

Direction Générale des Finances Publiques

À Melun, le 3 décembre 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

La Directrice départementale des Finances  
publiques de Seine-et-Marne

à  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MORET  
SEINE ET LOING

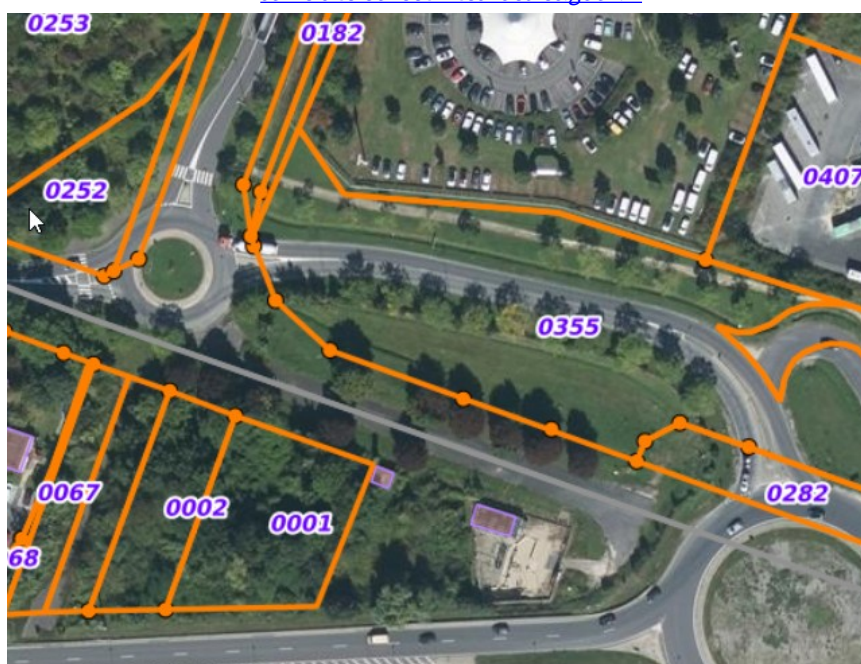
**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Jean-Marc ROUMAYAT  
Courriel : jean-marc.roumayat@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 01.64.41.32.18 / 06.30.52.71.59

Réf DS : 27588384  
Réf OSE : 2025-77316-81936

## 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 :  | ancien bassin de rétention, délaissé de voirie et ancien domaine public départemental .                                                                                                 |
| Adresse du bien : | Carrefour St Lazare - Avenue des Renardières - (Ecuelles) 77 250 Moret-Loing-et-Orvanne<br>Parcelles 166 ZB604-611-608p-612 et 166 ZD359-360 (Moret-Loing-et-Orvanne, code INSEE : 316) |
| Valeur vénale :   | <b>41 798 €</b> , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %<br>(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)                                           |

## 1. CONSULTANT

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MORET SEINE ET LOING

Affaire suivie par : Monsieur Johann BARRAUD , Directeur du pôle Développement Local .

## 2. DATES

|                                                                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation :                                                        | 06/11/2025 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: |            |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                |            |
| du dossier complet :                                                     | 06/11/2025 |

## 3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

|                   |                                                                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession :         | <input type="checkbox"/>                                                                                                                 |
| Acquisition :     | amiable <input type="checkbox"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>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 <sup>1</sup> : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)                                                        | <input type="checkbox"/> |

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession de la Communauté de Communes de Moret Seine et Loing des lots A et B , issus du délaissé routier départemental de la RD 606 ; Une fois le parcellaire actualisé, une partie du foncier sera cédée à un aménageur (vente du lot A à ALTENS) et une autre partie du foncier sera cédée à GRTgaz (NaTran) qui occupe déjà une partie du foncier (lot B).

Cessions de fonciers consécutives à un projet de régularisation foncière en cours de finalisation (MSL/DEPT 77).  
 Actualisation de l'avis du 26 mai 2025, DS n°23980895/ OSE n°2025-77316-33034 (modification du parcellaire).

## 4. DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien à estimer se trouve dans la commune déléguée d'Ecuelles, incluse dans la commune nouvelle de Moret-Loing-et-Orvanne, commune du Sud Seine-et-Marne d'une superficie de 33,4 km<sup>2</sup>, comptant 12 507 habitants en 2020, située à environ 26 km de Melun, 10 km de Fontainebleau et 12 km de Montereau-Fault-Yonne.

La commune nouvelle de Moret-Loing-et-Orvanne se trouve à proximité (15 minutes) des autoroutes A6 (accès *via* Nemours) et A5 (accès *via* Forges) ; elle est par ailleurs desservie par les trains de la ligne R du Transilien et

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

par des trains du réseau TER Bourgogne-Franche-Comté, permettant de rejoindre la gare de Lyon, en 45 minutes.

