

Direction Générale des Finances Publiques

Le 29/07/2026

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 : 27645334
 Réf OSE : 2025-77333-82743

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 : https://www.haute-loire.gouv.fr/contenu/telechargement/5118/43180/file/charte_domaine_epr02.pdf



Nature du bien :

Terrain nu

Adresse du bien :

Rue Gaston DARLEY 77140 Nemours
 Parcelles AV 100/314

Valeur :

10 000 € HT assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

Accusé de réception en préfecture
 077-217703339-20260917-26-92-DE
 Date de réception préfecture : 28/09/2026

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE NEMOURS

Affaire suivie par : Mme LOUVIOT Lydia

2 - DATES

de consultation :	10/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	10/11/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La commune souhaite céder une emprise foncière sur 2 parcelles non bâties qui n'ont pas d'utilité pour la ville de Nemours. Le futur acquéreur du rez-de-chaussée des parcelles voisines souhaite acquérir les 2 parcelles communales pour permettre le ré-aménagement des locaux avec une éventuelle future extension.

Un avis des Domaines du 05/02/2018 avait évalué l'emprise foncière à 20 000 € pour 112 m², soit 178,57 €/m²

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

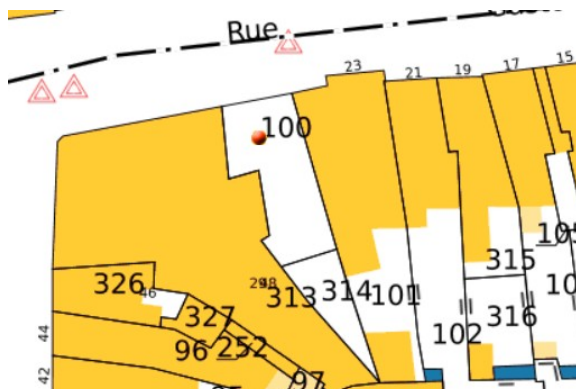
La parcelle est située dans zone d'activités au sud de la commune, à proximité de l'autoroute A6, et de la route de Darvault.

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 situé dans une rue commerçante au centre de Nemours.

4.3. Références cadastrales

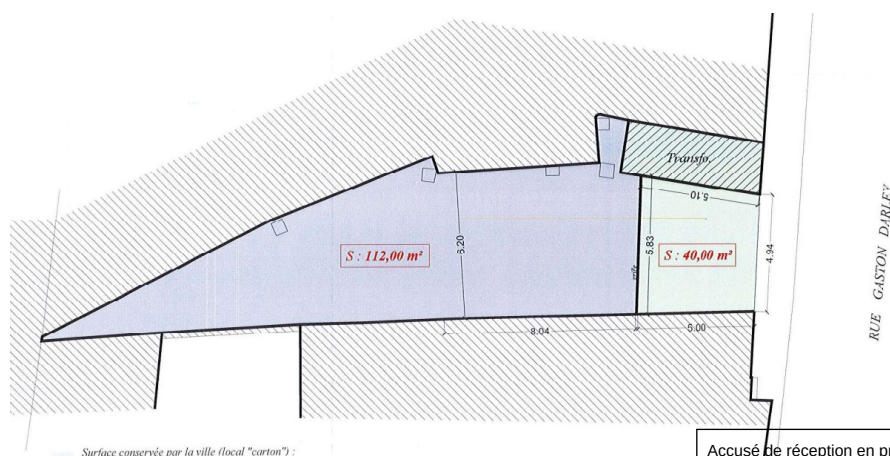
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie en m ²	Nature réelle
NEMOURS	AV 100	72 route de Morêt	110 m ²	Terrain nu – Emprise de 112 m ²
	AV 314		42 m ²	
		Total :	152 m²	

4.4. Descriptif

L'emprise à évaluer est de forme triangulaire. La base constituée par la parcelle AV 100 est d'une forme carrée irrégulière, la donne sur la rue Gaston DARLEY et restera propriété de la commune pour environ 40 m², afin de permettre l'accès à la parcelle AV 314, de forme pointue, qui se trouve enclavée.

