

Direction Générale des Finances Publiques

Le 12/12/2023

Direction départementale des Finances Publiques de Seine-et-Marne

La Directrice 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

à

CA DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marie-Christine FONTENELLE
Courriel : marie-christine.fontenelle@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01.64.41.32.33 / 06.14.19.91.13

Réf DS:114839878
Réf OSE : 2023-77096-84766

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 EN ZONE D ACTIVITÉ

Adresse du bien :

RUE DES HÊTRES ZA LE TEMPS PERDU 77 590 CHARTRETTES

Parcelle ZE 161

Valeur :

650 000 €/HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20240703-2024-116-DE
Date de réception préfecture : 03/07/2024

1 - CONSULTANT

CA DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

Affaire suivie par : M. MOUTAULT Emilien

2 - DATES

de consultation :	02/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	07/12/2023
du dossier complet : Envoi pièces complémentaires	07/12/2023

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

Acquisition amiable par la CA du Pays de Fontainebleau d'une emprise foncière, en nature de bois-taillis à la commune de Chartrettes, dans le cadre d'un projet d'aménagement et d'installation d'activités adaptées au secteur, non défini à ce jour.

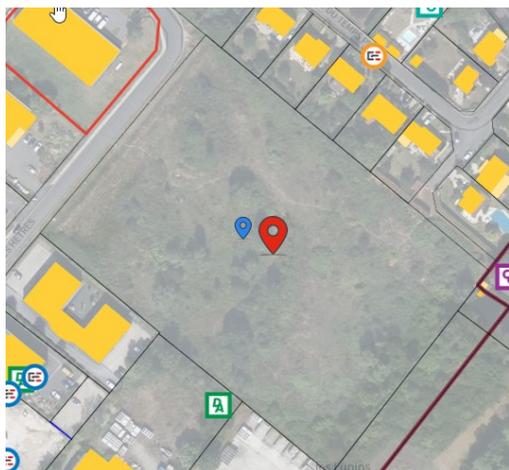
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle ZE 161 se trouve sur la commune de Chartrettes, dans la ZA « Le Temps Perdu ».

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

4.3. Références cadastrales



Bande inconstructible

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie en m ²	Nature réelle	Observations
CHARTRETTES	ZE 161	RUE DES HÊTRES ZA du Temps Perd	17 030	Terrain en friche	Issue division parcellaire ZE 84I

4.4. Descriptif

La parcelle ZE 161 en forme de quadrilatère de configuration régulière présente une déclivité assez marquée, et des excavations importantes qui nécessiteront des aménagements spécifiques

Ce terrain en friche, ronces, bois taillis et arbres se trouve en limite de zone résidentielle et en bordure de forêt.

La **surface totale** du terrain évalué est de 17 030 m².

La partie **non constructible** (partie réservée à la zone tampon de protection et de préservation « verte » avec la zone résidentielle) est de 3 000 m² (évaluation en second temps).

La surface **constructible** est donc de 14 030 m² soit (17 030 – 3 000).



Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20240703-2024-116-DE
Date de réception préfecture : 03/07/2024

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Chartrettes

Propriétaire

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelle

Le bien est situé en zone Ux du Plan local d'urbanisme de la commune de CHARTRETTES, définie telle qu'une zone partiellement occupée et vouée exclusivement à recevoir des activités industrielles et artisanales.

Article UX.9 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Article UX.10 (extrait):

La hauteur totale des constructions par rapport au sol naturel, hors superstructures (gaine de ventilation, cage d'ascenseur...), ne doit pas excéder 9 mètres en cas de toiture terrasse ou 11 mètres en cas de toiture à versants.

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

Le consultant n'ayant pas fourni de projet précis, 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.

La valeur vénale du bien sera évaluée selon la méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Les termes de comparaison ont été recherchés pour des cessions de terrains à bâtir d'une superficie entre 8000 et 30 000 m², sur la commune de Chartrettes, dans un périmètre de 10 km du bien évalué sur la période de 11/2020 à 11/2023, corrélées avec des études précédentes .

