

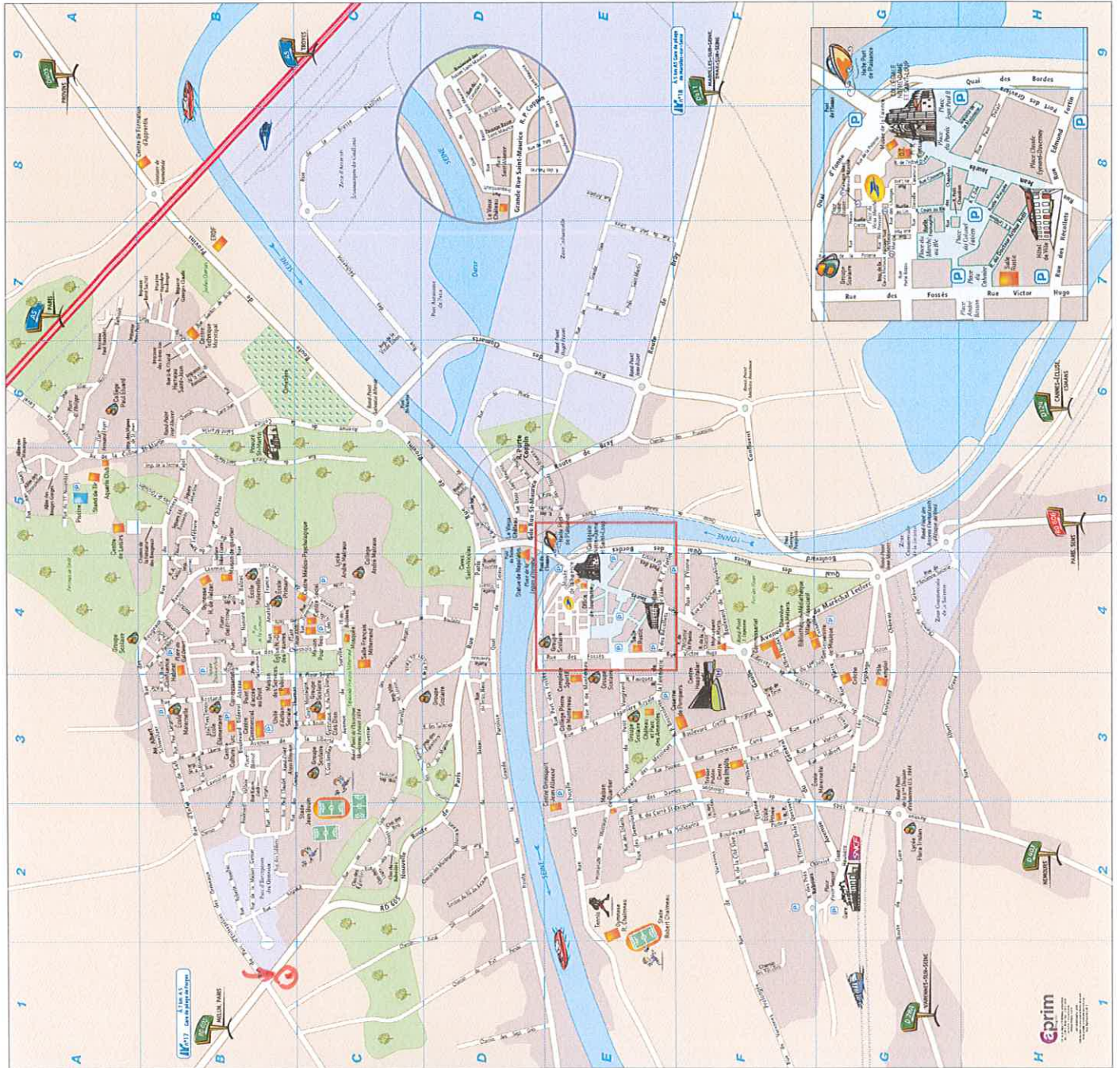
Envoyé en préfecture le 30/06/2025

Reçu en préfecture le 30/06/2025

Publié le

ID : 077-217703057-20250623-D_107_2025-AR

S2LO



| | |
|------------------------------------|----|
| BÂTIMENTS PUBLICS : | |
| Bibliothèque Madeleine... | F4 |
| Centre des Pêcheurs... | E2 |
| Centre des Pêcheurs... | E3 |
| Gymnase Clés D'Or... | C3 |
| Gymnase Honoré de Balzac... | B4 |
| Gymnase Robert Chaillet... | E2 |
| Stand de Tir | A5 |
| GROUPES SCOLAIRES : | |
| École élémentaire Albert Cernus... | A4 |
| École élémentaire Claude... | A4 |
| École élémentaire Claude... | B4 |
| École élémentaire Clos Dion... | C3 |
| École élémentaire de la Poste... | E4 |
| École élémentaire du Petit... | E3 |
| Vauvignard | E3 |
| École élémentaire Les Dimesaux... | C3 |
| École élémentaire Villa... | D9 |
| Mairie-Louise | C4 |
| École élémentaire Pierre et... | B9 |
| Mairie Curie | C3 |
| Mairie Albert Camus | A4 |
| Mairie Clos Dion | C3 |
| Mairie Les Ormeaux | C3 |
| Mairie Mlle Boyer | C3 |
| Mairie Pierre et Marie Curie | B3 |
| Mairie Saint-Exupéry | B4 |
| Mairie Victor Hugo | E3 |
| Mairie Villa Marie-Louise | D3 |
| STRUCTURES SPORTIVES : | |
| Centre Omnisports Jean... | E2 |
| Massacra | E2 |
| Bibliothèque Madeleine... | F4 |
| Centre des Pêcheurs... | E3 |
