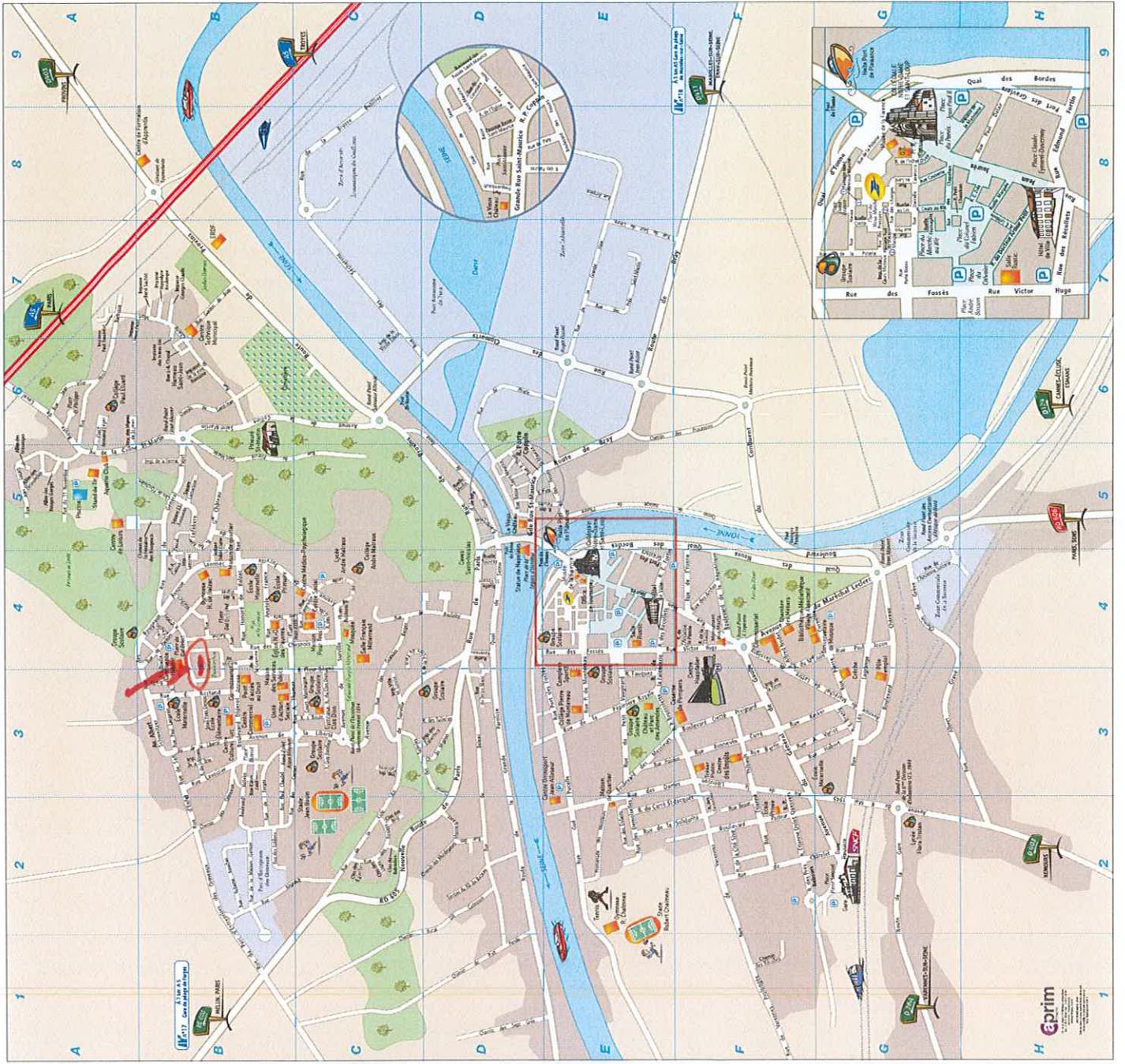




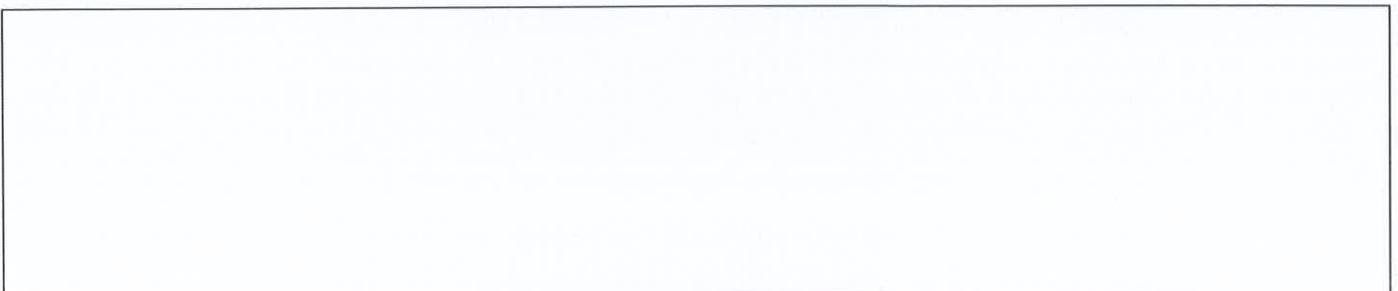
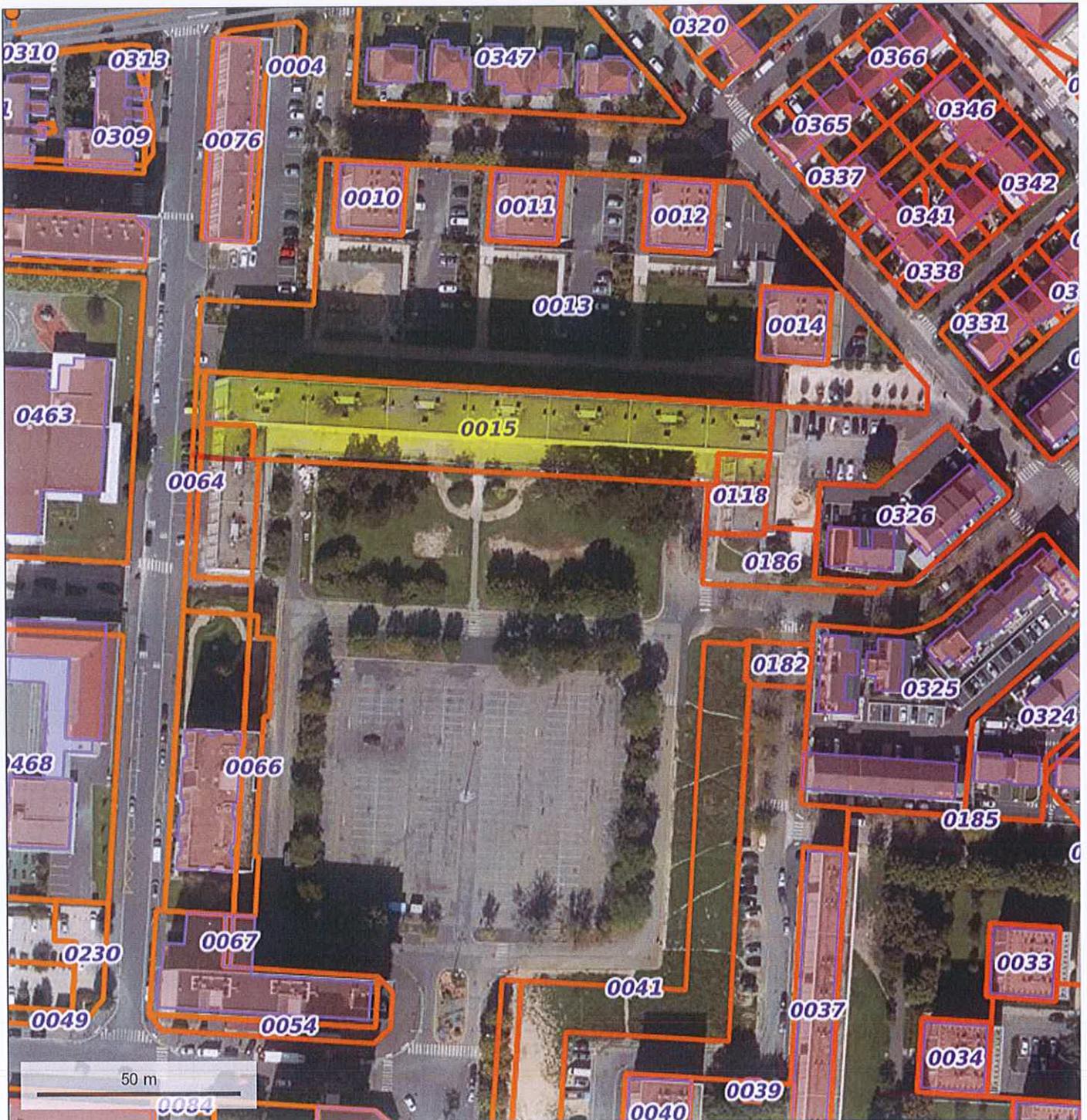
Index listing streets and page numbers, including entries like 'LAMARTINE square', 'ALBERT CAMUS rue', 'ALBERT SCHWITZ avenue', etc.



Plan de Montreau-fault-Yonne. Includes logo for Montreau-fault-Yonne and website www.montreau77.fr.

- BÂTIMENTS PUBLICS: Bibliothèque Médéric... Centre Omnisports Jean...
GROUPES SCOLAIRES: Ecole élémentaire Albert Camus... Ecole élémentaire Claude...
STRUCTURES SPORTIVES: Hippodrome de la Ville... Maison des associations publiques...

Hippodrome de la Ville: 54, rue Jean Jaures - 77175 Montreau ordax.
Maison des associations publiques: 3, rue André Thomas - 77130 Montreuil-Fault-Yonne.
Office de Tourisme: 10, rue Jean Jaures - 77130 Montreuil-Fault-Yonne.



EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département : SEINE ET MARNE

Commune : MONTEREAU FAULT YONNE

Section : AH  
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 22/11/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 13/12/2024 est géré par le  
Reçu en préfecture le 13/12/2024  
Publié le  
SDIF DE SEINE-ET-MARNE  
Service topographique et de gestion cadastrale 22  
ID : 077-217703057-20241202-D\_163\_2024-AR