Une servitude de passage sera créée sur le terrain restant à la ville pour permettre l'accès des parcelles vendues depuis la rue Gaston Darley. La ville ne vend qu'une emprise de 112 m² telle que détaillée ci-après. La ville a acquis les parcelles AV 100 et 314 d'une surface totale de 152 m² au prix de 180 000 Francs en 1998 (27 440,80 €) soit 180,50 € /m².



Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20260917-26-92-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

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

Zone UA1 du PLU de Nemours :

La zone Ua correspond au centre ancien de Nemours présentant une mixité des fonctions urbaines et une certaine densité. La zone Ua1 comprend le noyau historique de Nemours.

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixée à 1

L'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée en cas d'extension ou construction d'annexes à un bâtiment principal déjà implanté sur la parcelle, ou d'extension d'un bâtiment principal existant implanté à l'alignement pour au moins 80 % de la façade.

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES 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 d'une superficie inférieure à 500 m², dans un rayon de 3 km autour du bien à analyser, de 06/2023 à 06/2026.

TC	Ref. Cadastre	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Prix total	Prix/m ²	PLU	Nature de bien
1	156//B/1464/1468/	DARVAULT	10/01/24	111 m ²	7 000 €	63,06 €/m ²	UA	Jardin
2	333//BE/124//	NEMOURS 88 RTE DE MORET	22/11/23	429 m ²	28 000 €	65,27 €/m ²	UB	Jardin
3	431//AI/541//	SAINT-PIERRE-LES-NEMOURS 53 A AV CARNOT	28/11/25	499 m ²	70 000 €	140,28 €/m ²	UCA	Terrain destiné à recevoir une petite construction
4	156//B/1627//	DARVAULT	15/09/23	405 m ²	70 000 €	172,84 €/m ²	Aue	Terrain à bâtir
5	431//AI/539//	SAINT-PIERRE-LES-NEMOURS 61 A AV CARNOT	28/12/24	435 m ²	83 000 €	190,80 €/m ²	UCA	Terrain à bâtir
6	156//ZI/399//	DARVAULT 3 ALL DE LA MARDELLE	12/12/25	371 m ²	78 000 €	210,24 €/m ²	Aue	Terrain à bâtir
7	156//ZI/402//	DARVAULT 47 CHE DE LA VALLEE	25/01/24	258 m ²	64 000 €	248,06 €/m ²	Aue	Terrain à bâtir
8	156//ZI/394//	DARVAULT 8 ALL DE LA MARDELLE	25/04/24	331 m ²	82 800 €	250,15 €/m ²	Aue	Terrain à bâtir
9	156//ZI/391//	DARVAULT 14 ALL DE LA MARDELLE	22/12/23	322 m ²	86 000 €	267,08 €/m ²	Aue	Terrain à bâtir
Moyenne :						178,64 €/m ²		
Médiane :						190,80 €/m ²		

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20260917-26-92-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

A.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans résultat

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

L'étude donne une fourchette de prix variant de 63,06 €/m² à 267,08 €/m², mais aucun terme de configuration comparable avec le bien à évaluer.

Bien que de petite superficie, le terrain offre une possibilité d'extension que confirme le consultant, il doit donc bien être considéré comme un terrain à bâtir. De plus, sa situation en secteur historique et sa constructibilité sont des facteurs de plus-value. Sa valeur est donc supérieure à celle d'un jardin.

Cependant, toute la parcelle n'est pas constructible, en raison de la présence d'ouvertures (portail sur rue et porte d'accès, ce qui implique de maintenir un cheminement sur la parcelle.

A défaut de terme comparable, il est donc proposé de retenir une valeur moyenne entre les termes de comparaison n° 1 (retenu pour sa superficie) à 4 (terrain à bâtir) la valeur basse de l'étude, soit 110,36 €/m², et d'appliquer un abattement de 15 %, soit $110,36 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 94 \text{ €/m}^2$.

L'emprise foncière est estimée à 10 500 € (112 m² x 94 €/m² = 10 528 € arrondi à 10 500 €).

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 : **10 500 € 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 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 8 900 € HT (arrondi).

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 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.

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20260917-26-92-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

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'Évaluateur du Domaine

Pascal RAMET

Inspecteur des finances publiques

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20260917-26-92-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

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.