| Gymnase Clés D'Or... | C3 |
| Gymnase Honoré de Balzac... | B4 |
| Gymnase Robert Chaillet... | E2 |
| Stand de Tir | A5 |
| GROUPES SCOLAIRES : | |
| École élémentaire Albert Cernus... | A4 |
| École élémentaire Claude... | A4 |
| École élémentaire Claude... | B4 |
| École élémentaire Clos Dion... | C3 |
| École élémentaire de la Poste... | E4 |
| École élémentaire du Petit... | E3 |
| Vauvignard | E3 |
| École élémentaire Les Dimesaux... | C3 |
| École élémentaire Villa... | D9 |
| Mairie-Louise | C4 |
| École élémentaire Pierre et... | B9 |
| Mairie Curie | C3 |
| Mairie Albert Camus | A4 |
| Mairie Clos Dion | C3 |
| Mairie Les Ormeaux | C3 |
| Mairie Mlle Boyer | C3 |
| Mairie Pierre et Marie Curie | B3 |
| Mairie Saint-Exupéry | B4 |
| Mairie Victor Hugo | E3 |
| Mairie Villa Marie-Louise | D3 |
| STRUCTURES SPORTIVES : | |
| Centre Omnisports Jean... | E2 |
| Massacra | E2 |
| Bibliothèque Madeleine... | F4 |
| Centre des Pêcheurs... | E3 |
| Gymnase Clés D'Or... | C3 |
| Gymnase Honoré de Balzac... | B4 |
| Gymnase Robert Chaillet... | E2 |
| Stand de Tir | A5 |

Hôtel de Ville
54, rue Jean Jaurès - 77755 Montreuil cedex
Tél. : 01 64 70 44 00
www.montreuil71.fr

Maison des services publics
3, rue André Thomas - 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 75