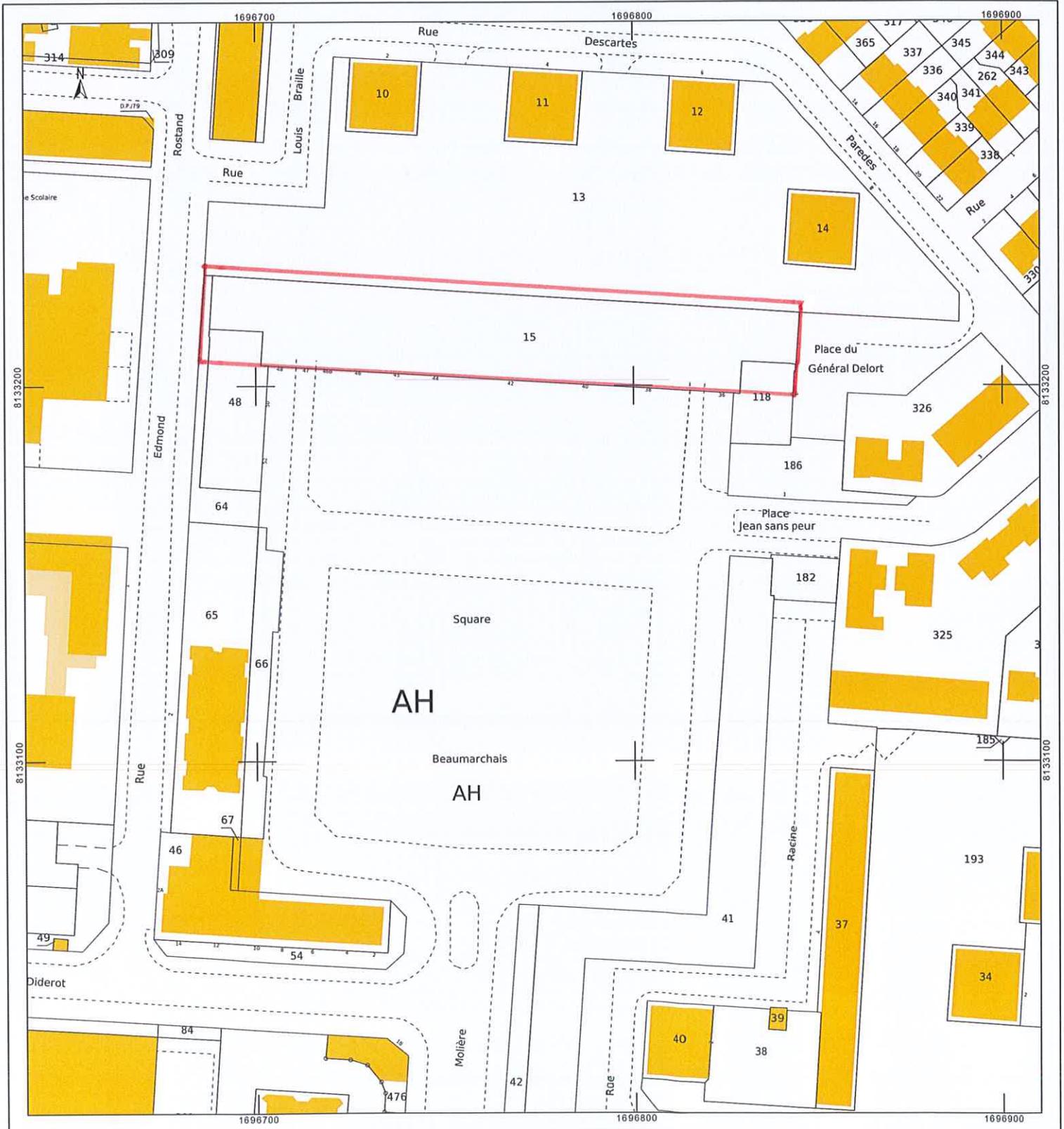
77010 MELUN CEDEX  
tél. -fax

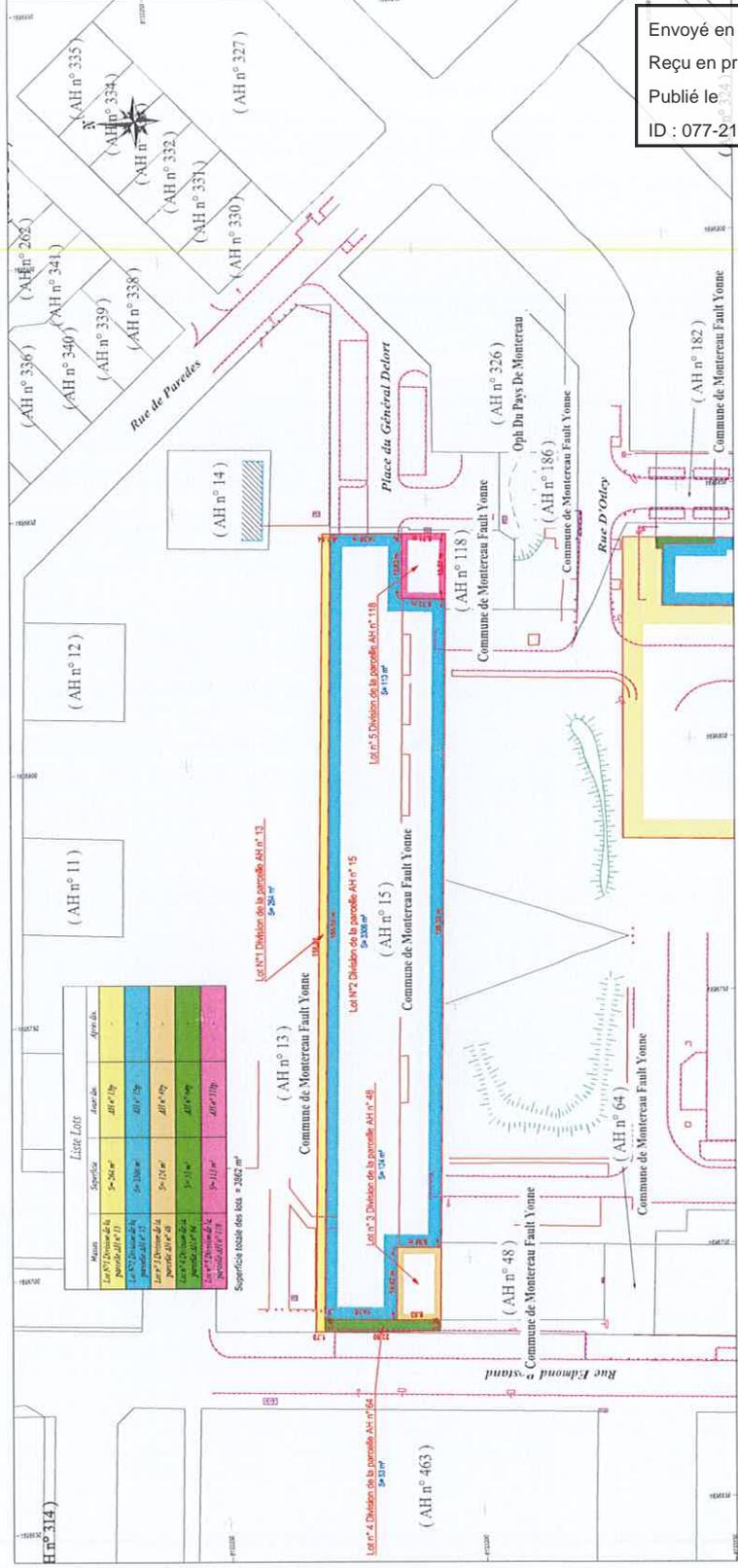
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Parcelles AH 15p, AH 118p, AH 48p, AH 64p et AH 13p.

