



# Plan de Bureau-fauteuil-Yonne



**BÂTIMENTS PUBLICS :**

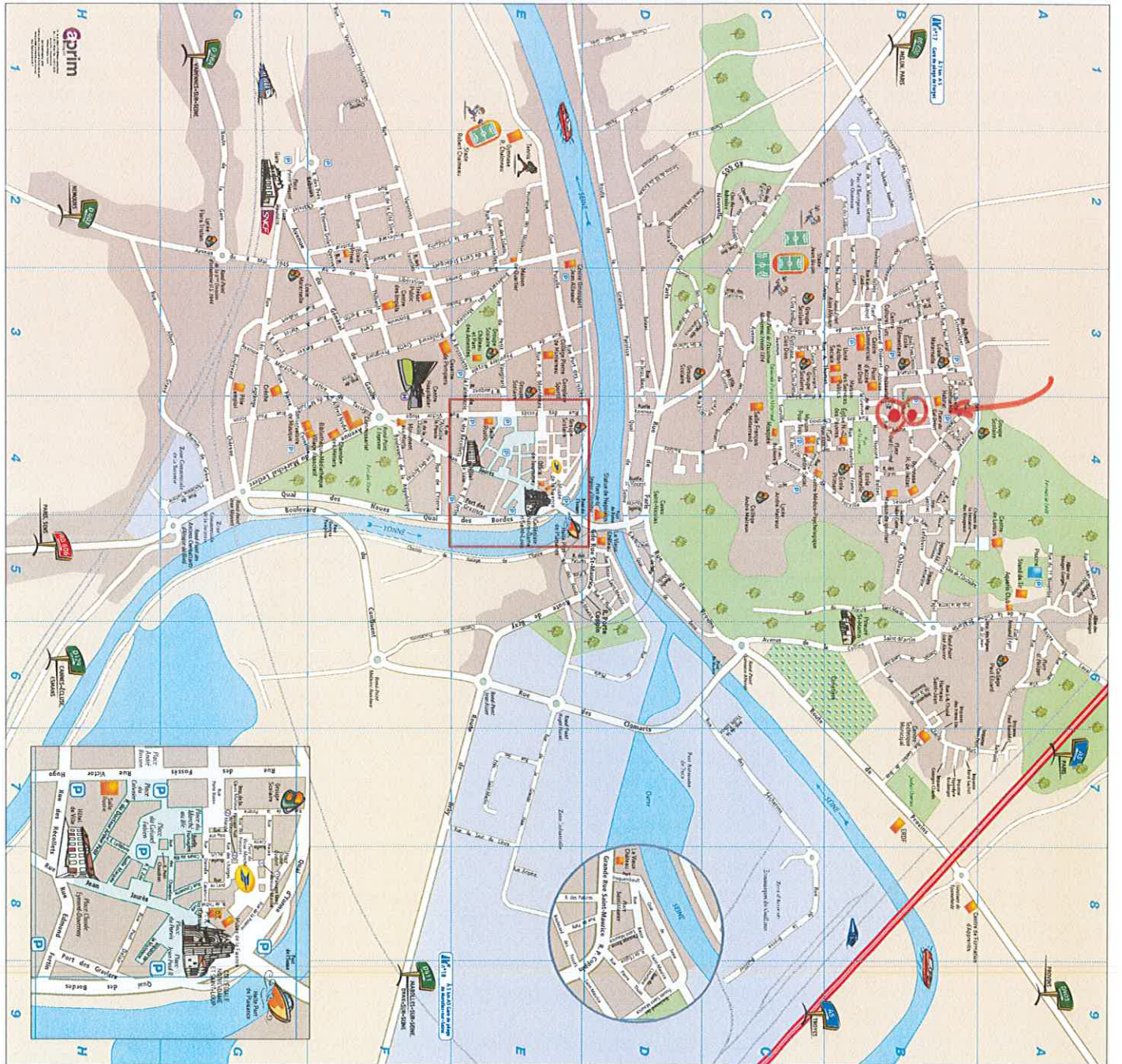
- Bibliothèque Médiathèque ..... F4
- Chambre des Premiers ..... F3
- Centre Culturel Turc ..... F3
- Centre des arts ..... F3
- Centre Médico-psychologique ..... C4
- Centre Social ..... F4
- Centre de santé M. Lacroix ..... F4
- Commissariat de police ..... F4
- Commissariat de gendarmerie ..... F4
- Conservatoire de Musique ..... F3
- Crochère ..... F3
- EPFIF ..... B7
- Gare SNCF ..... B2
- Hôtel de Ville ..... F2
- La Vieux Château ..... F5
- Salle François Mitterrand ..... C4
- Maison de quartier ..... C4
- Maison des Services Publics B3
- Maison pour Tous ..... C4
- Médiathèque ..... C4
- Musée ..... C4
- Office de Tourisme ..... A4
- Préfecture ..... A5
- Point d'accès au Droit ..... A5
- Point d'accès au Droit ..... B3
- Salon Public ..... B4
- Unité d'Action Sociale ..... B3

**STRUCTURES SPORTIVES :**

- Centre Omnisports Jean Alasseur ..... E2
- Complexe Sport Jean Roche ..... E3
- Gymnase Clés Dieu ..... E3
- Gymnase Honoré de Balzac ..... B4
- Gymnase Robert Châteauneuf ..... E3
- Club de Tennis M. Lacroix ..... F4
- Stade de Tir ..... A5

**GROUPES SCOLAIRES :**

- Ecole élémentaire Albert Camus ..... A4
- Ecole élémentaire Clément ..... B4
- Ecole élémentaire Clés Dieu ..... C3
- Ecole élémentaire St-Jacques ..... A4
- Ecole élémentaire du Parc ..... E3
- Vauprénil ..... E3
- Ecole élémentaire Les Demeurs ..... C3
- Ecole élémentaire Ville Martel-Cours ..... D3
- Ecole élémentaire Pierre et Marie Curie ..... B3
- Maternelle Albert Camus ..... A4
- Maternelle Clés Dieu ..... C3
- Maternelle Les Demeurs ..... C3
- Maternelle Madeleine Beyer ..... B3
- Maternelle Pierre et Marie Curie ..... B3
- Maternelle Saint-Charles ..... B4
- Maternelle Victor Hugo ..... B4
- Maternelle Villa Marie-Claire ..... D3



<b>A</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>B</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>C</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>D</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>E</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>F</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>G</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>H</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>I</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>J</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>K</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>L</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>M</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>N</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>O</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>P</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>Q</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>R</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>S</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>T</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>U</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>V</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>W</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>X</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>Y</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)
<b>Z</b>	ALBERT CAMUS (voir F4)	ALBERT CAMUS (voir F4)