Envoyé en préfecture le 30/06/2025

Reçu en préfecture le 30/06/2025


Publié le



ID : 077-217703057-20250623-D_107_2025-AR

Envoyé en préfecture le 30/06/2025

Reçu en préfecture le 30/06/2025

Publié le 
ID : 077-217703057-20250623-D_107_2025-AR

Département :
SEINE ET MARNE

Commune :
MONTEREAU FAULT YONNE

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

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

Date d'édition : 12/12/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

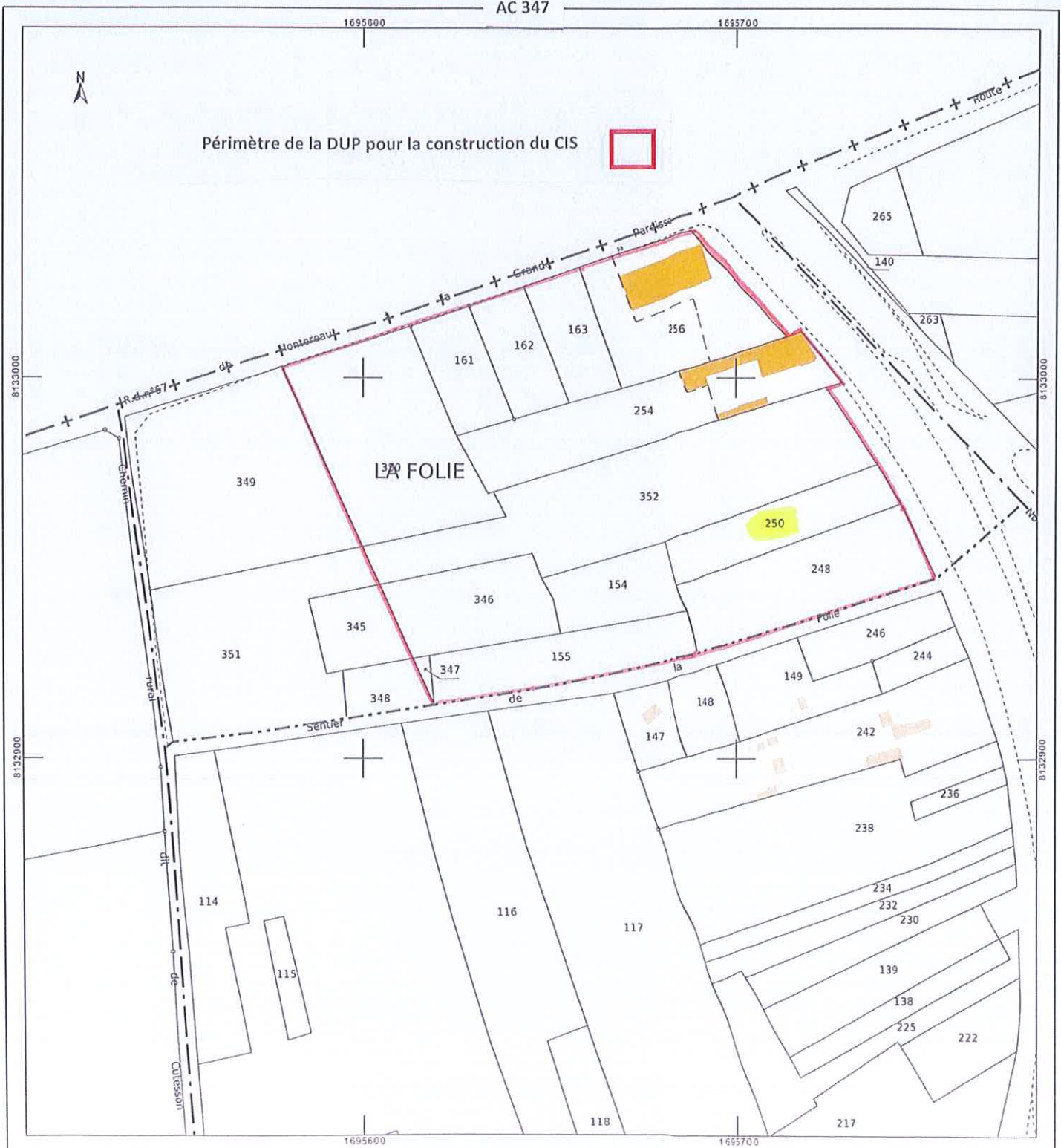
Liste des parcelles incluses dans le périmètre de la DUP

| | |
|--------|--------|
| AC 256 | AC 352 |
| AC 163 | AC 250 |
| AC 162 | AC 154 |
| AC 161 | AC 346 |
| AC 350 | AC 248 |
| AC 254 | AC 155 |
| | AC 347 |

Pôle topographique et de gestion cadastrale 22
bd Chamblain 77010
77010 MELUN CEDEX
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Envoyé en préfecture le 30/06/2025

Reçu en préfecture le 30/06/2025

Publié le



ID : 077-217703057-20250623-D_107_2025-AR



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

À Melun, le 4 juillet 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

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

à la

Mairie de MONTEREAU-FAULT-YONNE

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 : 18444511

Réf OSE : 2024-77305-46208

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 :

Hangar, terres agricoles, terres.