Surface totale : 3 862 m<sup>2</sup>.





Liste Lots	
Meubles	Superficie
Lot n° 1	24 m <sup>2</sup>
Lot n° 2	27 m <sup>2</sup>
Lot n° 3	130 m <sup>2</sup>
Lot n° 4	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 5	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 6	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 7	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 8	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 9	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 10	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 11	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 12	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 13	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 14	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 15	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 16	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 17	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 18	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 19	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 20	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 21	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 22	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 23	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 24	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 25	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 26	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 27	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 28	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 29	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 30	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 31	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 32	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 33	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 34	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 35	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 36	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 37	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 38	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 39	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 40	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 41	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 42	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 43	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 44	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 45	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 46	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 47	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 48	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 49	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 50	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 51	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 52	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 53	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 54	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 55	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 56	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 57	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 58	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 59	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 60	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 61	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 62	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 63	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 64	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 65	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 66	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 67	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 68	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 69	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 70	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 71	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 72	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 73	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 74	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 75	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 76	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 77	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 78	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 79	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 80	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 81	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 82	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 83	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 84	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 85	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 86	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 87	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 88	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 89	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 90	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 91	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 92	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 93	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 94	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 95	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 96	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 97	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 98	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 99	11 m <sup>2</sup>
Lot n° 100	11 m <sup>2</sup>

Département de la Seine-et-Marne  
 Commune de Montereau-Fault-Yonne

Propriété Commune de Montereau-Fault-Yonne

## 2\_PROJET DE DECOUPAGE

### Lot à céder à Aménagement 77

Echelle : 1/500

Dessiné le: 20/10/2024 par YS

BUREAU CENTRAL DE CARTOGRAPHIE  
 1, rue de la République  
 77130 MONTEREAU  
 03 20 00 10 00  
 www.bcat.fr



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**FINANCES PUBLIQUES**

Direction Générale des Finances Publiques

À Melun, le 26 novembre 2024

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)

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

à

Mairie de MONTEREAU-FAULT-YONNE

**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 : 21103984

Réf OSE : 2024-77305-85080

## 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 :

Terrain à bâtir.

Adresse du bien :

30 à 50 Square Beaumarchais 77130 Montereau-Fault-Yonne  
Parcelles AH 15p, AH 118p, AH 48p, AH 64p et AH 13p (Montereau-Fault-Yonne, code INSEE : 305)

Valeur vénale :

200 000 €, 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 :	21/11/2024
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 :	21/11/2024

## 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 foncière amiable à la SEM Aménagement 77 dans le cadre du réaménagement urbain du square Beaumarchais à Montereau et de la diversification de l'habitat à l'échelle du quartier de Surville. Cession foncière dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), projet de construction de 16 maisons de ville en accession à la propriété : le projet vise à construire 16 maisons individuelles en R+1, 8 avec 4 pièces principales et 8 avec 5 pièces principales .

Prix négocié : fourchette de 50 000 € à 250 000 €.

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

## 4. DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Les biens à estimer se trouvent dans la commune de Montereau-Fault-Yonne, commune du Sud Seine-et-Marne, d'une superficie de 9,10 km<sup>2</sup>, et comptant 21.888 habitants en 2020 (elle est la 14<sup>e</sup> 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

Terrain situé Square Beaumarchais dans le quartier Surville (flèche rouge), rive droite de la Seine.