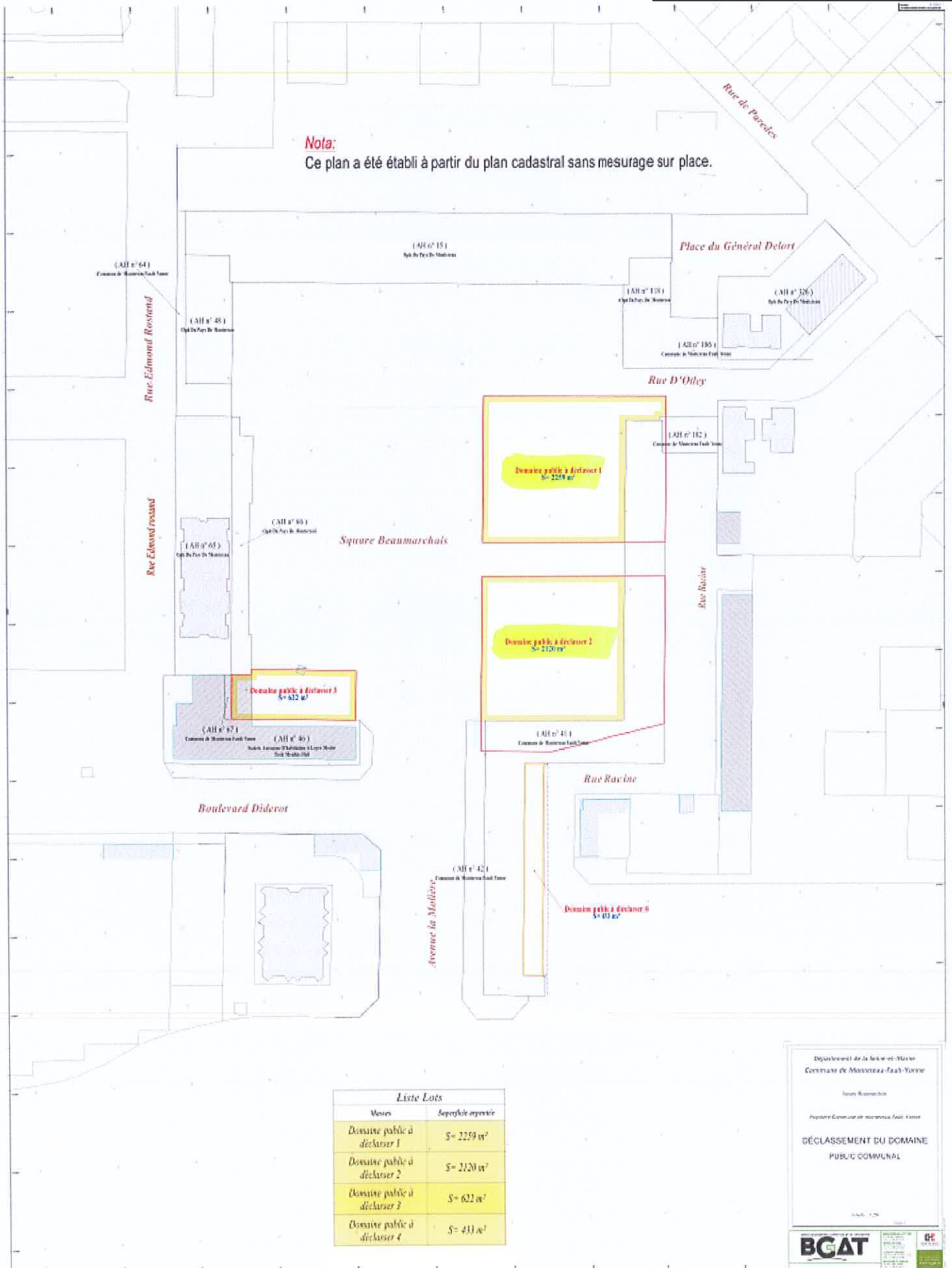
**Hôtel de Ville**  
54, rue Jean Jaurès - 77187 Montreuil cedex  
Tél. : 01 64 70 44 00  
www.montreuil77.fr

**Maison des services publics**  
3, rue André Thorez - 77130 Montreuil-Fault-Yonne  
Tél. : 01 60 57 21 00

**Office de Tourisme**  
10, rue Jean Jaurès - 77130 Montreuil-Fault-Yonne  
Tél. : 01 64 32 07 76

**Nota:**

Ce plan a été établi à partir du plan cadastral sans mesurage sur place.



Liste Lots	
Mètres	Superficie approximative
Dossier public à déclasser 1	S= 2259 m <sup>2</sup>
Dossier public à déclasser 2	S= 2120 m <sup>2</sup>
Dossier public à déclasser 3	S= 622 m <sup>2</sup>
Dossier public à déclasser 4	S= 411 m <sup>2</sup>

Département de la Seine-et-Marne  
 Commune de Montreuil-laux-Bois  
 Bureau Beaumarchais  
 Population Commune de Montreuil-laux-Bois : 10000  
**DÉCLASSÉMENT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL**  
 ANNEXE N° 128





