGNY LA GRANDE AUNAIE	19/10/2022	Parcelle de forme régulière à usage agricole achetée par la SAFER	4 365	9 239	2,12	
8	114//B/83//	A	CHEVRY-COSSIGNY LA GRANDE AUNAIE	20/12/2022	Parcelle de forme régulière à usage agricole vendue par la SAFER	4 365	11 400	2,61	
9	249//AK/3//	Ac	LESIGNY RUE DE VILLARCEAU	30/03/2022	Parcelle de forme irrégulière sans usage particulier et supportant des pylones électriques achetée par la commune de lesigny	10 107	30 000	2,97	
								Minimum	0,94
								Moyenne	1,82
								Médiane	1,94
								Maximum	2,97

Le prix médian de l'étude est de 1,94 €/m² et le prix moyen est de 1,82 €/m².

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

Les valeurs issues de l'étude sont assez hétérogènes avec de valeurs allant de 0,94 €/m² pour la valeur basse et 2,97 €/m² pour la valeur haute.

Le terrain à évaluer, de forme triangulaire, se situe en zone agricole et possède une superficie totale de 13 000 m², superficie supérieure aux termes de comparaison. Son accès semble difficile (pas d'accès au sud, la parcelle est enclavée et au nord, chemin privée sur l'emprise du centre équestre).

Les valeurs sont de 1,94 €/m² pour la moyenne et 1,82 €/m² pour la moyenne. Dans ces conditions, nous retiendrons une valeur de 1,90 €/m² pour la présente évaluation.

Il en ressort dès lors une valeur vénale pour cette parcelle de :

13 000 m² x 1,90 €/m² = 24 700 € HT arrondi à 25 000 € 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 du bien est arbitrée à 25 000 €.

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 22 500 €.

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.*

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,

L'Inspectrice des Finances publiques

Lydie BOYER ID: BOYER 607
Ref OSE : 2024-7733U-33755

Lydie BOYER

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 Finances Publiques.

REÇU EN PREFECTURE
Le 18/04/2025
Application agréée E-legalite.com

93 DE-077-217703503-20250414-DEL18 5