### 4.3. Références cadastrales

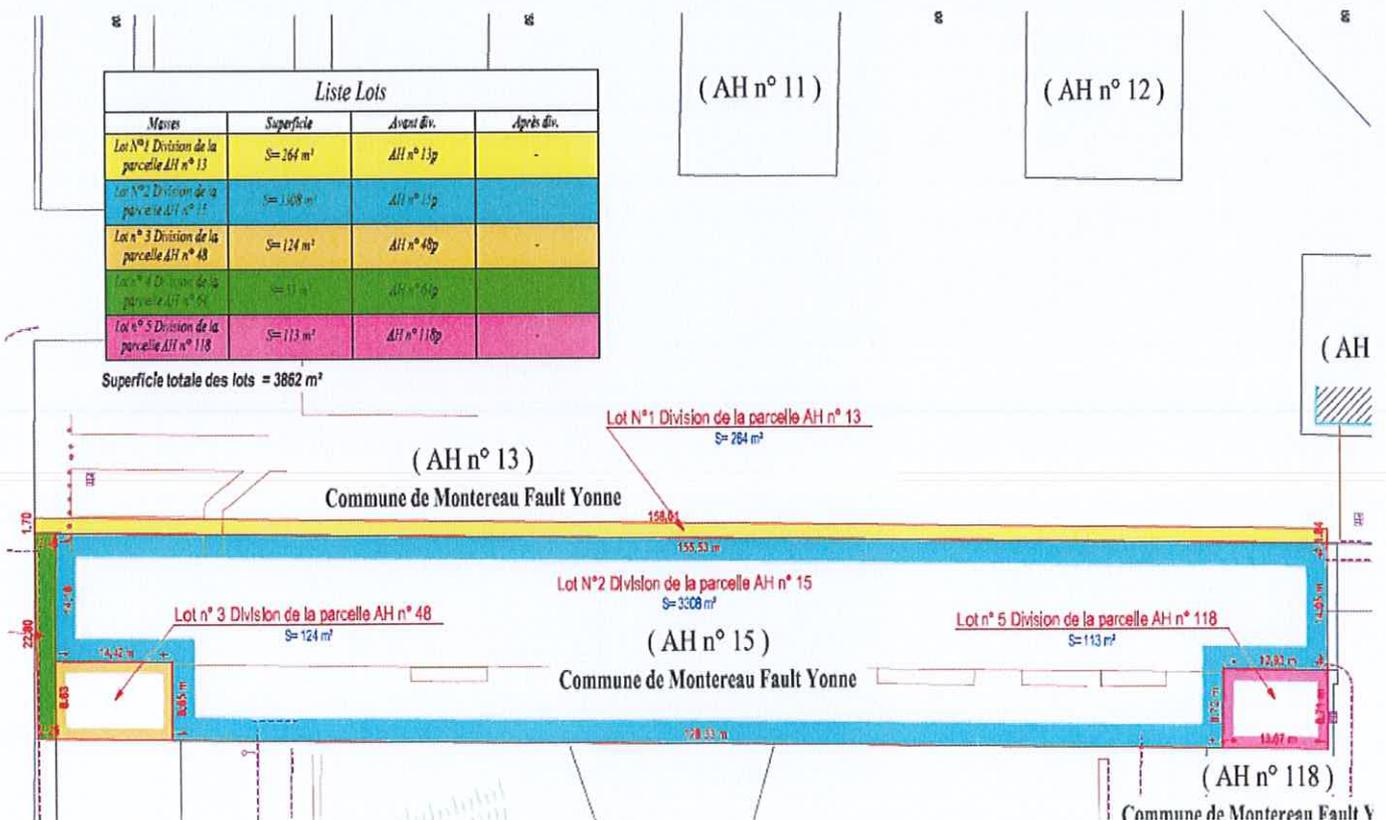
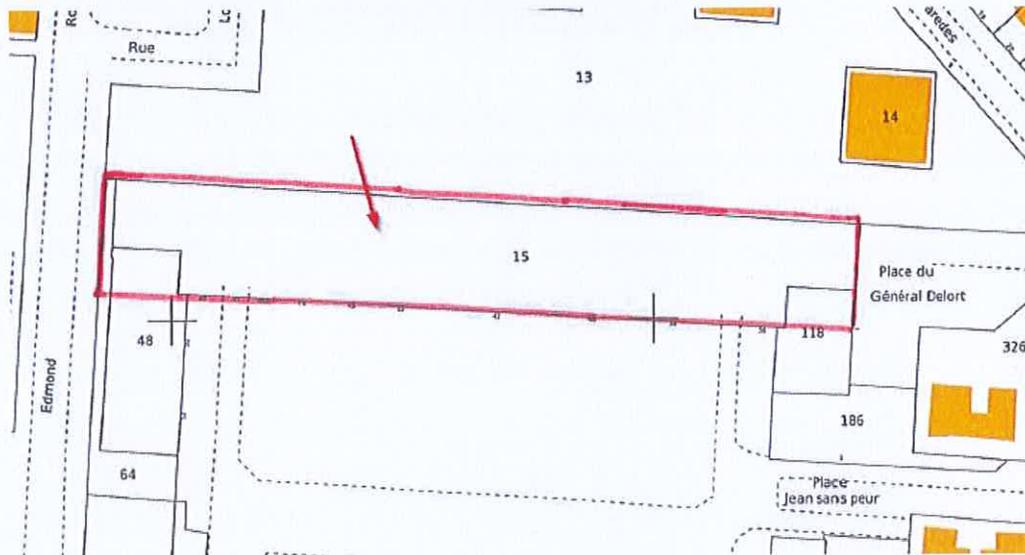
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Montereau-Fault-Yonne	AH 15p, AH 118p, AH 48p, AH 64p et AH 13p	Square Beaumarchais	3862 m <sup>2</sup> environ	Emprise foncière nue issue de la démolition d'une barre de logements sociaux, augmentée d'une petite bande détachée de la parcelle AH 13 et située à l'arrière de la parcelle AH 15

#### 4.4. Descriptif

Terrain de configuration régulière (rectangulaire) d'une superficie prévisionnelle de 3862 m<sup>2</sup> environ, issu des parcelles AH 15p, AH 118p, AH 48p, AH 64p et AH 13p ; Emprise foncière nue issue de la démolition d'une barre de logements sociaux, augmentée d'une petite bande détachée de la parcelle AH 13 et située à l'arrière de la parcelle AH 15.