Arrondissement de la Seine-et-Marne  
 Commune de Montreuil-Fault-Yonne

Square Beaumarchais

Propriété de la commune de Montreuil-Fault-Yonne

## PROJET DE DECOUPAGE

Lot à céder à Confluence Habitat pour la construction de 60 logements LLS

Echelle : 1/400

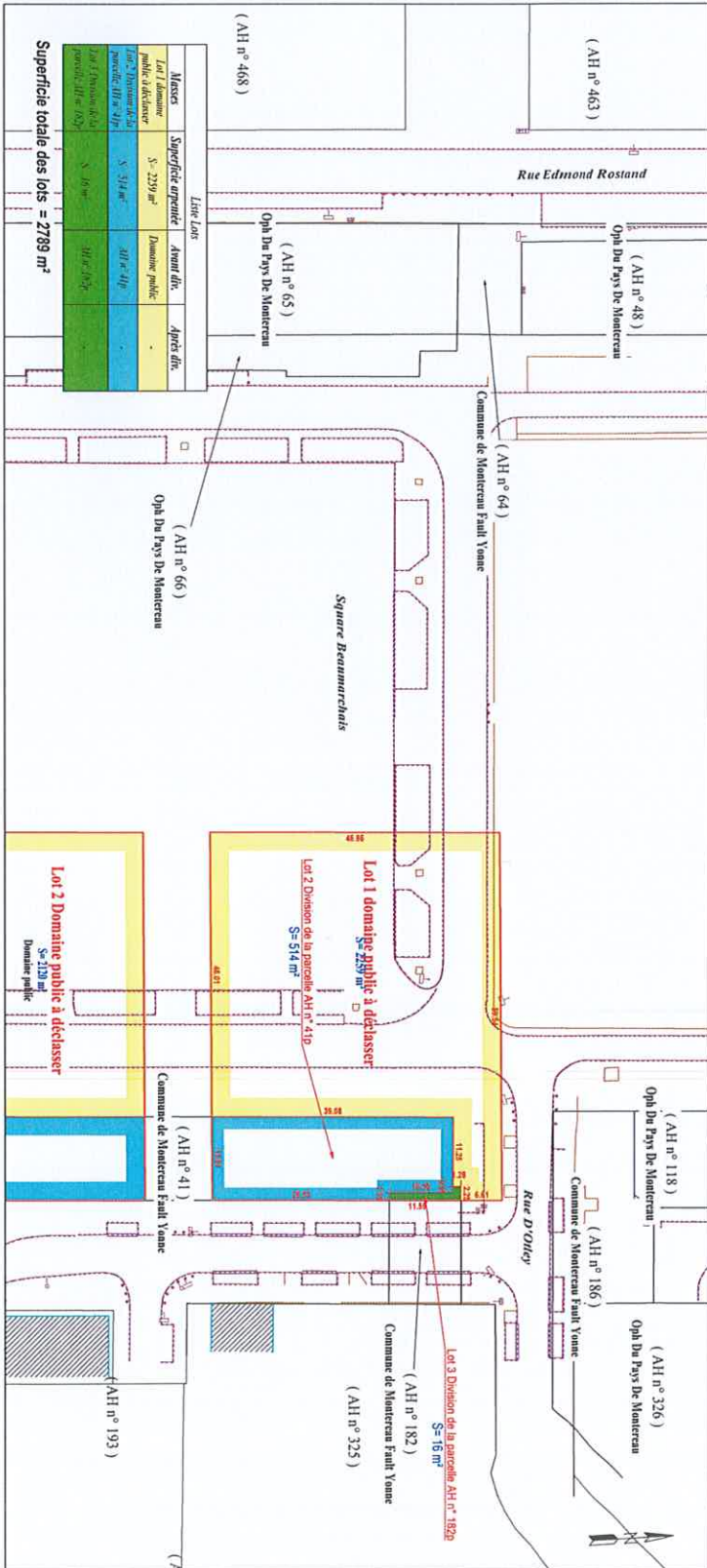
Document : 12-17-2024

BUREAU D'ARCHITECTURE, D'INGENIERIE ET DE CONSTRUCTION

ESPACE PUBLIC AMENAGE

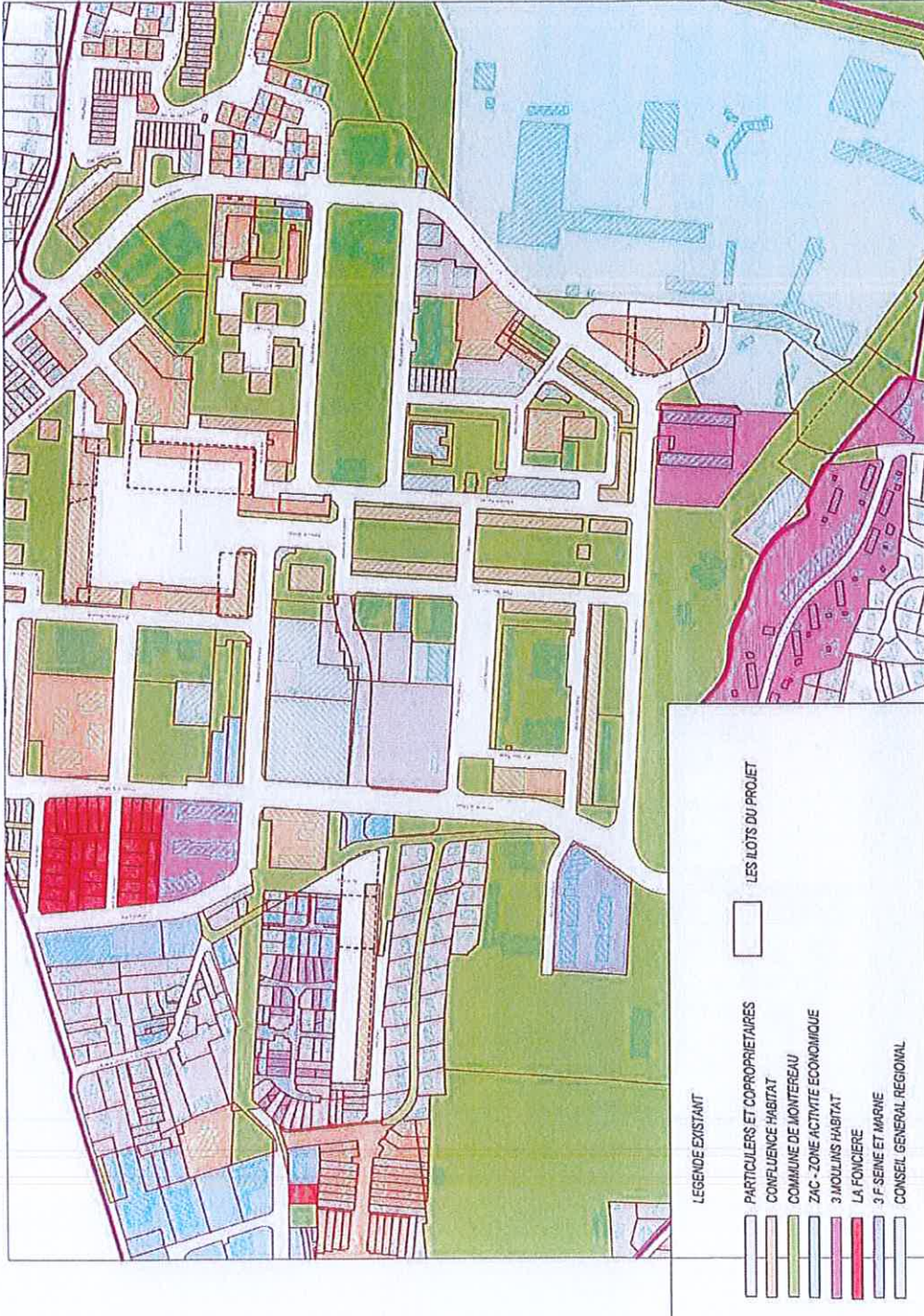
Montreuil-Fault-Yonne (77120)  
 10 rue de la République  
 77120 Montreuil-Fault-Yonne  
 Tél. : 03 86 43 09 45  
 Fax : 03 86 43 09 00  
 Email : contact@bcat.fr  
 www.bcat.fr