Adresse du bien :

Lieudit 'la Folie' 77 130 Montereau
Parcelles AC 161 162 163 256 352 250 248 155 347 346 154 et 350
(Montereau-Fault-Yonne, code INSEE : 305)

Valeur vénale :

208.468 € (+ 24 059 € en indemnités de emploi), assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(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 : | 18/06/24 |
| 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 : | 18/06/24 |

3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.3. Projet et prix envisagé

Il s'agit d'une expropriation pour cause d'utilité publique pour la construction du centre d'incendie et de secours de Montereau : actualisation de l'avis du service des domaines (avis du 09/08/2023 n° OSE 2023-77305-55019/ n° DS 13305722) en vue d'engager la phase judiciaire (expropriation).

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 km², et comptant 21 888 habitants en 2020 (elle est la 14^e 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.

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

- 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).

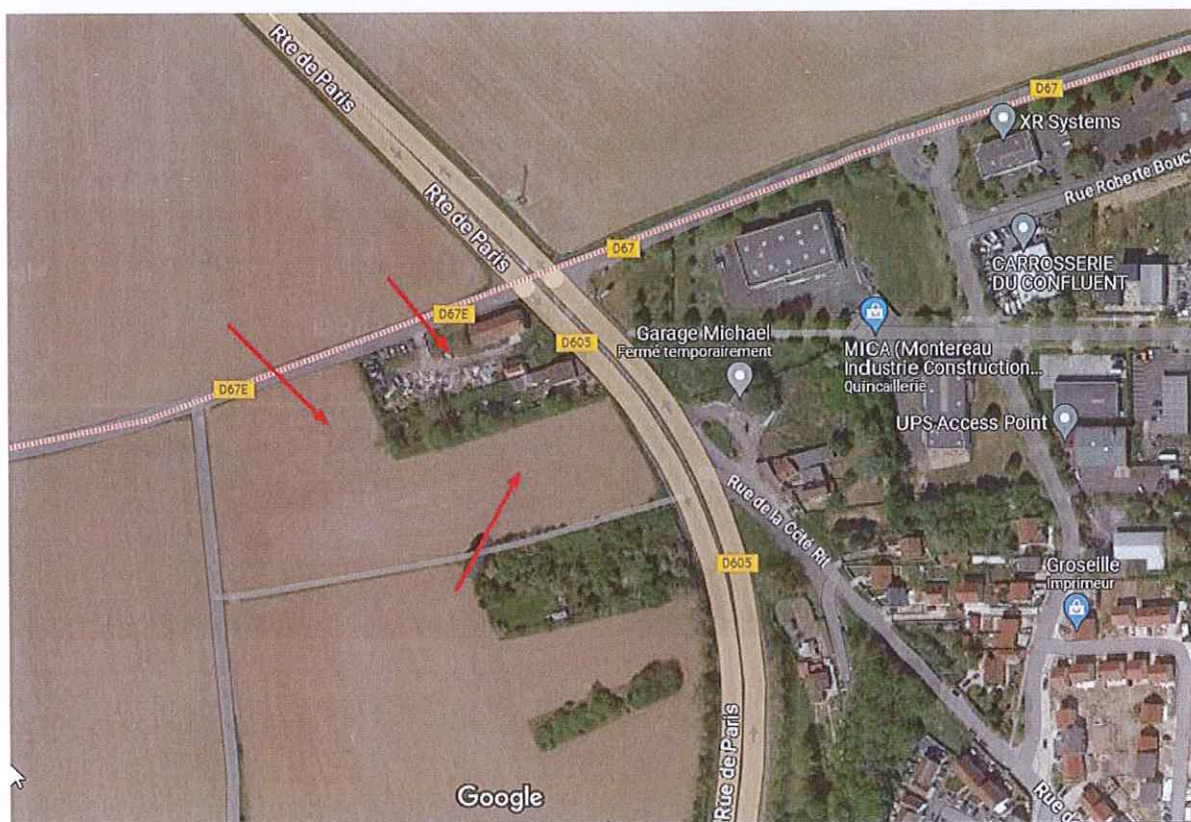
Le réseau de bus Siyonne circule dans Montereau et la relie aux autres communes du canton.