Il est précisé que le terrain est vendu en l'état par la commune. Tout déplacement de réseaux éventuellement existants dans l'emprise de la parcelle, terrassement, entretien, déplacement de clôture ou de mobilier urbain le cas échéant, d'une manière générale toute intervention sur le terrain destinée à le rendre conforme à l'usage prévu par l'acquéreur est à la charge dudit acquéreur.



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/ méthode compte à rebours promoteur

## 8. MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

8.1.1. Terrains à bâtir

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>	Nature de bien	Zone PLU
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/ 369//370/371	15 RUE DE BOULAINS	16/03/2020	1493	145 000	97,12	Terrain à bâtir	UCa (habitat individuel discontinu)
3	305//AK/ 496//	11 B AV DE LA COLLINE ST MARTIN	22/04/2022	562	103 400	183,99	Terrain à bâtir	UCb
4	305//AK/ 497//	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	7 305//AK/ 495//	11 AV DE LA COLLINE ST MARTIN	09/04/2020	1950	82 917	42,52	Terrain à bâtir non viabilisé	UCb
12	7 305//AK/ 494//	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

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), en particulier le terme n°8 regroupant les parcelles AH48-15-118 incluses en partie dans l'emprise de terrain à estimer ; cette dernière est valorisée sur cette base de 50€/m<sup>2</sup> HT à : 3862 m<sup>2</sup> x 50€/m<sup>2</sup> = 193 100 € HT.

### 8.1.2 Recoupement par compte à rebours promoteur

On considère le projet de construction de 16 maisons en accession à la propriété : Les maisons disposeront d'une surface habitable de 86 m<sup>2</sup> pour les T4 et de 104 m<sup>2</sup> pour les T5, soit une SHAB globale : (86 m<sup>2</sup> + 104 m<sup>2</sup>) x 8 = 1520 m<sup>2</sup>, et une SdP correspondante : 1520 m<sup>2</sup> / 0,92 = 1650 m<sup>2</sup> environ.

Le coût de construction retenu est de 1500€/m<sup>2</sup> HT et le prix de vente en sortie de 2400€/m<sup>2</sup> HT comme exposé ci-dessous :

- Coût de construction : site « construire sa maison » sources : ministère de la transition écologique et solidaire(SOes, EPTB 2023 publiée en décembre 2023) :

Constructeurs : des maisons à partir de 1 500 €/m<sup>2</sup>

Chez les constructeurs qui travaillent sous le régime du Contrat de construction-loi de 1990, les maisons dites d'entrée de gamme démarrent aux alentours de 1 500 €/m<sup>2</sup> (prix de vente TTC hors foncier, adaptation au terrain et frais annexes en version prête à décorer). **Certaines maisons industrialisées peuvent descendre un peu plus bas.**

④ Les gammes intermédiaires varient entre 1 700 et 1 900 €/m<sup>2</sup> TTC dans les mêmes conditions.

④ Quant au grand standing et au sur-mesure, il peut dépasser les 3 000 €/m<sup>2</sup>...

Le prix moyen des maisons neuves : dans les 1 800 €/m<sup>2</sup> hors terrain. L'entrée de gamme démarre aux environs de 1 400 €/m<sup>2</sup> hors foncier, adaptation au terrain et frais annexes.

	Prix moyen d'une maison neuve au mètre carré	Surface de plancher moyenne d'une maison neuve	Prix moyen d'une maison neuve à l'unité
Île-de-France	1 649 €/m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>	225 800,00 €

On retient un coût de construction de l'ordre de 1800€/m<sup>2</sup> TTC soit **1500€/m<sup>2</sup> HT**

- ventes de maisons à Montereau-Fault-Yonne (surface comprise entre 60 m<sup>2</sup> et 140 m<sup>2</sup>) dans un rayon de 1km, période du 10/2021 au 10/2024 :

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Surf garage parking
1	7704P01 2022P14251	305//AD/646//	21 B RUE DE LA COTE RIT	25/07/2022	2019	4	284	81	190 000	2345,68	18
2	7704P01 2023P08634	305//AS/293//	5 IMP IMPASSE DES EGLANTIERS	09/06/2023	1989	3	508	71	169 000	2380,28	33
3	7704P01 2022P15167	305//AK/ 305//310	9001 CHE LA FONTAINE DES ROUGEAUX	31/08/2022	1987	5	808	108	220 000	2037,04	40
4	7704P01 2022P07897	305//AK/433//	3 A RUE DU GENERAL PAJOL	29/04/2022	2012	4	514	81	217 000	2679,01	0
5	7704P01 2022P06850	305//AK/ 402//276	27 RUE DU GENERAL PAJOL	06/04/2022	1982	4	619	102	227 500	2230,39	38
5	7704P01 2022P00861	305//AK/ 467//72-42	9 ALL DES HIRONDELLES	31/12/2021	1984	4		82	142 520	1738,05	16
7	7704P01 2022P09959	305//AK/ 467//21	11 RUE JEAN LURCAT	31/05/2022	1984	6		126	237 200	1882,54	20
3	7704P01 2024P09147	305//AS/266//	13 IMP DES PLATRIERES	25/07/2024	1989	5	547	95	219 000	2305,26	30
3	7704P01 2024P05102	305//AD/628//	7 RUE REGNAULT	30/04/2024	2018	5	321	137	255 500	1864,96	0

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

médiane	2230,39
moyenne	2162,58
minimum	1738,05
maximum	2679,01

Les termes de comparaison sont des maisons construites entre 1982 et 2019, pas de constructions neuves.