Dossier : 22466013



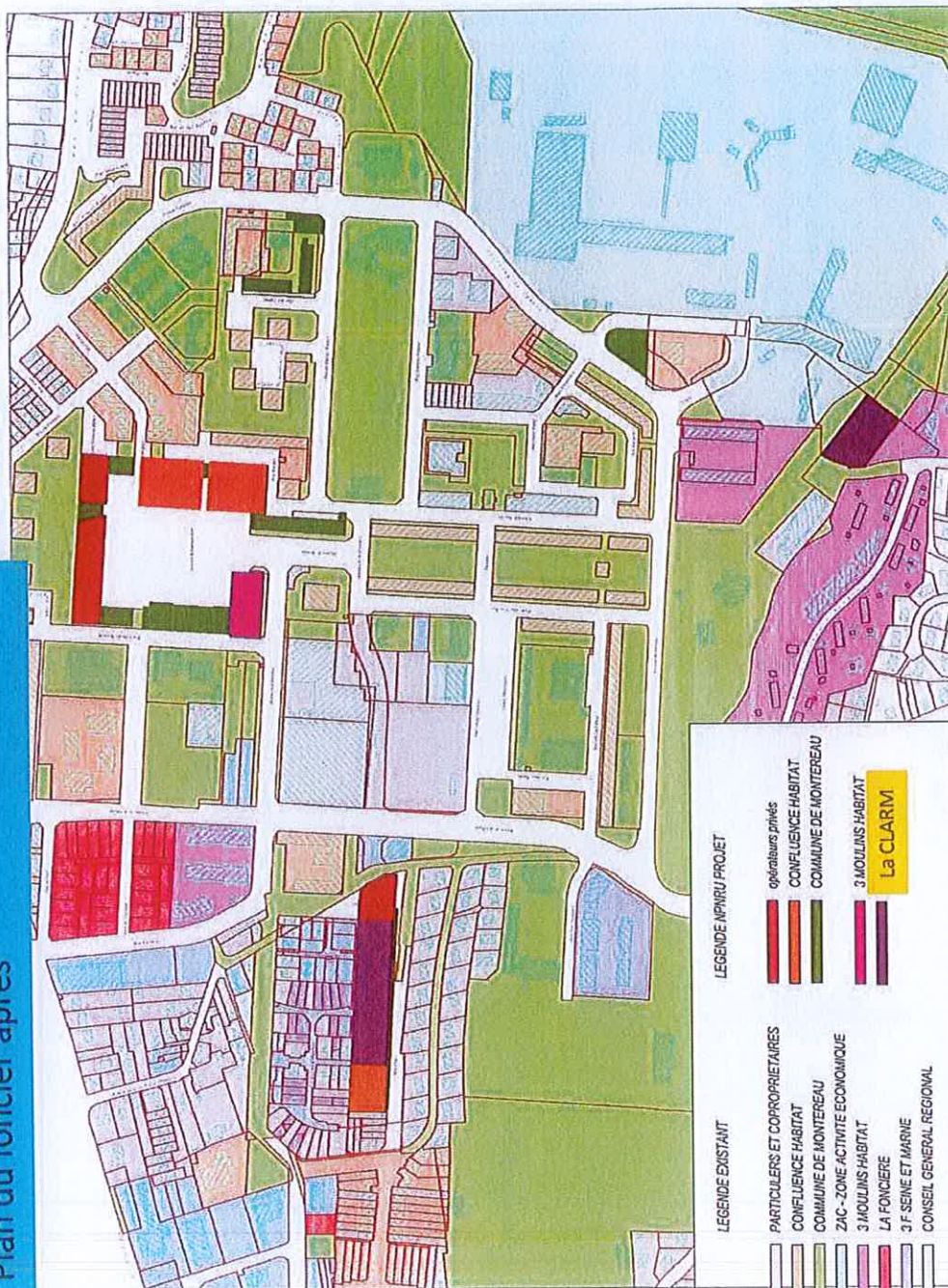
# Annexe A011 – Plan du foncier avant / après permettant de présenter la stratégie de diversification

A 11 PLAN DU FONCIER AVANT



Annexe A011 – Plan du foncier avant / après permettant de présenter la stratégie de diversification

Plan du foncier après





Parcelle	m²	Etat actuel	Propriétaire
AH13	3 003 m²	Conférence Habitat	Conférence Habitat
AH14	2 773 m²	Conférence Habitat	Conférence Habitat
AH15	3 356 m²	Conférence Habitat	Conférence Habitat
AH16	4 029 m²	Conférence Habitat	Conférence Habitat
AH17	335 m²	Conférence Habitat	Conférence Habitat
AH18	4 029 m²	Conférence Habitat	Conférence Habitat
AH19	3 544 m²	Conférence Habitat	Conférence Habitat
AH20	4 029 m²	Conférence Habitat	Conférence Habitat
AH21	2 009 m²	Ville de Montrebeau	Ville de Montrebeau
AH22	8 048 m²	Ville de Montrebeau	Ville de Montrebeau
AH23	294 m²	Ville de Montrebeau	Ville de Montrebeau
AH24	334 m²	Ville de Montrebeau	Ville de Montrebeau
AH25	3 003 m²	Ville de Montrebeau	Ville de Montrebeau
AH26	25 726 m²	Ville de Montrebeau	Ville de Montrebeau
AH27	24 822 m²	Ville de Montrebeau	Ville de Montrebeau
AH28	44 852 m²	Ville de Montrebeau	Ville de Montrebeau
<b>TOTAL BEAUMARCHAIS</b>			
Eut actuel			
Parcelle	m²	Propriétaire	
AD15H	2 033 m²	Conférence Habitat	
AD16H	7 297 m²	Conférence Habitat	
AD17H	11 248 m²	Conférence Habitat	
AD18H	11 248 m²	Conférence Habitat	
<b>TOTAL CLAUDEL</b>			
Eut actuel			
Parcelle	m²	Propriétaire	
A15	1 555 m²	Conférence Habitat	
A14	3 410 m²	Conférence Habitat	
A16	500 m²	Conférence Habitat	
A17	111 m²	Conférence Habitat	
A18	8 728 m²	Conférence Habitat	
<b>TOTAL TOUR EXPERIMENTALE</b>			
<b>TOTAL TOUT SECTEUR</b>			

