



*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Département des Finances Publiques

Le 25 novembre 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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Patrice HECHINGER

Courriel : patrice.hechinger@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.12.57.99.51

Réf DS: 27380509 cf 24107340

Réf OSE : 2025-77257-78724 cf 2025-77257-34789

## Commune de Lizy sur Ourcq

# **AVIS DU DOMAINÉ SUR LA VALEUR VÉNALE**

## **ANNULE ET REMPLACE L'AVIS N°2025-77257-34789 DU 5/6/2025**

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



#### *Nature du bien :*

## Terrain à bâtir

*Adresse du bien :*

Avenue des Platanes à Lizy-sur-Ourcq (AK 113 + AK 114)

*Valeur vénale :*

**302.625 € HT , assortie d'une marge d'appréciation de 15 %**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Margaux Favreau, Responsable Urbanisme

## 2 - DATES

de consultation :	27 octobre 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 :	27 octobre 2025

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

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune souhaite céder à la Communauté de Communes une parcelle pour créer un parking pour la gare, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Com et de la future électrification de la ligne P (La Ferté-Milon-Paris) qui passe par la commune de Lizy-sur-Ourcq.

Calendrier prévisionnel : passage en conseil fin novembre

Prix négocié : 319.268 € (=> soit 59,53 €/m<sup>2</sup> pour les 5.363 m<sup>2</sup>). Dans la délibération du Conseil Communautaire du 7/10/2025, le prix est de 319.268 € TTC hors frais de notaire pour la parcelle AK

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

113 et une autorisation donner au président à passer outre l'avis des domaines, tout en respectant la marge d'appréciation de 10 % déterminée par le service des domaines.

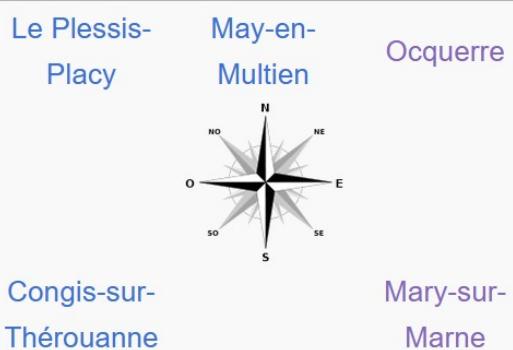
## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de Lizy-sur-Ourcq est située à 16 kilomètres au nord-est de Meaux.

Cette commune rurale compte 3.529 habitants en 2020

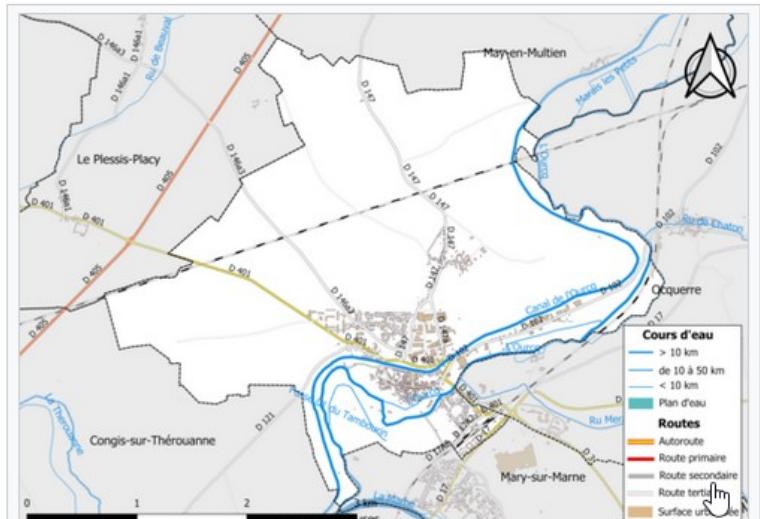
Communes limitrophes de **Lizy-sur-Ourcq**



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

La commune est desservit par plusieurs cours d'eau (la rivière de l'Ourcq, le canal de l'Ourcq, ...)

Plusieurs départementales desservent la commune : D 147, D 1463, D 401, D 102.



Carte des réseaux hydrographique et routier de **Lizy-sur-Ourcq**.