Pour des constructions neuves de qualité on retient une base d'estimation en médiane haute de **2400€/m<sup>2</sup> HT** (médiane de 2230€/m<sup>2</sup> +10 % environ)

Pour les différents honoraires, taxes et frais annexes liés au projet on retient des valeurs basses compte tenu des acteurs impliqués (commune de Montereau-Fault-Yonne et Aménagement 77) et des risques faibles associés.

Ces différentes données sont regroupées dans le tableau ci-après reprenant le bilan du projet en compte à rebours promoteur : L'emprise de terrain s'en trouve valorisée au montant de **210 344 €** :

I. Description du projet de construction						
Généralités sur le foncier existant		Ratio SdP . SHAB	Logement	Activité	Bureau	
Surface du terrain en m <sup>2</sup>	3 862	SdP / SU ou SHAB	92,00%	95,00%	95,00%	
Surface du bâti (SHOB) à démolir	0					

Coût de démolition (moyen) au m <sup>2</sup> SHOB en € HT	0 €		<b>TAUX DE TVA</b>	Normal	Reduit LS		
	0 €			20,00%	5,50%		
<b>par types</b>							
Activités (SdP)	0	<i>Stationnements en Nbre</i>					
Bureaux (SdP)	0	garages (Nbre)		16			
Logements libres (SdP)	1 650	Stationnements couverts (Nbre)		0			
Logements sociaux (SdP)	0	Stationnements extérieurs (Nbre)		0			
<b>II. Compte à rebours promoteur</b>							
<b>Recettes</b>	<b>SU ou SHAB ou Nbre</b>	<b>Prix de vente au m<sup>2</sup> HT</b>	<b>Prix de vente TTC</b>	<b>TVA (pour mémoire)</b>	<b>HT en €</b>		
Activités (SU)	-	0 €	0	0	0		
Bureaux (SU)	-	0 €	0	0	0		
Logement libre (SHAB)	1 520	2 400 €	4 377 600	729 600	3 648 000		
Logement social (SHAB)	-	0 €	0	0	0		
<i>total recettes</i>			4 377 600	729 600 €	<b>3 648 000 €</b>		
<b>Dépenses</b>	<b>SdP ou Nbre</b>	<b>coût au m<sup>2</sup> SU ou SHAB ou unitaire HT</b>	<b>TTC en €</b>	<b>TVA (pour mémoire)</b>	<b>HT en €</b>		
<i>coût de préparation du terrain (A)</i>							
Démolition (SHOB)	0	0 €	0 €	0 €	0		
0			0 €	0 €	0		
<i>Total A</i>			0 €	0 €	0 €		
<i>coût de construction (B)</i>							
Activités (Sdp)	0	0 €	0	0	0		
Bureaux (Sdp)	0	0 €	0	0	0		
Logement libre (Sdp)	1 650	1 500 €	2 970 000	495 000	2 475 000		
Logement social (Sdp)	0	0 €	0	0	0		
<i>Total B</i>			2 970 000 €	495 000 €	2 475 000 €	1 500 € / m <sup>2</sup> SDP	
<i>Honoraires, taxes et frais annexes</i>						1 628 € / m <sup>2</sup> SU + Sh	
		<b>Retenu</b>					
Honoraires techniques		8%	240 000	40 000	200 000 €		
Frais de gestion et divers		8%	432 000	72 000	360 000 €		
			0		0 €		
Frais de commercialisation		1%	60 000	10 000	50 000 €		
Frais financiers		2%	108 000	18 000	90 000 €		
<i>Total C</i>			840 000 €	140 000 €	700 000 €		
<b>total dépenses (A+B+C)</b>			3 810 000 €	635 000 €	<b>3 175 000 €</b>		
Pour information, TVA résiduelle (= TVA collectée - TVA déductible). Si négatif = crédit de TVA				94 600			
Marge et aléas		6%			262 656 €		
<b>Charge foncière admissible</b>					<b>210 344 €</b>	<b>6%</b> des recettes	

	Terrain nu	En l'état
Valeur maximale du foncier	210 344 €	210 344 €
Soit €/m <sup>2</sup> terrain	54 €	54 €
ratio charge foncière/prix de vente ht	5,77%	5,77%
charge foncière au m <sup>2</sup> SdP	127 €	127 €

### 8.1.3 Valeur retenue

L'emprise de terrain à estimer (3862 m<sup>2</sup>) est valorisée à hauteur de 193 100 € par comparaison, et 210 344 € en compte à rebours promoteur, soit deux valeurs de même ordre de grandeur.

On retiendra au final pour ce terrain une valeur intermédiaire de **200 000 €**.

## 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 **200 000 €**.

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 170 000 €.

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 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.

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 077-217703057-20241202-D\_163\_2024-AR

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au public 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