Parcelle	m²	Etat actuel	Propriétaire	Surface	Montant
PU	m² foncier				
A15	3 410 m²	Emploi Bâtimentaire		150 000 €	FAT
A14	3 410 m²	Emploi Bâtimentaire		217 750 €	FAT démolition rue Racine (PPIRU) 1
A16	500 m²	Emploi Bâtimentaire		217 750 €	FAT démolition Beaumarchais
A17	8 728 m²	Emploi Bâtimentaire		382 700 €	FAT démolition Foyer Bédérivelle
A18	8 728 m²	Emploi Bâtimentaire		609 400 €	FAT
PU	m² foncier				
135 €/m² x 500 m²	67 500 m²	50 segments urbains		652 500 €	FAT
110 €/m² x 500 m²	55 000 m²	10 segments urbains		4 856 m² x 500	FAT
90 €/m² x 500 m²	45 000 m²	20 logements		3 410 m² x 500	FAT
80 €/m² x 500 m²	40 000 m²	15 logements		13 500 m² x 500	FAT
70 €/m² x 500 m²	35 000 m²	10 logements		275 100 €	FAT
60 €/m² x 500 m²	30 000 m²	7 logements		121 500 €	FAT
50 €/m² x 500 m²	25 000 m²	5 logements		87 000 €	FAT
40 €/m² x 500 m²	20 000 m²	3 logements		91 000 €	FAT
30 €/m² x 500 m²	15 000 m²	2 logements		1 152 100 €	FAT
20 €/m² x 500 m²	10 000 m²	1 logement			FAT
10 €/m² x 500 m²	5 000 m²	0 logement			FAT
0 €/m² x 500 m²	0 m²	0 logement			FAT
<b>TOTAL ACQUISITIONS FONCIERES BEAUMARCHAIS FAT AMENAGEMENT</b>					
Cessions foncières de terrain à construire					
PU	m² foncier				
50 €/m² x 500 m²	25 000 m²	20 logs (rue Claudel) - 13x9x25x4 m² foncier		1 250 000 €	FAT
40 €/m² x 500 m²	20 000 m²	15 logements		800 000 €	FAT
30 €/m² x 500 m²	15 000 m²	10 logements		450 000 €	FAT
20 €/m² x 500 m²	10 000 m²	7 logements		270 000 €	FAT
10 €/m² x 500 m²	5 000 m²	5 logements		150 000 €	FAT
0 €/m² x 500 m²	0 m²	3 logements		90 000 €	FAT
<b>TOTAL CESSIIONS FONCIERES CLAUDEL FAT AMENAGEMENT</b>					
Cessions foncières de terrain à aménager					
PU	m² foncier				
50 €/m² x 500 m²	25 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		1 250 000 €	FAT
40 €/m² x 500 m²	20 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		800 000 €	FAT
30 €/m² x 500 m²	15 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		450 000 €	FAT
20 €/m² x 500 m²	10 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		270 000 €	FAT
10 €/m² x 500 m²	5 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		150 000 €	FAT
0 €/m² x 500 m²	0 m²	Validation foncier emploi cellules actives		90 000 €	FAT
<b>TOTAL CESSIIONS FONCIERES TOUR EXP FAT AMENAGEMENT</b>					
Cessions foncières de terrain à aménager					
PU	m² foncier				
50 €/m² x 500 m²	25 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		1 250 000 €	FAT
40 €/m² x 500 m²	20 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		800 000 €	FAT
30 €/m² x 500 m²	15 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		450 000 €	FAT
20 €/m² x 500 m²	10 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		270 000 €	FAT
10 €/m² x 500 m²	5 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		150 000 €	FAT
0 €/m² x 500 m²	0 m²	Validation foncier emploi cellules actives		90 000 €	FAT
<b>TOTAL ACQUISITIONS FONCIERES BEAUMARCHAIS/CLAUDEL/TOUR EXP FAT AMENAGEMENT</b>					
Cessions foncières de terrain à aménager					
PU	m² foncier				
50 €/m² x 500 m²	25 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		1 250 000 €	FAT
40 €/m² x 500 m²	20 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		800 000 €	FAT
30 €/m² x 500 m²	15 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		450 000 €	FAT
20 €/m² x 500 m²	10 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		270 000 €	FAT
10 €/m² x 500 m²	5 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		150 000 €	FAT
0 €/m² x 500 m²	0 m²	Validation foncier emploi cellules actives		90 000 €	FAT
<b>TOTAL CESSIIONS FONCIERES BEAUMARCHAIS/CLAUDEL/TOUR EXP FAT AMENAGEMENT</b>					
Cessions foncières de terrain à aménager					
PU	m² foncier				
50 €/m² x 500 m²	25 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		1 250 000 €	FAT
40 €/m² x 500 m²	20 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		800 000 €	FAT
30 €/m² x 500 m²	15 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		450 000 €	FAT
20 €/m² x 500 m²	10 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		270 000 €	FAT
10 €/m² x 500 m²	5 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		150 000 €	FAT
0 €/m² x 500 m²	0 m²	Validation foncier emploi cellules actives		90 000 €	FAT
<b>TOTAL CESSIIONS FONCIERES BEAUMARCHAIS/CLAUDEL/TOUR EXP FAT AMENAGEMENT</b>					
Cessions foncières de terrain à aménager					
PU	m² foncier				
50 €/m² x 500 m²	25 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		1 250 000 €	FAT
40 €/m² x 500 m²	20 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		800 000 €	FAT
30 €/m² x 500 m²	15 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		450 000 €	FAT
20 €/m² x 500 m²	10 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		270 000 €	FAT
10 €/m² x 500 m²	5 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		150 000 €	FAT
0 €/m² x 500 m²	0 m²	Validation foncier emploi cellules actives		90 000 €	FAT
<b>TOTAL CESSIIONS FONCIERES BEAUMARCHAIS/CLAUDEL/TOUR EXP FAT AMENAGEMENT</b>					

Parcelle	m²	Etat actuel	Propriétaire	Surface	Montant
PU	m² foncier				
50 €/m² x 500 m²	25 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		1 250 000 €	FAT
40 €/m² x 500 m²	20 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		800 000 €	FAT
30 €/m² x 500 m²	15 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		450 000 €	FAT
20 €/m² x 500 m²	10 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		270 000 €	FAT
10 €/m² x 500 m²	5 000 m²	Validation foncier emploi cellules actives		150 000 €	FAT
0 €/m² x 500 m²	0 m²	Validation foncier emploi cellules actives		90 000 €	FAT
<b>TOTAL CESSIIONS FONCIERES BEAUMARCHAIS/CLAUDEL/TOUR EXP FAT AMENAGEMENT</b>					

Direction Générale des Finances Publiques

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](mailto:ddfip77.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Jean-Marc ROUMAYAT

Courriel : [jean-marc.roumayat@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:jean-marc.roumayat@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 01.64.41.32.18 / 06.30.52.71.59

Réf DS : 20962044

Réf OSE : 2024-77305-82529

À Melun, le 20 novembre 2024

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

à

Mairie de MONTEREAU-FAULT-YONNE

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



Nature du bien :

2 lots à bâtir.