### 4.3. Références cadastrales

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

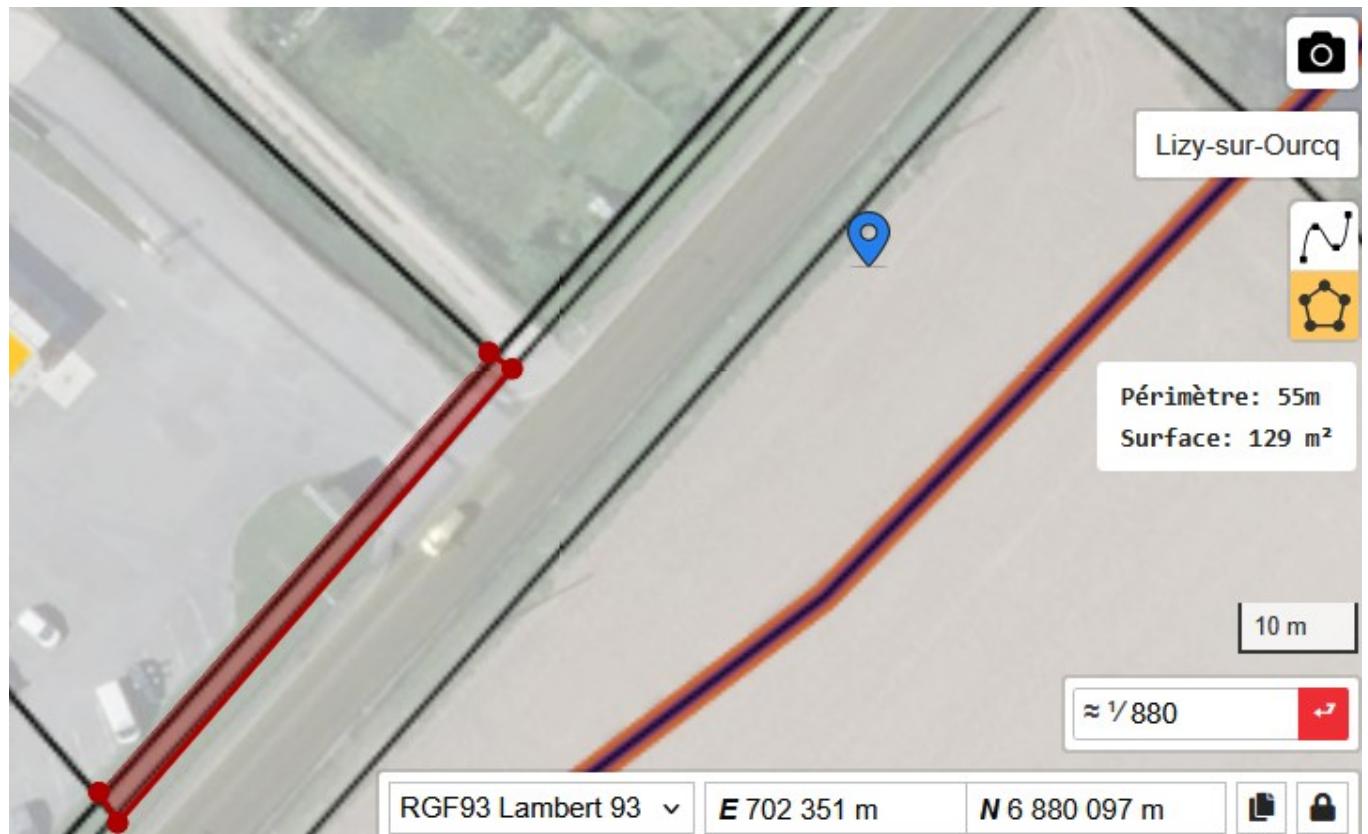
Commune	Parcelle	Adresse	Superficie de la parcelle	Nature réelle
Lizy-sur-Ourcq	AK 113	Avenue des Platanes	5.092 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir
	AK 114		271 m <sup>2</sup>	Trottoir
			5.363 m <sup>2</sup>	

#### 4.4. Descriptif et surfaces du bâti

Terrain à bâtir proche de la Gare. C'est une parcelle AK 113 actuellement occupée par des jardins partagés qui seront relocalisés sur la commune.