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

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20240703-2024-116-DE
Date de réception préfecture : 03/07/2024

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	prix	Prix/ m ²	Zone PLU	Observations
1	19/05/2021	CHAILLY EN BIERE Rue de la Fromagerie	AL 473-474	8769	585 000	66,71	UBb1	Cession terrain
2	31/05/2021	LE MEE SUR SEINE Parc du Mée	BN 129	8059	550 000	68,25		Cession d'un terrain à bâtir
3	08/12/2021	LA ROCHETTE Rue Honore Daumier	AC 73-74-75-80	11 272	1 510 584	134,01	UBb	Cession terrain nu et partie emplacement de stationnement
4	11/10/2021	VERT ST DENIS Les Basses Billes	B 1680	26 987	1 200 000	44,46	AUx	Cession terrain dans ZAE Parc Jean Monnet
5	19/11/2020	VERT ST DENIS ZAC du Balory	C 3199 3207	10 686	1 494 827	139,88	AUa	Cession d'un terrain pour construction EHPAD de 60 chambres et une résidence service seniors de 10 T2 sdp 4723 M ²
6	18/09/2023	LE CHATELET EN BRIE Rue des Grands Jardins	AB 395	8695	318 420	36,62	1AUb	Cession terrain supportant une grange dans le cadre d'une opération immobilière de réalisation de lotissement
7	29/09/2021	SAVIGNY LE TEMPLE 29 Rue Elsa Triolet	YA 485	12 282	835 821	68,05	UXa	Cession d'un TAB pour construction d'un ensemble immobilier à usage d'activités artisanales, d'entrepôts et bureaux d'accompagnement *SDP 4500 m ²
8	17/01/2020	VAUX LE PENIL Le Tertre Cherisy	YA 130-133	7107	400 000	56	UXd	Cession terrain dans ZAC commune à SMITOM
VALEUR MOYENNE						71,19		
VALEUR HAUTE						139,88		
VALEUR BASSE						36,62		

Les termes de comparaison retenus correspondent à des cessions récentes de terrains à bâtir dans dans zones d'aménagement ou d'activités, proches du secteur du bien à analyser.

Les valeurs sont assez hétérogènes et se situent entre 36,62 €/m² et 139,88 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Les termes de comparaison issus de l'échantillon font ressortir des valeurs unitaires comprises entre 36,62 €/m² pour la valeur unitaire basse, la valeur moyenne à 71,19 €/m² et 139,88 €/m² pour la valeur unitaire haute.

Le terme de comparaison n°5 correspond à la cession d'un terrain intégrant un projet de construction d'un EPHAD et d'une résidence « seniors » avec une surface de plancher indiquée dans l'acte . Cet élément est susceptible de majorer la valeur du terrain et explique la valeur haute dans l'étude de marché. Ce terme ne sera pas retenu.

Le terme de comparaison N°6 de l'étude correspondant à la cession d'un terrain supportant un bâti situé au Chatelet en Brie, commune moins attractive et prisée que Chartrettes justifiant la valeur unitaire basse très éloignée de l'étude ne pourra être retenue stricto sensu.

Les termes de comparaison n° 4 – 7 et 8 se rapprochent sensiblement de la parcelle de terrain, objet de l'analyse tant par leur configuration, leur nature dans des ZAE ou ZAC que par leur secteur urbanistique et peuvent être retenus pour la valorisation de la parcelle en zone UX .

Au vu des éléments de comparaison issus de l'étude de marché sur le même secteur mais en tenant compte des éléments en sus, la valeur unitaire moyenne des 3 termes de comparaison retenus est de :

$$(44,46 \text{ €/m}^2 + 68,05 \text{ €/m}^2 + 56 \text{ €/m}^2) / 3 = 56,17 \text{ €/m}^2 \text{ arrondie à } 56 \text{ €/m}^2.$$

Malgré les similitudes énoncées en sus, la parcelle de terrain en friche, peu entretenue présentant une certaine déclivité, localisée à Chartrettes, dans une zone excentrée des zones urbaines, à la desserte moins importante, nous retiendrons une valeur unitaire de **45 €/m²** comprise entre la valeur basse 36,62 €/m² et la valeur unitaire moyenne des 3 termes retenus de 56 €/m².

La valeur vénale de la partie constructible est arbitrée à : 45 €/m² x 14 000 m² = 630 000 € HT

La valeur vénale unitaire de l'emplacement réservé est estimée à **15 %** du prix de la zone constructible soit (45 € x 0,15) = 6,75 €/m² soit 6,75 €/m² x 3 000 m² = 20 256,75 € HT arrondie à 20 000 € HT

La valeur vénale totale du terrain est donc évaluée à 650 000 € HT, soit 38,16 €/m² (650 000 € HT/17 030 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 : **650 000 € HT.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 715 000 € .

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*

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20240703-2024-116-DE
Date de réception préfecture : 03/07/2024

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 le Directeur et par délégation,
L'Évaluatrice du Domaine
FONTENELLE Marie-Christine
Inspectrice des Finances Publiques



Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20240703-2024-116-DE
Date de réception préfecture : 03/07/2024

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.