Adresse du bien :

Square Beaumarchais 77130 Montereau-Fault-Yonne  
(Montereau-Fault-Yonne, code INSEE : 305)

Valeur vénale :

**595 800 € (ou 100€/m<sup>2</sup>)**, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



## 1. CONSULTANT

Commune de Montereau-Fault-Yonne

Affaire suivie par : Mme Isabelle STAERCK, Directrice du service urbanisme.

## 2. DATES

de consultation :	13/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant.
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/11/2024

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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 2 lots à bâtir au profit de Confluence Habitat dans le cadre du PNRU - square Beaumarchais 77130 Montereau.

Prix négocié :

- Lot 1 (60 logements) : 135 € le m<sup>2</sup> de SDP - Surface de Plancher.

- Lot 2 (résidence intergénérationnelle) : 110 € le m<sup>2</sup> de SDP

## 4. DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

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

Les biens à estimer se trouvent dans la commune de Montereau-Fault-Yonne, d'une superficie de 9,10 km<sup>2</sup>, et comptant 21.888 habitants en 2020 (elle est la ville la plus peuplée de Seine-et-Marne).

La ville, située au confluent de l'Yonne et de la Seine, est constituée de 3 parties :

- La ville haute qui constitue la partie nord de la ville avec plusieurs lotissements et la ZUP de Surville.
- La ville basse qui comprend par exemple le centre-ville, le quartier de la gare et le parc des Noues.
- La zone industrielle où l'on peut trouver plusieurs entreprises telles que la SAM, Soletanche Bachy

La commune est desservie par la gare de Montereau sur la ligne Paris - Montereau - Laroche-Migennes (TER).

Le réseau de bus Siyonne circule dans Montereau et la relie aux autres communes du canton.

La ligne à Grande Vitesse Sud-Est, l'autoroute A5, et la route nationale 6 (maintenant route départementale 606), passent à proximité de Montereau.

Le port fluvial de Montereau-Fault-Yonne est un port industriel de trente-trois hectares.

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

Terrains situés Square Beaumarchais dans le quartier Surville (flèches rouges), rive droite de la Seine.



#### 4.3. Références cadastrales

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

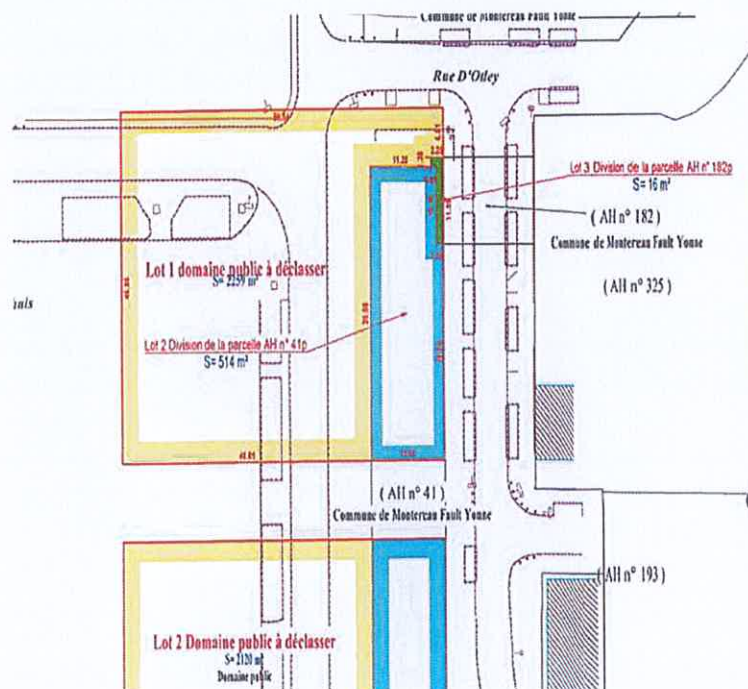
Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Montereau-Fault-Yonne	D.P, AH41p, AH182p	Square Beaumarchais	Lot 1 : 2789 m <sup>2</sup> environ	Terrains nu et à bâtir, issus du déclassement du domaine public communal (voirie et parkings square Beaumarchais) et de parties de parcelles privées issues de la démolition de logements sociaux dans le cadre du PRU

Montereau-Fault-Yonne	D.P, AH41p, AH42p	Square Beaumarchais	Lot 2: 3169 m <sup>2</sup> environ	Terrains nu et à bâtir public communal (voirie et parkings square Beaumarchais) et de parties de parcelles privées issues de la démolition de logements sociaux dans le cadre du PRU
-----------------------	-------------------	---------------------	------------------------------------	--

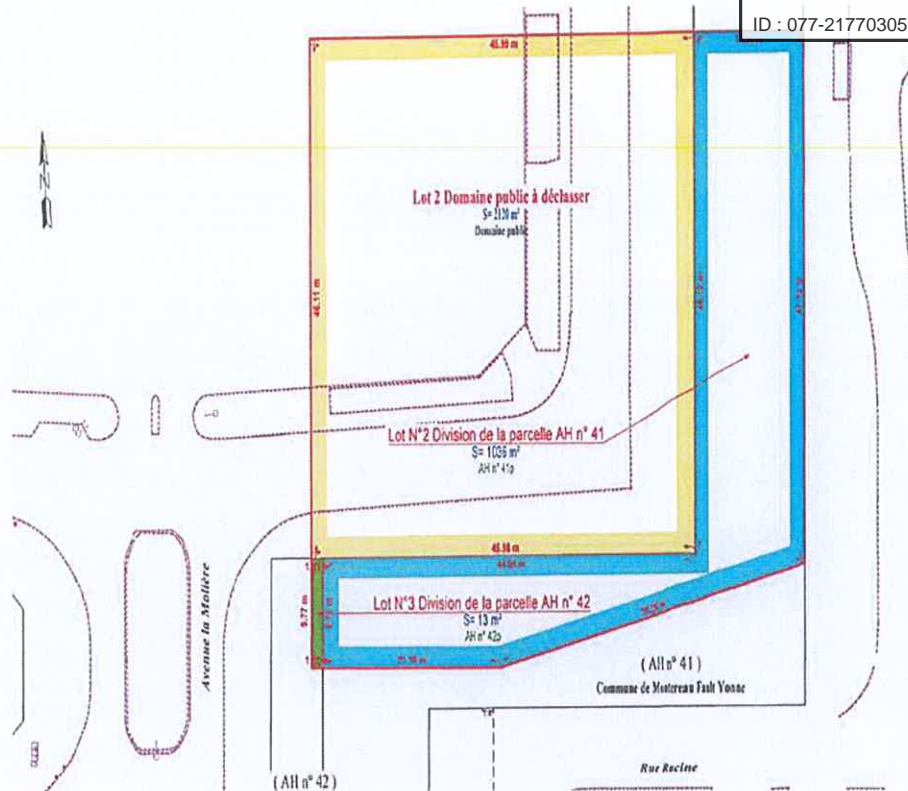
#### 4.4. Descriptif

Terrains nu et à bâtir, issus du déclassement du domaine public communal (voirie et parkings square Beaumarchais) et de parties de parcelles privées issues de la démolition de logements sociaux dans le cadre du PRU. Terrains livrés viabilisés et réseaux anciens en tréfonds déplacés. Le réaménagement urbain complet du square Beaumarchais démarre en 2025.

