



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 15 décembre 2022

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sofiane CHAMI

Courriel : sofiane.chami@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01.64.41.32.30

Réf DS: 9797862

Réf OSE : 2022-77014-66958

CA du Pays de Fontainebleau

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](#)



La parcelle à évaluer est la parcelle A 1713 Consigne véligo, indiquée en rouge sur le plan ci-contre.

Nature du bien : Parcelle en nature de bitume contenant des abris à vélos.

Adresse du bien : Place de la gare, 77210 Avon

Valeur : **96 000 € HT**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Valeur unitaire : 175 €/ m²

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20231220-2023-197-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

1 - CONSULTANT

CA du Pays de Fontainebleau.

Affaire suivie par : Mme Margot CHERON, Chargée de mission foncier et urbanisme.

2 - DATES

de consultation :	07/09/22
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant.
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Néant.
du dossier complet :	13/12/22

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 :	Recouvrement

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

Cession qui intervient dans le cadre de l'opération portée par l'opérateur Aménagement 77 (phase 2 de la ZAC des Yebles de Changis, à Avon). Il prévoit la construction de logements collectifs pour partie sur la parcelle évaluée.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Avon, située au sud-ouest du département de la Seine-et-Marne, est une commune voisine de Fontainebleau (située au nord-est de Fontainebleau). Elle est desservie par les routes départementales D210, D138 et D137.

Il s'agit d'une commune urbaine et dense.

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

Commune :-Avon – Parcelles A 1713.

Cette parcelle est accolée à la gare SNCF de Avon.

4.3. Références cadastrales

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

Parcelle	Superficie	Nature réelle
A 1713	547 m ²	Terrain

4.4. Descriptif



Terrain de 547 m² supportant 3 abris à vélo (1 abri fermé au nord et 2 abris fermée au sud), situé aux abords de la place de la gare d'Avon.

Ces abris ont vocation à être déplacés dans le cadre de l'aménagement futur de la ZAC.

De forme irrégulière, le bien sous expertise présente une superficie de 43 m², d'une longueur de 14 mètres au côté le plus grand et de 5 mètres au côté le plus étroit. Ces mesures sur plan sont approximatives.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire présumé : CA du Pays de Fontainebleau.

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle est classée en zone Udz1.

Les zones Udz sont définies au PLU de Avon comme étant les zones correspondantes au secteur de la ZAC de la gare, accueillant habitat, activités tertiaires commerciales et de services ; il dispose d'une servitude d'urbanisme permettant d'attendre, en gelant les constructions, l'approbation, par la commune d'un « projet d'aménagement global ».

En application de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme : servitude consistant à « interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés »

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

L'évaluation sera effectuée selon la méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Critères de recherche :

Nature de bien : Terrain

Superficie : de 200 à 800 m²

Période de recherche : 12/2019 à 11/2022

Zone de recherche : 2km autour de la parcelle à évaluer

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage
14//D/1816//	Avon	Rue Des Deportes	28/02/2020	736	125 000 €	170 €	Uca2
14//D/1825//	Avon	Rue Remy Dumoncel	28/03/2022	300	130 000 €	433 €	Uca1
186//AC/350//	Fontainebleau	15 Rue Padeloup	03/03/2021	777	350 000 €	450 €	Uea
Synthèse				Moyen	Médian	Minimum	Maximum
				351 €	433 €	170 €	450 €

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

Le prix unitaire moyen des termes de comparaison issus de l'étude de marché est de 351 €. C'est ce prix unitaire qui sera retenu dans un premier temps.

La parcelle évaluée se situe dans la zone de servitude de chemin de fer

La parcelle cédée par la CAPF sera intégrée ultérieurement au projet d'aménagement global comportant des constructions mais ne peut, à ce jour, être considérée comme pleinement constructible.

Compte tenu de la constructibilité limitée, en l'absence de terme de comparaison situé dans un zonage comparable, et du fait de la configuration irrégulière, un abattement de 50 % sera appliqué à la valeur moyenne des terrains à bâtir recensés dans l'étude de marché.

Soit une valeur unitaire de 351 €/m² – 50 % soit 175 €/m².

On a donc :

Surface	547 m²
Valeur unitaire	175 €/m²
Valeur vénale estimée brute	95 725 €

Valeur vénale arrondie à 96 000 €

Aucun coût de démolition des locaux à vélo n'est calculé car le consultant a indiqué que les locaux étaient voués à être déplacés vers une nouvelle localisation.

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.

De plus le bien n'ayant pas été visité, cette évaluation vaudra ordre de grandeur.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **96 000 €**.

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 86 400 €.

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.

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20231220-2023-197-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 1 an

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.

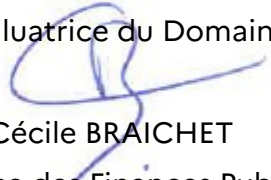
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20231220-2023-197-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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'Évaluatrice du Domaine



Cécile BRAICHET

Inspectrice des Finances Publiques

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20231220-2023-197-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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.