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

L'immeuble est situé en limite nord-ouest de la commune, à l'angle RD 605 / RD 67 E (vers La Grande Paroisse).



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 | AC 161 162 163 256 352 250 248 155 347 346 154 (350) | Lieu-dit 'la Folie' | Surface totale environ 12 033 m ² (inclut l'AC 350 en cours d'acquisition amiable) | Hangar, maison, terrain, terres agricoles |

4.4. Descriptif

Sont concernées les parcelles AC 161, 162, 163, 256, 352, 347, 346, 154, 250, 248 et 155 (la parcelle AC 254 a été achetée à l'amiable par la commune et les parcelles AC 349 et 350 sont en cours d'acquisition amiable par la commune) :

- Parcelles AC 256, 161 à 163 (SCI MALI) : Hangar et maison (AC 256) + jardin (AC 161 à 163) ; parcelles occupées par une décharge illégale (arrêté préfectoral du 25 avril 2023 portant mise en demeure, jugement d'expulsion du locataire + assignation huissier du locataire). Terrain totalement encombré et pollué par la décharge ;
- AC 156 (division en 2 parcelles : AC 346 dans le périmètre de la DUP), AC 252 (division en 2 parcelles : AC 352 dans le périmètre de la DUP) et 248 : terres agricoles ;
- AC 154 : terres agricoles ;
- AC 250 : terres agricoles ;
- AC 157 (division en 2 parcelles : AC 347 dans le périmètre de la DUP) : terres agricoles ;
- AC 155 : terres agricoles.

4.5. Surfaces du bâti

Il existe des constructions sur la parcelle AC 256 (recoupement des données et du plan du cadastre) : une habitation de 75 m² (construction de 1927), un entrepôt de 200 m² et un hangar récent de 50 m².

5. SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Propriétaires :

- SCI MALI (libre d'occupation : jugement d'expulsion du locataire),
- Société LAFARGEHOLCIM Ciments (champs exploités par une structure agricole),
- Famille CARON,
- Famille GUERN,
- M. PORCHEZ,
- M. ALLAIS,
- M. et Mme LAVAUX (exploité par M. Christophe LAVAUX).

5.2. Conditions d'occupation : immeubles loués.

6. URBANISME

Au titre de l'arrêté de DUP-Mise ~~en~~ Compatibilité du PLU, les parcelles sont inscrites en zone exclusivement réservée au Centre d'Incendie et de Secours : zone UEa.

Initialement, les biens étaient situés en zones Nh et Aa.

Au cas particulier, le règlement de la zone UEa figure dans l'arrêté préfectoral de DUP-MEC du 2 mars 2022. Toutefois, il ressort d'une décision de la Cour de cassation du 8 novembre 2006 (Civ. 3, n° 05-12.462) que la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols n'a pas pour effet, en l'absence d'une nouvelle délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur la zone litigieuse, de soumettre automatiquement celle-ci au droit de préemption urbain. Il ne peut résulter que d'une nouvelle délibération du conseil municipal.

Partant, s'agissant de la date de référence à retenir pour l'estimation des biens, il est fait application de l'article L. 322-2 du code de l'expropriation : en l'absence de périmètre de préemption, est pris en considération l'usage effectif des terrains un an avant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. Au cas d'espèce, l'enquête publique s'est déroulée du 15 février au 17 mars 2021. Partant, la date de référence retenue est fixée au 15 février 2020.

