



Direction Générale des Finances Publiques

Le 01/12/2025

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marie-Christine FONTENELLE

Courriel : marie-christine.fontenelle@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01.64.41.32.33

Réf DS: 27919779

Réf OSE : 2025-77333-87158

La Directrice Départementale des Finances
Publiques de Seine et Marne

à

HÔTEL DE VILLE
39 RUE DU DR CHOPY
77 140 NEMOURS

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 EN NATURE DE JARDIN

Adresse du bien :

4 RUE JULES MASSENET 77 140 NEMOURS

Parcelle AE 257

Valeur Vénale :

700 € HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20251211-D-2025-75b-DE
Date de réception préfecture : 18/12/2025

1 - CONSULTANT

VILLE DE NEMOURS

Affaire suivie par :Mme LOUVIOT Lydia

2 - DATES

	19/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : Ext	28/11/2025
du dossier complet :	28/11/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> <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 Ville de Nemours souhaite céder la parcelle en fond de jardin d'une maison d'habitation sise 4 Rue Jules Massent afin de régulariser ce foncier lors de la prochaine vente.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Nemours, ville du sud Seine et Marne d'environ 13 000 habitants est distante de 80 km de Paris à l'orée de la forêt de Fontainebleau et en bord du Loing.

La commune dispose d'un réseau routier et autoroutier développé.

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).

Le territoire de la ville se trouve dans le sud du Bassin parisien, plus précisément au nord de la région naturelle du Gâtinais.

La commune est desservie par la gare ferroviaire de Nemours-Saint-Pierre et par 37 lignes d'autocars du réseau de bus Vallée du Loing-Nemours , facteurs augmentant son attractivité.

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



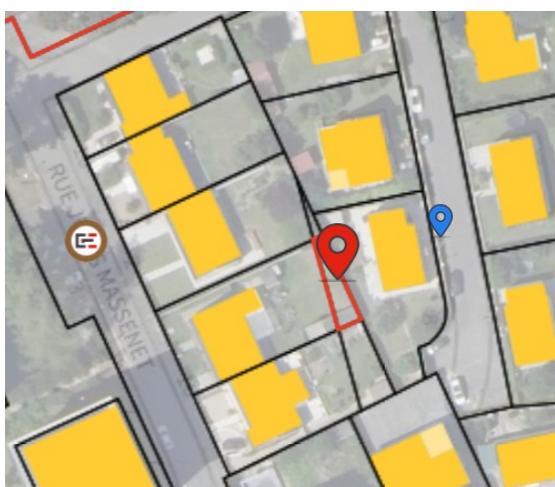
-4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La parcelle est située 4 Rue Jules Massenet à Nemours, dans une zone pavillonnaire, en face d'immeubles du quartier du Mont – Saint – Martin.

Le jardin à évaluer est enclavé entre la maison et le fond de parcelle du pavillon donnant à l'arrière.

Ce terrain en zone Ub du PLU se trouve en zone à dominante d'habitat mixte.

Ce terrain ne dispose pas intrinsèquement d'un accès sur voie.



Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20251211-D-2025-75b-DE
Date de réception préfecture : 18/12/2025

4.3. Références cadastrales



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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle	Observations
NEMOURS	AE 257	4 RUE JULES MASSENET	51 m ²	jardin	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain d'une superficie de 51 m² en nature de jardin, de configuration triangulaire, situé à l'arrière d'un pavillon traditionnel et supportant un appentis (non visible de la rue).

L'accès à la parcelle se fait par la maison.

La visite extérieure permet de constater que les jardins de l'ensemble des pavillons sont limitrophes et ne sont pas accessibles par la route.

Pour mémoire, la parcelle propriété communale, cadastrée AE 257 est intégrée à tort à l'emprise foncière du propriétaire actuel.

La vente du bien va permettre de régulariser le foncier communal.

*Façade avant



*Accès jardin par portillon



* Vue des jardins arrière des pavillons



Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20251211-D-2025-75b-DE
Date de réception préfecture : 18/12/2025

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

COMMUNE DE NEMOURS

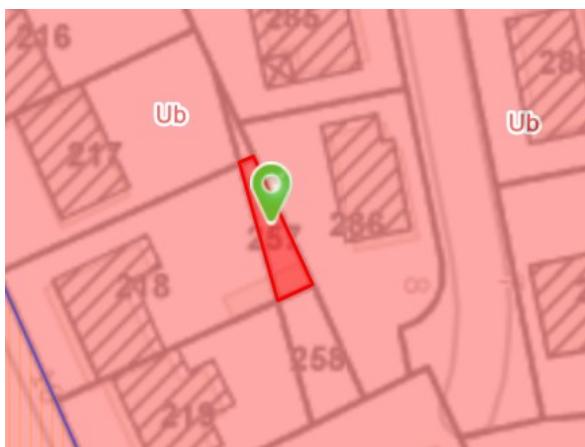
5.2. Conditions d'occupation

Occupé

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Au PLU la parcelle est classée en zone UB , zone à dominante d'habitat mixte



La zone Ub correspond aux espaces urbains résidentiels développés dans une deuxième phase de développement avec une dominante de maisons individuelles.

la zone Ub comprend également les installations et constructions à vocation de loisirs et d'agrément se rattachant au fleuve.