- Lot 1 (60 logements) surface totale : 2789 m<sup>2</sup> dont domaine public à déclasser (2 259 m<sup>2</sup>) + division parcelle AH 41 (514 m<sup>2</sup>) + division parcelle AH 182 (16 m<sup>2</sup>) :



- Lot 2 (résidence intergénérationnelle) : total 3169 m<sup>2</sup> dont DP à déclasser (2120 m<sup>2</sup>) + division parcelle AH 41 (1036 m<sup>2</sup>) + division parcelle AH 42 (13 m<sup>2</sup>) :



## Surfaces du bâti

Néant

## 5. SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Montereau-Fault-Yonne

5.2. Conditions d'occupation : libre

## 6. URBANISME

Zone UDa au PLU de la commune de Montereau-Fault-Yonne, dont la dernière procédure a été approuvée le 17/12/2007 : La zone UD s'applique au quartier de Surville ; le secteur UDa correspond aux îlots de la zone UD du POS approuvé le 16 janvier 2001 qui ne font pas l'objet d'un changement de typologie.

Zone vert clair du porter à connaissance des risques industriels de la société QUARON

terrains cédés à viabiliser par la commune

## 7. MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

## 8. MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Terrains à bâtir

#### 8.1.1. Étude de marché

a) Critères de recherche : vente de terrains en zone constructible à Montereau-Fault-Yonne (côté rive droite de la Seine), période du 01/2020 au 10/2024

	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>		
1	305//AT/193//	24 RUE DU BATEAU	02/06/2022	400	74 800	187	Terrain à bâtir	UCa (habitat individuel discontinu)
2	305//AS/ 7369//370/371	15 RUE DE BOULAINS	16/03/2020	1493	145 000	97,12	Terrain à bâtir	UCa (habitat individuel discontinu)
3	305//AK/ 7496//	11 B AV DE LA COLLINE ST MARTIN	22/04/2022	562	103 400	183,99	Terrain à bâtir	UCb
4	305//AK/ 7497//	11 B AV DE LA COLLINE ST MARTIN	07/07/2022	420	76 000	180,95	Terrain à bâtir	UCb
5	305//AL/798//	CHE DE SAINT JEAN	09/11/2021	450	45 000	100	Terrain à bâtir	UCb
6	305//AH41	RUE RACINE	13/04/2023	3093	150 000	48,5	Une parcelle en zone constructible non viabilisée, ayant supporté des immeubles à usage d'habitation, ayant fait l'objet d'une démolition	UDa
7	305//AH/ 26//27	6 RUE HONORE DE BALZAC	13/04/2023	1060	47 700	45	Une parcelle en zone constructible non viabilisée, ayant supporté des immeubles à usage d'habitation, ayant fait l'objet d'une démolition	UDa
8	305//AH/ 48/15/118	SQUARE BEAUMARCHAIS	05/07/2024	4355	217 750	50	Une parcelle en zone constructible non viabilisée, ayant supporté des immeubles à usage d'habitation, ayant fait l'objet d'une démolition	UDa
9	305//AH/489	1 rue Edmond Rostand	30/07/2024	514	25 700	50	Un terrain à bâtir non viabilisé	UDb
10	305//AD/ 804/805/802	RUE LAVOISIER	07/06/2022	180	11 000	61,11	Sol-voirie	UCb
11	305//AK/ 7495//	11 AV DE LA COLLINE ST MARTIN	09/04/2020	1950	82 917	42,52	Terrain à bâtir non viabilisé	UCb
12	305//AK/ 7494//	11 B AV DE LA COLLINE ST MARTIN	08/07/2020	982	82 917	84,44	Terrain à bâtir non viabilisé	UCb

Synthèse des prix de la sélection (€/m<sup>2</sup> HT) :

médiane	72,78
moyenne	94,22
minimum	42,52
maximum	187,00

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

Les emprises de terrains proches et non viabilisées en zone UD ont une base d'estimation de l'ordre de 50€/m<sup>2</sup> (cf termes n° 6 à 9).

Les emprises à estimer seront cédées viabilisées au terme de travaux de remise en état du terrain conséquents (réseaux anciens en tréfonds déplacés); le terrain viabilisé ayant la plus grande surface dans la sélection ci-dessus est le terme n°2 (1493 m<sup>2</sup>), cédé en 2020 sur une base de 97,12€/m<sup>2</sup>, terme un peu ancien et situé en zone UCa plus restrictive en terme d'urbanisme que la zone UDa.

De fait la base d'estimation des emprises à estimer, même situées en quartier moins côté à Surville, devrait être a priori supérieure à 100€/m<sup>2</sup> ; si l'on considère les lots individuels de terrain à bâtir de la sélection en zone UC (termes n°1,3 et 4), la base d'estimation ressort à environ 180€/m<sup>2</sup> ; pour un terrain de grande superficie (lot1 de 2789 m<sup>2</sup>, Lot2 de 3169 m<sup>2</sup>), du fait de la dégressivité du prix/m<sup>2</sup>, on pourra appliquer un abattement de l'ordre de -30 %, soit une base de 180€/m<sup>2</sup> - 30 % = 125€/m<sup>2</sup>, ramenée encore à 110€/m<sup>2</sup> (-10%) du fait d'une situation en quartier Surville moins côté (cet ordre de grandeur est corroboré pour le lot1 en simulation d'un bilan aménageur sommaire avec une SdP prévisionnelle de 3700 m<sup>2</sup> et un prix négocié de 135€/m<sup>2</sup> SdP).

Au final on retiendra une base d'estimation arbitrée à 100€/m<sup>2</sup>.

Soit les valorisations suivantes pour les emprises prévisionnelles :

	surface m <sup>2</sup>	prix/m <sup>2</sup>	Estimation €
Lot 1	2789	100	<b>278 900</b>
Lot 2	3169	100	<b>316 900</b>
total	5 958		595 800

## 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 **595 800 € (100€/m<sup>2</sup>)**.

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 506 000 € (arrondi).