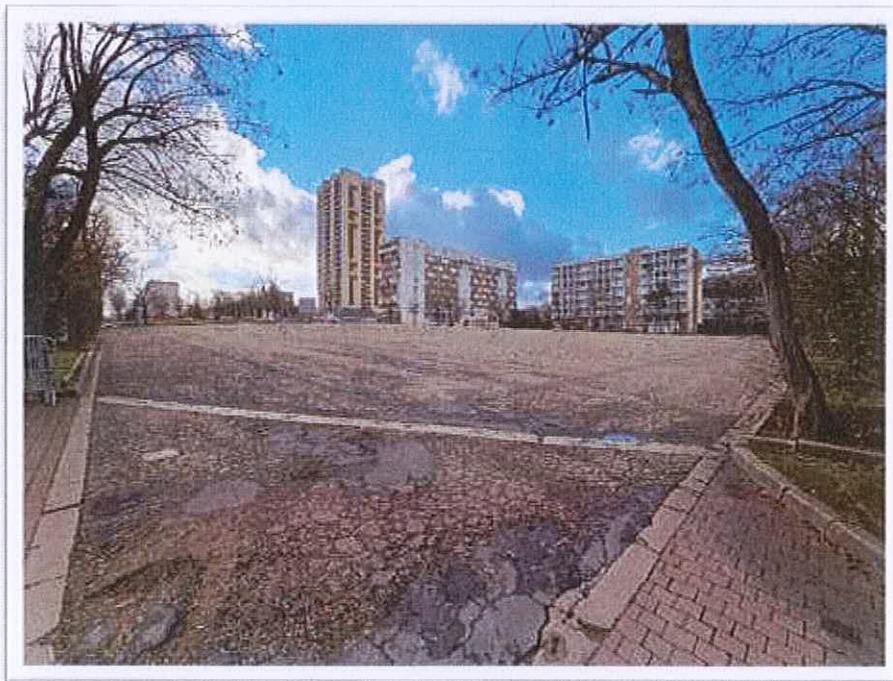
Publié le

ID : 077-217703057-20241202-D\_163\_2024-AR



**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° 33154

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 la société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration AMENAGEMENT 77 un ensemble immobilier propriété de la collectivité requérante sis à MONTEREAU FAULT YONNE, square Beaumarchais, composé d'une partie de la parcelles cadastrées AH 13.

Qu'en raison de son usage public précédent, cet ensemble immobilier fait 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 de cet ensemble immobilier, et de mes observations dresser Procès-Verbal de Constat.

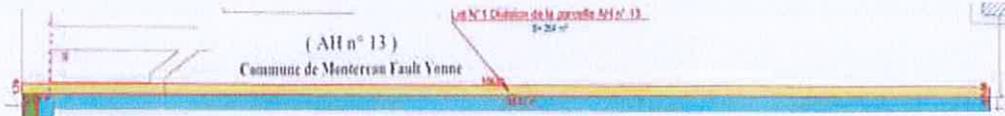
#### DEFERANT A CETTE REQUISITION :

*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 les parcelles cadastrées AH 13.

Me rapportant au plan sur lequel est délimité l'empiètement objet du déclassement, dont reproduction suit :



J'observe que cette zone délimitée est composée d'un terrain garni d'une terre végétale, dont la périphérie est délimitée par une palissade métallique, l'ensemble étant manifestement inutilisé et désaffecté de l'usage public.

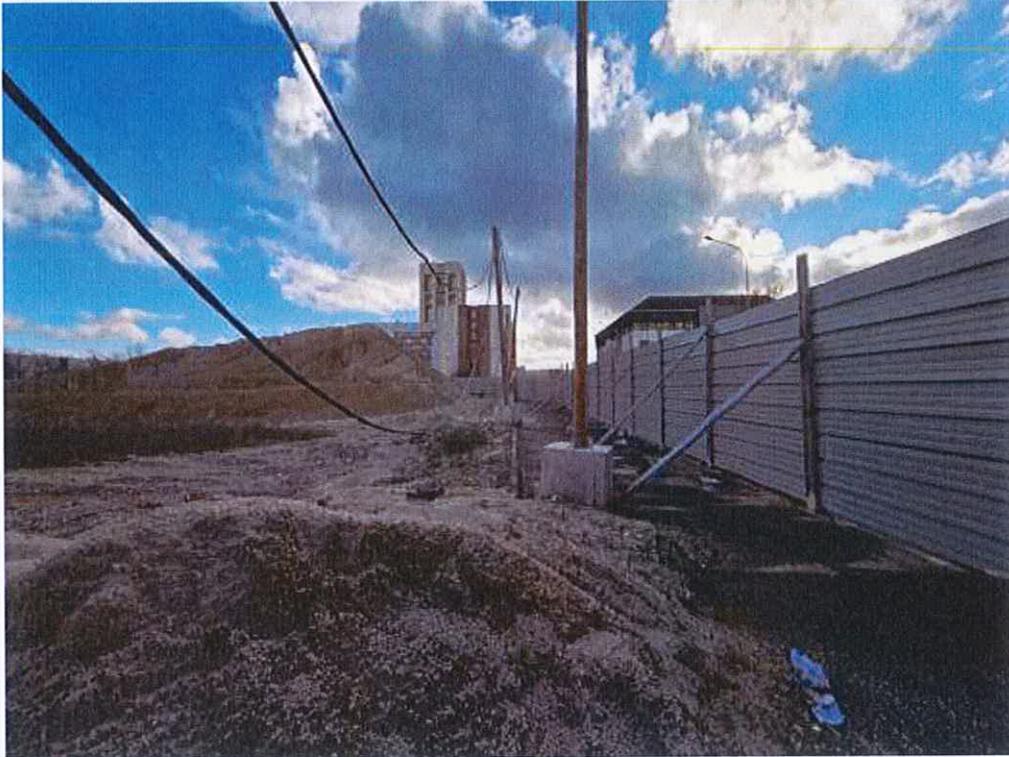


Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le

ID : 077-217703057-20241202-D\_163\_2024-AR



Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le

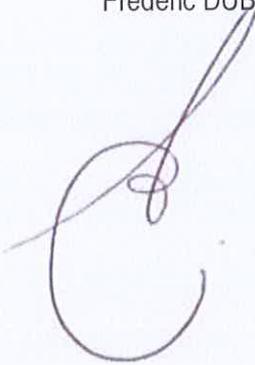
ID : 077-217703057-20241202-D\_163\_2024-AR



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 cinq feuillets.

Frédéric DUBOIS



Séverine CHABANNES

