



Direction Générale des Finances Publiques

Le 13/04/2026

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

POUR NOUS JOINDRE

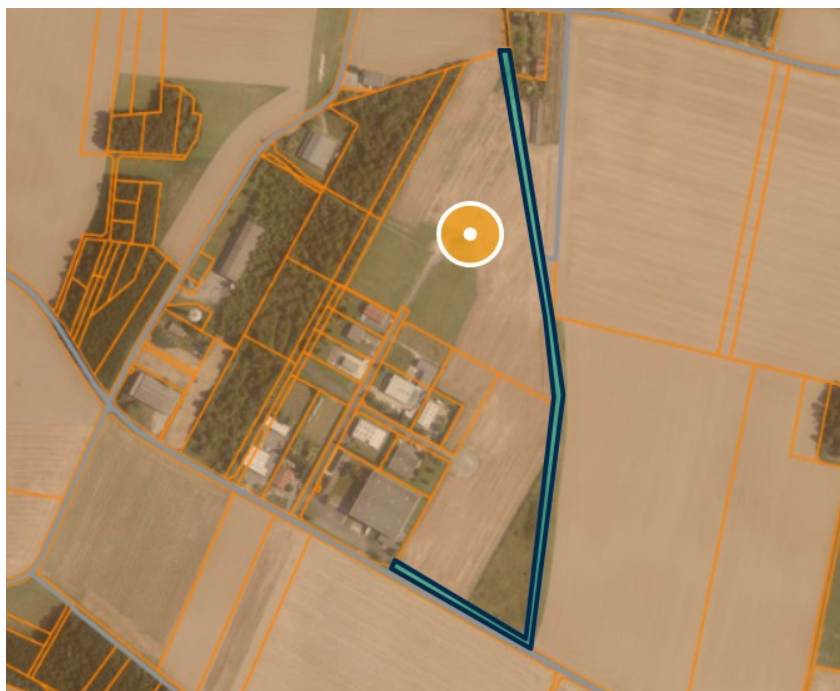
Affaire suivie par : Pascal RAMET
Courriel : pascal.ramet@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.14.19.91.1342.61

à
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GÂTINAIS VAL
DE LOING

Réf DS: 30521102
Réf OSE : 2026-77168-23125

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



3

Nature du bien :

PARCELLES NON BÂTIES EN NATURE PRINCIPALE DE TERRE

Adresse du bien :

ZAC DU BOIS DES PLACES ROUTE DU BIGNON MIRABEAU 77 620 ÉGREVILLE

Valeur :

25 000 € HT assortie d'une marge d'appréciation de 20 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - CONSULTANT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GÂTINAIS VAL DE LOING.

Affaire suivie par :Mme CORNEE VIRGINIE.

2 - DATES

de consultation :	08/04/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : 06/05/2021 (pas de changement)	
du dossier complet :	13/04/2026

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

Il s'agit de la cession de délaissés en nature de terre non utilisés autour d'une partie de la ZAC.

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
ÉGREVILLE	E 589	ZAC DU BOIS DES PLACES	606 m ²	Terre
ÉGREVILLE	E 591	ZAC DU BOIS DES PLACES	567 m ²	Terre
ÉGREVILLE	E 595	ZAC DU BOIS DES PLACES	1 122 m ²	Terre
SUPERFICIE TOTALE			2 295 m ²	

4.4. Descriptif

L'emprise foncière totale à analyser est de 2 295 m².

Il s'agit de 3 parcelles (E589,591,591) d'une superficie de 2295m² issues d'une division effectuée dans la cadre d'une première vente sur la ZAC du Bois des Places à Egreville. Suite à des limites de remembrement non pris en compte à l'initial du projet, des délaissés de terrains n'ont pas été vendus. Il s'agit de les vendre à l'acquéreur SCI EGREGA qui a acheté 70 650 m² récemment - parcelles E590, E596 et E599.

Ces délaissés n'ont pas pu être intégrés à la vente initiale en raison d'un plan projet validé chez notaire au préalable et des contraintes de l'acquéreur.

L'emprise à évaluer représente une bande irrégulière et étroite qui entoure une partie de la ZAC.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GÂTINAIS VAL DE LOING par transfert de propriété de la commune le 12/06/2015 (475 000 €).

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

Les parcelles sont classées en zone AUX du PLU de la commune d'Egreville en date du 19/09/2025.

Il s'agit de la zone d'activités du Bois des Places.

7 - MÉTHODE-S D'ÉVALUATION MISE-S 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

Études de marché

Les termes de comparaison ont été recherchés pour des cessions de terrains d'une superficie comprise entre 500 m² et 10 000 m², autour d'Egreville, sur la période de mars 2023 à mars 2026.

La recherche sur la commune d'Égreville et des communes limitrophes ne probants en zone d'activités. Un seul terme de terrain à bâtir ressort sur la commune du bien à analyser.

La recherche sera élargie aux communes voisines, plus urbanisées, terrains classés en zone Uic ou Ux disposant de zones d'activités sur le territoire, à savoir, Nemours et Montcourt-Fromonville.

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Prix total	Prix/m ²	PLU	Nature de bien
1	7704P01 2024P09906	16///E/474/581	EGREVILLE	09/08/24	5 809 m ²	61 227 €	10,54 €/m ²	UXA	Terrain à bâtir usage professionnel
2	7704P01 2025P08447	333//BE/76//	NEMOURS BD DU MAL DE LATTRE DE TASSIG	19/06/25	785 m ²	10 000 €	12,74 €/m ²	UIC	Terrain à bâtir
3	7704P01 2025P08445	333//BH/11/13/	NEMOURS LES HORCEES	19/06/25	1 081 m ²	14 000 €	12,95 €/m ²	UIC	Terrain à bâtir
4	7704P01 2023P06050	302//ZA/289//	MONCOURT FROMONVILLE LE CAMP	13/04/23	2 184 m ²	36 000 €	16,48 €/m ²	UXA	Terrain à bâtir
5	7704P01 2025P16407	333//BH/15/19//	NEMOURS LES HORCEES	28/11/25	901 m ²	18 020 €	20,00 €/m ²	UIC	Terrain à bâtir
							Moyenne :	14,54 €/m ²	
							Médiane :	12,95 €/m ²	

Les termes de comparaison retenus correspondent à des cessions de terrains nus situés dans des zones d'activités ou commerciale.

Le marché immobilier pour ces biens dans des zones commerciales ou d'activités est assez atone sur la commune d'Égreville, et une seule vente récente pour des terrains à bâtir ressort.

La valeur unitaire basse des termes de comparaison retenus dans l'échantillon est de 10,54 €/m², la valeur unitaire haute de 20 €/m² et la valeur unitaire moyenne est de 14,54 €/m².

Les parcelles à évaluer sont constituées de bandes de terre en périphérie des parcelles à urbaniser. La demande d'évaluation vise à harmoniser les propriétés, les emprises à évaluer ne présentent ainsi d'intérêt que pour les parcelles voisines.

Aussi, il est proposé de retenir la valeur basse de l'étude, soit 10,54 €/m² arrondie à 11 €/m².

L'emprise foncière est ainsi estimée à 25 000 € (2 295 m² x 11 €/m² = 25 245 € arrondi à 25 000 €).

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 : **25 000 € HT**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Compte-tenu du faible nombre de termes comparables proches du bien à analyser, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 30 000 € 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.

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.

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 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 départementale des Finances
publiques et par délégation,

L'évaluateur des Domaines

Pascal RAMET

Inspecteur des finances publiques

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.