Ce règlement doit également être complétée par les règlements des servitudes et particulièrement le PPRI de la vallée du Loing qui impacte le secteur de l'avenue de Lyon et toute la partie nord ouest de la ville en jonction de Saint Pierre-les-Nemours.

Certaines constructions sont identifiées au titre de leur valeur patrimoniale architecturale ou paysagère (cf. OAP Patrimoine).

ARTICLE Ub 11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.
- Une parcelle enclavée dans un cœur d'îlot doit être desservie par une servitude de passage d'une emprise minimale de 3,50 mètres.
- La création de voies en impasses ouvertes à la circulation automobile est autorisée, à condition :
 - d'avoir une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 mètres,
 - et d'être conçue de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules, dont le retournement des véhicules,
 - d'être réalisée sur une longueur maximale de 50 m.

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20251211-D-2025-75b-DE
Date de réception préfecture : 18/12/2025

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

Il est proposé une évaluation suivant la méthode par comparaison pour des terrains 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

Les termes de comparaison ont été recherchés, pour des terrains d'une superficie comprise entre 15 m² et 150 m², sur une période comprise entre 11/2022 et 11/2025 dans un périmètre de 3 km autour du bien à estimer. Compte tenu du peu de résultat avec ces éléments, la superficie maximale a été élargie 800 m².

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

– A-Méthode par comparaison

BIENS NON BÂTIS-VALEUR VÉNALE- TERRAIN									
	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLU	Observation
1	AC/979//	NEMOURS	RUE CROIX DE MISSION	02/02/2023	627	22 000	35,09	UB	TAB -Terrain enclavé limitrophe de la zone Ua1
2	BE/124//	NEMOURS	88 RTE DE MORET	22/11/2023	429	28 000	65,27	UB	Cession terrain enclavé
3	/BE/76//	NEMOURS	BD DU MAL DE LATTRE DE TASSIGNY	19/06/2025	785	10 000	12,74	Uib	Cession terrain en ruban non constructible
4	AC/626//-621	NEMOURS	QUAI DE FROMONVILLE	21/06/2024	372	5 000	13,44	N	Cession terrain en bord du canal
5	AD 762	NEMOURS	3 AV KENNEDY LES TOMBES	24/02/2023	442	13 000	29,41	UB	Cession terrain enclavé
6	AD/757//	NEMOURS	22 RUE DE LA GRANDE MONTAGNE	30/10/2024	70	2 000	28,57	UA1	Cession terrain d'agrément à un riverain
7	AC/577//	NEMOURS	RUE DES GUICHETTES	03/07/2024	120	2 500	20,83	UB	Cession terrain sans usage particulier en nature de culture
			VALEUR MOYENNE				29,33		
			VALEUR HAUTE				65,27		
			VALEUR BASSE				12,74		

Les mutations issues de l'échantillon retenu, correspondent à des terrains à bâtrir non viabilisés ou viabilisés avec des spécificités, en zone Ub, de superficie plus importante que le bien à évaluer.

Les valeurs unitaires des termes de comparaison issues de l'analyse sont assez hétérogènes et sont comprises entre 12,74 €/m² pour la valeur unitaire basse et 65,27 €/m² pour la valeur unitaire haute. La valeur unitaire moyenne est de 29,33 €/m².

Aucun terme probant ne ressort de l'étude.

Étant donné la situation atypique de la parcelle à analyser, totalement enclavée, de sa configuration en triangle, non constructible, en nature de jardin, indissociable de la propriété bâtie, la valeur unitaire basse est retenue soit 12,74 €/m² arrondie à 13 €/m².

Selon la méthode par comparaison, la valeur vénale du bien est arbitrée à :

$$13 \text{ €/m}^2 \times 51 \text{ m}^2 = 663 \text{ € HT arrondie à } 700 \text{ € HT}$$

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20251211-D-2025-75b-DE
Date de réception préfecture : 18/12/2025

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 : **700 € HT**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 630 € HT T.

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.

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.

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20251211-D-2025-75b-DE
Date de réception préfecture : 18/12/2025

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.

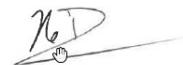
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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 et par délégation,

L'Évaluateur du Domaine

Patrice HECHINGER



Inspecteur des Finances Publiques

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20251211-D-2025-75b-DE
Date de réception préfecture : 18/12/2025

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.