- Zone de bruit (catégorie 4 - 30 m)

7. MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison.

8. MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

8.1.1. A) Terrains en zones agricole (A) ou naturelle (N) au PLU

a) Critères de recherche : ventes de parcelles de terres dans un rayon de 3 km en zones N ou A au PLU, période de mars 2021 à mai 2024.

| | Ref. Cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix/m ² | Nature de bien | zone PLU |
|---|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------|---|------------|---------------------|---|----------|
| 1 | 194//A/104// | FORGES | FORET DE ST MARTIN | 13/04/2021 | 97 | 291 | 3 | Terre (parcelle en bord de RD210) | Zone N |
| 2 | 61//A/982// | CANNES- ECLUSE | LA VALLEE DU MOULIN | 17/01/2023 | 480 | 330 | 0,69 | Terre (parcelle proche écluse en bord de Seine) | Zone A |
| 3 | 61//A/971// | CANNES- ECLUSE | LA VALLEE DU MOULIN | 17/01/2023 | 2002 | 1 420 | 0,71 | Terre (parcelle proche écluse en bord de Seine) | Zone A |
| 4 | 210//ZN/ 60// | GRANDE- PAROISSE (LA) | PIECES DE PINCEVENT | 31/03/2022 | 15210 | 8 366 | 0,55 | Terre (parcelle en bord de RD28A) | Zone Na |
| 5 | 409//A/ 2251// | SAINT- GERMAIN- LAVAL | COURBETON | 20/12/2022 | 15333 | 9 967 | 0,65 | Terre | Zone A |
| 6 | 482//A/ 744//432/74 2 | VARENNES- SUR-SEINE | LE MOULIN A VENT | 12/04/2022 | 5966 | 6 000 | 1,01 | Terre | Zone A |
| 7 | 482//C1717 | VARENNES- SUR-SEINE | LE MARAIS DU PONT | 07/10/2023 | 1011 | 2 000 | 1,98 | Terrain non constructible | Zone A |
| 8 | 482//C/1724 | VARENNES- SUR-SEINE | LE MARAIS DU PONT | 22/03/2024 | 1200 | 2 000 | 1,67 | Terrain non constructible | Zone A |
| 9 | 482//C/1713 | VARENNES- SUR-SEINE | LE MARAIS DU PONT | 29/11/2023 | 1020 | 2 500 | 2,45 | Terrain non constructible (agrément) | Zone A |

Synthèse des prix de la sélection en euros/m² :

| | |
|---------|------|
| médiane | 1,01 |
| moyenne | 1,41 |
| minimum | 0,55 |
| maximum | 3,00 |

b) Recherche de termes proches par DVF (Demande de valeurs foncières)

- Une cession, le 28/11/2022, d'un terrain en nature de jardin avec cabanon à Montereau-Fault-Yonne, cadastré AC81-281, situé en zone Nh au PLU, d'une surface de 1 204 m², au prix de 6 310 €, soit **5,24€/m²**.

8.1.1 B) Maisons en secteur proche

a) Critères de recherche : ventes de maisons à Montereau-Fault-Yonne (de surfaces inférieures à 100 m²) à proximité de la D 605 (entre la Seine et le site à évaluer), période de janvier 2022 à mai 2024.

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastrales | C | Adresse | Date mutation | Année constr. | Nbre pièces | Surface terrain | Surface utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) | Groupe | Surf garages/ parkings |
|------------------------|---------------------|-------------------|---------------------------|------------------|------------------|----------------|--------------------|----------------------------|------------|---|--------|------------------------------|
| 7704P01 2023P01500 | 1 | 305//AT/11// | M 6 CHE DES MONTEGASES | 12/01/2023 | 1953 | 4 | 540 | 62 | 160 000 | 2580,65 | Maison | 15 |
| 7704P01 2022P20403 | 2 | 305//AS/80// | M 19 QUAI DE SEINE | 18/11/2022 | 1939 | 4 | 228 | 99 | 180 000 | 1818,18 | Maison | 0 |
| 7704P01 2022P02901 | 3 | 305//AS/ 113// | M 30 AV DE SURVILLE | 15/02/2022 | 1880 | 5 | 88 | 90 | 170 000 | 1888,89 | Maison | 0 |
| 7704P01 2022P11717 | 4 | 305//AS/ 112// | M 32 AV DE SURVILLE | 28/06/2022 | 1880 | 6 | 381 | 67 | 105 000 | 1567,16 | Maison | 31 |
| 7704P01 2023P09781 | 5 | 305//AS/ 319// | M 2 RUE DES TUILERIES | 20/06/2023 | 1930 | 3 | 861 | 63 | 158 000 | 2507,94 | Maison | 20 |
| 7704P01 2022P14753 | 6 | 305//AS/ 151// | M 11 RUE DES TUILERIES | 27/07/2022 | 1951 | 4 | 719 | 91 | 220 000 | 2417,58 | Maison | 0 |
| 7704P01 2023P10575 | 7 | 305//AB/ 158// | 66 RTE GRANDE PAROISSE | 18/07/2023 | 1983 | 4 | 1297 | 94 | 220 000 | 2340,43 | Maison | 40 |