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

Les emprises concernées sont situées au niveau du carrefour Saint-Lazare/ avenue des Renardières, RD302-RD606, à Moret-Loing-et-Orvanne (commune déléguée d’Ecuelles) :



**4.3. Références cadastrales**

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

| Parcelles cédées par la CCMSL |                                   |               |                                                            |                                |
|-------------------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Lot                           | Références cadastrales            | superficie m² | nature                                                     | Zone PLU                       |
| Lot A                         | 166 ZB604-611-608p-612p et ZD359p | 3623          | terrain (ancien bassin de rétention) et délaissé de voirie | UXb                            |
| Lot B                         | 166 ZB608p-612p et 166 ZD359p-360 | 2227          | terrain et délaissé de voirie                              | A (et UXb pour environ 500 m²) |

total 5850

| Parcelles conservées par la CCMSL |                        |               |                    |          |
|-----------------------------------|------------------------|---------------|--------------------|----------|
| Lot                               | Références cadastrales | superficie m² | nature             | Zone PLU |
| Lot C                             | 166 ZB612p-ZD359p      | 820           | délaissé de voirie | Uxb      |

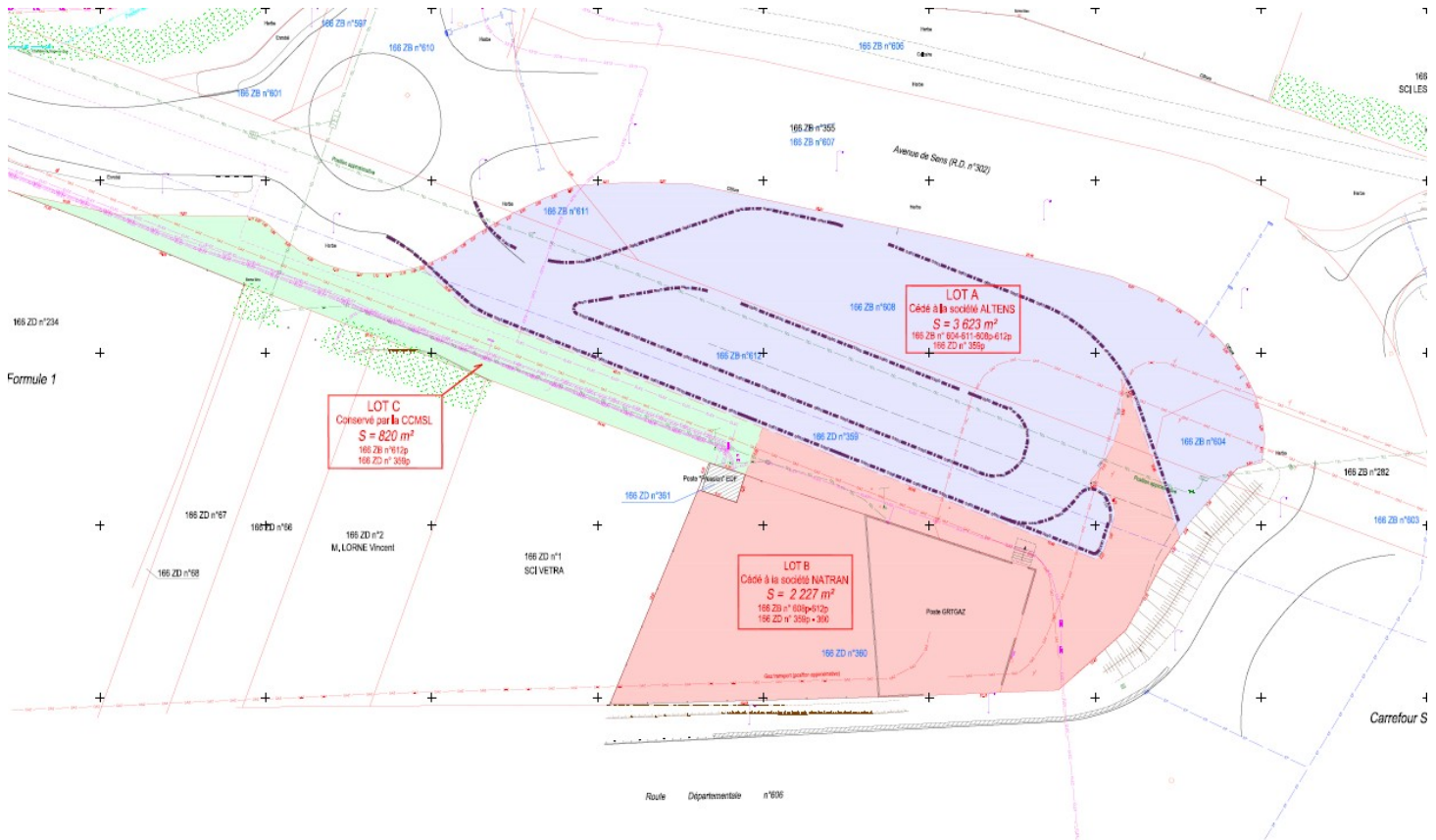
total 820

#### 4.4. Descriptif

LOT A (166ZB n°604-611-608p-612p et 166ZD n°359p) : emprise foncière d'une surface de 3 623 m<sup>2</sup> et de configuration irrégulière devant constituer le terrain d'assiette d'une station de GNV (zone UXb).