La vente comporte 2 parcelles AK 133 de 5.092 m<sup>2</sup> et AK 114 de 271 m<sup>2</sup>. Cette dernière permettra l'accès à la parcelle AK 113. Les 2 parcelles ont ensemble une surface totale d'environ 5.363 m<sup>2</sup>

Sur les 271 m<sup>2</sup> de la parcelle AK 114, il sera considéré qu'il y a 55 m<sup>2</sup> comme trottoir pour la parcelle voisine AK 112 (voir plan ci-dessous) et donc 216 m<sup>2</sup> (271 m<sup>2</sup> – 55 m<sup>2</sup>) de terrain à bâtir



=> La parcelle AK 113 de 5.092 m<sup>2</sup> + une emprise de 216 m<sup>2</sup> de la parcelle AK 114 forme un terrain à bâtir de 5.308 m<sup>2</sup>).

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Lizy-sur-Ourcq

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## **6 - URBANISME**

UX au PLU

## **7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE**

Par comparaison

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1 : Etudes de marché ;

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

Terrains de 2.500 à 10.000 m<sup>2</sup> à moins de 10 kms du bien à évaluer, après le 1/11/2021, avec un prix unitaire supérieur à 15 €/m<sup>2</sup> : source évaluation précédente n°2025-77257-34789 du 5/6/2025)

TC	Ref. Cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien	Divers (zonage, ...)
1	343//B/420 à 426	OCQUERRE	4 RUE DU PRIEURE	07/11/24	4 165 m <sup>2</sup>	120 000 €	28,81 €	Terrain à bâtir	UB sauf pour B 420 qui a 16 % de N.
2	478//ZE/212//	USSY-SUR-MARNE	LA COUTURE DE COURTABLOND	14/02/22	2 954 m <sup>2</sup>	100 000 €	33,85 €	Sol	Aa. Hangar fermé agricole
3	475//AK/67//	TRILPORT	15 RUE DE LA HALOTTE	10/12/21	4 695 m <sup>2</sup>	152 118 €	32,40 €	Sol	UXa (99%), + tva à 20 %
4	415//E/843 et 839	SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX	24 B RUE DE LA COTE FLEURIE	09/12/21	2 965 m <sup>2</sup>	130 000 €	43,84 €	Terrain à bâtir	Pour construire une maison
5	369//C/1407//	POINCY	ANCIEN BOIS DE POINCY	16/12/21	7 638 m <sup>2</sup>	393 975 €	51,58 €	Terre	UX

moyenne TC 3 et TC5 : 41,99 €

Le prix unitaire des grands terrains d'activité va de **32 à 52 €/m<sup>2</sup>**

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Le prix des terrains d'activité va de 32 à 52 €/m<sup>2</sup> avec une moyenne à 42 €/m<sup>2</sup>.

Le bien à évaluer est très bien situé : à côté de la gare.

Pour tenir compte de cet avantage important, il est proposé de fixer une valeur unitaire de **57 €/m<sup>2</sup>** (10 % de plus que le haut de la fourchette)

La valeur vénale de la parcelle AK 113 est fixée à 290.244 € HT (57 € HT/m<sup>2</sup> x 5.092 m<sup>2</sup> = 290.244 €)

La valeur vénale de l'emprise de 216 m<sup>2</sup> de la parcelle AK 114 est fixée à 12.312 € HT (57 € HT/m<sup>2</sup> x 216 m<sup>2</sup> = 12.312 €)

La valeur vénale de l'emprise de 55 m<sup>2</sup> de la parcelle AK 114 est fixée à 1 € (transfert de charges)

=> la valeur vénale des terrains AK 113 et 114 est fixée à **302.625 € HT** (290.244 € + 12.312 € + 1 €)

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSESSION

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 **302.625 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 257.000 € ( $302.625 \text{ €} \times 0,85 = 257.231,25$  arrondi à 257.000 €)

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 jusqu'au 5/6/2027 (validité du précédent avis n°2025-77257-34789 du 5/6/25).

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'inspecteur des Finances publiques,



Patrice HECHINGER