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 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 applicables pendant 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

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le

ID : 077-217703057-20241202-D\_162\_2024-AR

S<sup>2</sup>LOW

**Urgence Constat : 06.12.55.18.70**  
**COMPETENCE NATIONALE CONSTATS**

# PROCES VERBAL DE CONSTAT DU DEUX DECEMBRE 2024



Séverine CHABANNES  
Huissier de Justice

**SELARL Séverine CHABANNES**

**3-5 rue de la Faïencerie**

**77130 MONTEREAU-FAULT-YONNE**

Tél. : 01 64 70 32 02 - Fax : 01 64 70 71 01

**Compétence Nationale en matière de Constat**





Séverine CHABANNES  
Huissier de Justice

## S.e.l.a.r.l. Séverine CHABANNES

Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice

5 bis rue de la Faïencerie

77130 MONTEREAU FAULT YONNE

☎ 01.64.70.32.02

📧 [severine.chabannes@huissier-justice.fr](mailto:severine.chabannes@huissier-justice.fr)

### Baux - Etat des lieux - Recouvrement – Constats

Dossier n° 33153

EXPEDITION

#### PROCES –VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE et le DEUX DECEMBRE

#### A LA REQUETE DE :

La **Commune de MONTEREAU FAULT YONNE**, collectivité territoriale dont les bureaux sont situés 54, rue Jean Jaurès à 77130 MONTEREAU FAULT YONNE, représentée par son Maire en exercice, Monsieur **James CHERON**, y domicilié en cette qualité,

#### LEQUEL M'EXPOSE :

Que le Conseil Municipal de la commune de MONTEREAU FAULT YONNE doit délibérer sur la cession au bénéfice de l'Etablissement Public Local à Caractère Industriel ou Commercial OPH DU PAYS DE MONTEREAU deux ensembles immobilier propriété de la collectivité requérante sis à MONTEREAU FAULT YONNE, square Beaumarchais, le premier lot étant composé d'une partie de la parcelle cadastrée AH 41 et le second étant composé d'une partie de la parcelle cadastrée AH 41 et d'une partie de la parcelle cadastrée AH 42.

Qu'en raison de son usage public précédent, ces ensembles immobiliers font juridiquement partie du domaine public communal.

Que conformément à l'article L.2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, il a tout intérêt à me faire observer la désaffectation de l'usage public desdits ensembles immobiliers, et de mes observations dresser Procès-Verbal de Constat.

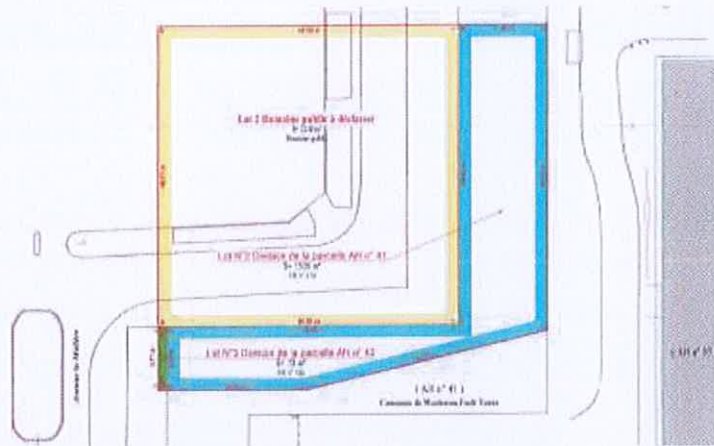
#### DEFERANT A CETTE REQUISITION :

*J'ai, Frédéric DUBOIS, Principal Collaborateur Habilité près Maître Séverine CHABANNES, Commissaire de Justice de la SELARL Séverine CHABANNES, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de MONTEREAU FAULT YONNE 77130, 5 bis rue de la Faïencerie, soussignée*

Me suis transporté à MONTEREAU FAULT YONNE (77130), square Beaumarchais, où étant, j'ai constaté ce qui suit :

Me référant à l'extrait du plan cadastral, je pénètre depuis la voie publique sur le terrain constitué par la parcelle cadastrée AH 41.

Me rapportant au plan sur lequel est délimité le lot N°2, objet du déclassement, dont reproduction suit :



J'observe que cette zone délimitée est composée d'emplacements de stationnement et d'une voie de roulage, ainsi que d'un terrain garni d'une terre végétale, dont la périphérie est délimitée par des barrières métalliques et des rubans en PEBD rouge et blanc, l'ensemble étant manifestement inutilisé et désaffecté de l'usage public.



Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le

ID : 077-217703057-20241202-D\_162\_2024-AR



Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le

ID : 077-217703057-20241202-D\_162\_2024-AR



Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

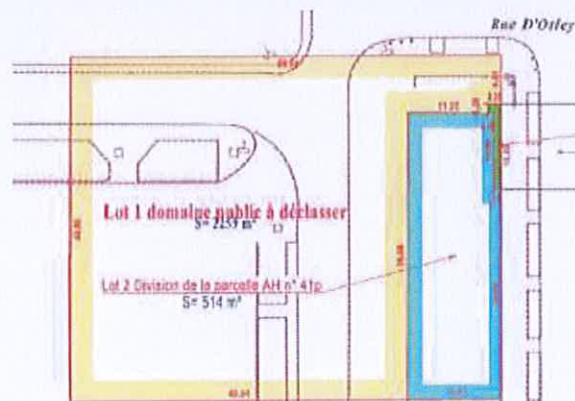
Publié le

ID : 077-217703057-20241202-D\_162\_2024-AR





Me rapportant au plan sur lequel est délimité le lot N°1, objet du déclassement, dont reproduction suit :



J'observe que cette zone délimitée est également composée d'emplacements de stationnement véhicule et d'une voie de roulage, ainsi que d'un terrain garni d'une terre végétale, dont la périphérie est également délimitée par des barrières métalliques et des rubans en PEBD rouge et blanc, l'ensemble étant visiblement inutilisé et désaffecté de l'usage public.

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le

ID : 077-217703057-20241202-D\_162\_2024-AR



Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le

ID : 077-217703057-20241202-D\_162\_2024-AR



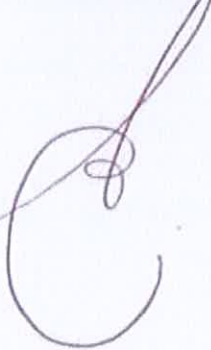




Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent Procès-verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit.

Le présent procès-verbal est rédigé sur neuf feuillets.

Frédéric DUBOIS



Séverine CHABANNES