LOT B (166ZB n°608p-612p et 166ZD n°359p-360) : emprise foncière d'une surface de 2 227 m<sup>2</sup> et de configuration irrégulière situé principalement en zone A du PLU (une partie d'environ 500 m<sup>2</sup> en zone UXb).

LOT C (166ZB n°612p et 166ZD n°359p) emprise foncière d'une surface de 820 m<sup>2</sup> (délaisé de voirie) conservée par la CCMSL (zone UXb)



#### 4.5. Surfaces du bâti

- néant

### 5. SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : COMMUNAUTE DE COMMUNES MORET-SEINE-ET-LOING ( et DEPARTEMENT SEINE-ET-MARNE).

5.2. Conditions d'occupation : libre

### 6. URBANISME

Immeubles situés en zones A (agricole) et UXb (zone d'activité) au PLU de la commune nouvelle de Moret-Loing-et-Orvanne

### 7. MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

## 8. EVALUATION

### 8.1. Étude de marché

#### 8.1.1. Terrains

**Critères de recherche : ventes de terrains dans un rayon de 1 km, période de 04/2022 à 04/2025.**

|   | Ref. Cadastres                      | Commune                | Adresse                | Date mutation | Surface terrain (m²) | Prix total | Prix/m² | Nature de bien                  | Zone PLU |
|---|-------------------------------------|------------------------|------------------------|---------------|----------------------|------------|---------|---------------------------------|----------|
| 1 | 316/166/ZB/586//                    | MORET-LOING-ET-ORVANNE | 5 RUE DES REMISES      | 23/03/2023    | 7989                 | 183 747    | 23      | Terrain à bâtir                 | Uxc      |
| 2 | 316/166/ZB/517//509/527             | MORET-LOING-ET-ORVANNE | LES CLUBS              | 03/05/2022    | 2053                 | 56 457     | 27,50   | Terrain à bâtir                 | Uxd      |
| 3 | 316/166/ZB/507//515/484/500/494/496 | MORET-LOING-ET-ORVANNE | LES CLUBS              | 24/11/2022    | 2010                 | 55 275     | 27,5    | Terrain à bâtir                 | Uxd      |
| 4 | 316/166/ZB/449//                    | MORET-LOING-ET-ORVANNE | LES REMISES            | 28/09/2022    | 668                  | 13 500     | 20,21   | Terrain à bâtir                 | Uxc      |
| 5 | 316/166/ZB/538//539/28              | MORET-LOING-ET-ORVANNE | LES TROP CHERES        | 11/07/2023    | 43900                | 447 933    | 10,2    | Parcelle de terre (avec hangar) | AUX      |
| 6 | 316/166/ZB/29//                     | MORET-LOING-ET-ORVANNE | LES TROP CHERES        | 31/10/2023    | 950                  | 8 550      | 9       | Parcelle de terre               | AUX      |
| 7 | 316/166/ZE/53//                     | MORET-LOING-ET-ORVANNE | LES CHAUGNATS          | 06/04/2022    | 1410                 | 600        | 0,43    | Terre                           | Nj       |
| 8 | 316/299/Y/14//Z/44                  | MORET-LOING-ET-ORVANNE | LA REMISE DE MONTARLOT | 10/11/2022    | 54771                | 27 000     | 0,49    | Terre                           | A        |

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

- Les lots A et C en zone UXb nécessitent des aménagements de terrain ; de ce fait on retiendra pour ces emprises une base d'estimation en valeur basse de terrain à bâtir de **10€/m²** (cf termes 5 et 6 de la sélection ci-dessus).

- le lot B situé principalement en zone A (agricole) est estimé sur une base pondérée de terre agricole (0,5€/m², cf termes 7 et 8 p x 80 %) et de terrain d'activité (10€/m² x 20 %) soit **2,5€/m²**.

Evaluations retenues :

| Parcelles cédées par la CCMSL |                                   |               |                                                            |                                |           |              |
|-------------------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------|--------------|
| Lot                           | Références cadastrales            | superficie m² | nature                                                     | Zone PLU                       | prix €/m² | Estimation € |
| Lot A                         | 166 ZB604-611-608p-612p et ZD359p | 3623          | terrain (ancien bassin de rétention) et délaissé de voirie | UXb                            | 10        | 36230        |
| Lot B                         | 166 ZB608p-612p et 166 ZD359p-360 | 2227          | terrain et délaissé de voirie                              | A (et UXb pour environ 500 m²) | 2,5       | 5568         |
| total                         |                                   | 5850          |                                                            |                                |           | 41 798 €     |

| Parcelles conservées par la CCMSL |                        |               |                    |          |           |              |
|-----------------------------------|------------------------|---------------|--------------------|----------|-----------|--------------|
| Lot                               | Références cadastrales | superficie m² | nature             | Zone PLU | prix €/m² | Estimation € |
| Lot C                             | 166 ZB612p-ZD359p      | 820           | délaissé de voirie | Uxb      | 10        | 8200         |
| total                             |                        | 820           |                    |          |           | 8 200 €      |

**Total : 49 998€, partie vendue 41 798€**

## 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 **41 798 €**.

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 **37 600 €** (arrondie).

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.

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

Jean-Marc ROUMAYAT



Inspecteur des Finances Publiques