



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20/06/2025

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

La Directrice Départementale des Finances
Publiques de Seine et Marne

à

COMMUNE DE NEMOURS (77 140)

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pascal RAMET
Courriel : pascal.ramet@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.14.19.42.61

Réf DS: 24455102
Réf OSE : 2025-77333-40701

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Terrain nu

Adresse du bien : 2 Rue des Denis Papin 77 140 Nemours
Parcelles AH 307/309

Valeur : **70 000 € HT** assortie d'une marge d'appréciation de 10 % soit au minimum 63 000 € HT.

** Des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »*

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE NEMOURS.

Affaire suivie par : Mme LOUVIOT Lydia.

2 - DATES

de consultation :	27/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	26/05/2025
du dossier complet :	13/06/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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

La demande d'évaluation porte sur la cession d'un terrain à un porteur de projet pour créer un cabinet de radiologie et d'IRM.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien à évaluer est situé à Nemours, commune du sud Seine-et-Marne, distante de 80 km de Paris à l'orée de la forêt de Fontainebleau et en bord du Loing.

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

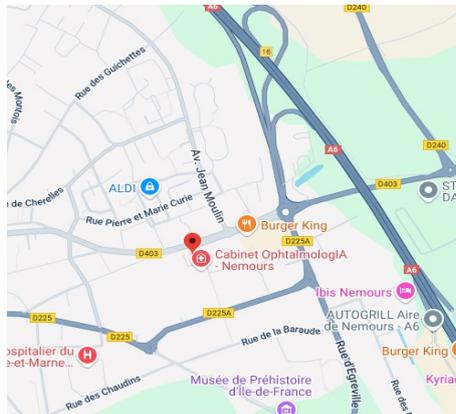
La parcelle est située dans une zone d'activités au sud de la commune, à proximité de l'autoroute A6, et de la route de Darvault.

La commune dispose d'une bonne desserte routière.

Elle est traversée par deux axes importants : l'A6 traversant du nord au sud, permettant de relier Paris à Lyon et la Nationale 7 qui traverse la commune du nord (en direction de Fontainebleau) au sud (en direction de Montargis dans le Loiret).

Les communes limitrophes de Nemours sont Saint-Pierre-Les-Nemours, Poligny et Bagneaux sur Loing .

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



Le terrain est viabilisé et desservi par une voie commune aux autres lots sur lesquels il y a la maison de santé, un cabinet dentaire, un ostéopathe et un cabinet d'ophtalmologie. La vente de ce terrain permettra d'y réaliser un centre d'imagerie médicale, et complétera l'offre de santé actuelle.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie en m ²	Nature réelle
NEMOURS	AH 307	2 rue Denis Papin	3 m ²	Terrain nu
	AH 309		1 398 m ²	
		Total :	1 401 m²	

4.4. Descriptif

Le bien est composé de deux parcelles d'une zone dédiée à l'activité médicale. La cession à un porteur de projet permettra de compléter l'offre de soins.

L'emprise d'une superficie de 1 401 m² consiste en un terrain viabilisé en nature de friche, desservi par une voirie spécifique à cette zone à vocation médicale.

Dans une évaluation du 13/05/2022, une valeur unitaire de 56 €/m² avait été proposée pour cette même emprise.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Nemours.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La zone UD :

Les parcelles sont situées en zone UD du PLU.

La zone UD correspond à une zone mixte à Nemours caractérisée par des gabarits collectifs moins importants que la zone UC et associés parfois à des activités.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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

A.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Les termes de comparaison ont été recherchés pour des mutations de terrains à bâtir à destination d'activités industrielles ou commerciales, dans un rayon de 10 km autour de Nemours, en zone d'activité.

Terme n°	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLU	Nature de bien (Nature1)
1	333/AH/310	NEMOURS 2 RUE DENIS PAPIN	10/03/22	1 259 m ²	62 950 €	50,00 €/m ²	UD	Terrain à bâtir
2	333/AH/306/308	NEMOURS 2 RUE DENIS PAPIN	27/12/21	789 m ²	39 450 €	50,00 €/m ²	UD	Terrain à bâtir
3	333//AC/ 976/978/	NEMOURS RUE CROIX DE MISSION	22/08/22	1 443 m ²	87 500 €	60,64 €/m ²	UB	Terrain à bâtir
4	333//AB/ 736/738/	NEMOURS RUE D ERCEVILLE	29/03/23	1 295 m ²	100 000 €	77,22 €/m ²	UB	Terrain à bâtir

Mini	50,00 €/m ²
Maxi	77,22 €/m ²
Moyenne	59,47 €/m ²
Médiane	55,32 €/m ²

A.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

A.3. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude ne donne qu'un faible nombre de termes de comparaison, avec une fourchette de prix variant de 50 €/m² à 77,22 €/m².

Les termes de comparaison (TC) n° 1 et 2 sont constitués de parcelles situées au même endroit que l'emprise à évaluer. Ce sont donc les plus proches termes de comparaison bien que les dates de mutation soient les plus anciennes de l'étude.

Les TC n° 3 et 4 sont situés dans des zones urbanistiques à vocation d'habitation essentiellement, ce qui justifie leur valeur plus élevée dans l'étude.

Le marché immobilier a stagné voire diminué comme le montre la consultation de plusieurs sites d'annonces immobilières :

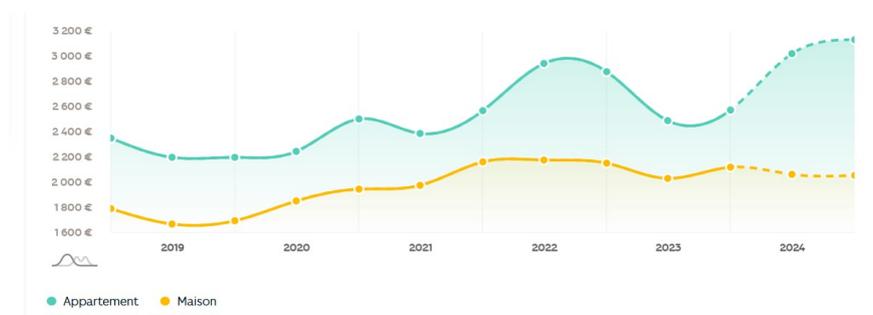
Meilleurs Agents :



Efficity :



ORPI :



Compte-tenu du peu de termes comparables et de l'évolution du marché immobilier, il est proposé de retenir la valeur de vente des parcelles voisines à l'emprise à évaluer, soit 50 €/m².

Le bien est estimé à 70 000 € (1 401 m² x 50 m²).

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 : **70 000 € HT.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Compte-tenu du peu de termes comparables au bien à évaluer, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 63 000 € 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.

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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 par intérim et par délégation,
La responsable de la division des Missions
domaniales

Administratrice des Finances Publiques
adjointe

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.