Synthèse des prix de la sélection en euros/m² :

| | |
|---------|---------|
| médiane | 2340,43 |
| moyenne | 2160,12 |
| minimum | 1567,16 |
| maximum | 2580,65 |

b) Recherche de termes proches par DVF

- 1°) acquisition par la commune en date du 07/03/2023, dans le cadre de cette opération de transfert du CIS, de la maison voisine sise 254, Route Nouvelle de Paris, cadastrée AC 254 (1 593 m²), d'une surface pondérée de 156 m² (maison + dépendance), au prix de 156 000€, soit **1 000€/m²**.

- 2°) vente le 31/01/2020 d'une maison construite vers 1969 d'une surface de 136 m², sise 254, Route Nouvelle de Paris (à Montereau-Flt-Yonne), cadastrée AC 47-338-340 (4 853 m²), au prix de 207 000€, soit **1522€/m²**.

8.1.1 C) Entrepôt/ hangar (parcelle AC 256)

Ventes dans un rayon de 3 km, période de janvier 2018 à juillet 2023 :

- 1°) vente le 04/05/2022 à Montereau-Fault-Yonne d'un bâtiment à usage d'atelier d'une surface d'environ 250 m², sis 17 Rue de Provins, cadastré AR 36 (351 m²), au prix de 97 000€, soit **388€/m²**;

- 2°) vente le 10/03/2023 à Saint-Germain-Laval, d'un entrepôt de surface de 251 m² sis ZAE Merlange, cadastré A 2208-2211 (287 m²), au prix de 70 000€, soit **278,88€/m²** ;

- 3°) vente le 03/04/2018 à Forges, au bord de la D605 à environ 500 m du site à estimer, d'un terrain sur lequel sont édifiés divers bâtiments à usage d'entrepôt, de magasin et de hangar (ces bâtiments sont montés en tôle galvanisée sur armature métallique et sur sol béton) de surface totale d'environ 750 m², cadastré ZI 113-97 (7 176 m², en zone UX), au prix de 150 000€, soit **200€/m²**.

Synthèse des prix de la sélection en euros/m² :

| | |
|---------|--------|
| médiane | 278,88 |
| moyenne | 288,96 |
| minimum | 200 |
| maximum | 388 |

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

A) Terrains

Les termes trouvés au 8.1.1 A) ci-dessus varient d'un prix minimum de 0,55 €/m² à un prix maximum de 5,24 €/m², ce dernier correspondant plutôt à un terrain d'agrément.

Ici, pour des terrains en zone agricole, attenants à des habitations et situés au croisement de deux routes, on retiendra une valeur intermédiaire de **3 €/m²** (cf terme n° 1 au 8.1.1 A) supra), hors coût de dépollution et d'enlèvement de décharge.

Soit une valorisation globale pour les terrains nus (hors indemnité de remploi, cf. détail dans tableau joint en annexe ci-après) : **31 968 €**, dont 5 646 € pour la parcelle AC 350 (en cours de négociation amiable).

B) Habitation (parcelle AC 256)

Les termes trouvés au 8.1.1 B) ci-dessus varient d'un prix minimum de 1 000 €/m², correspondant à la maison voisine cadastrée AC 254, acquise le 07/03/2023, par la commune (dans le cadre de la présente opération de déplacement du CIS), à un prix maximum de 2 580,65 €/m², correspondant à un pavillon dans un petit lotissement (cf terme n° 1).

Ici, pour une habitation sommaire dans un environnement médiocre (dépôt de déchets actuellement), on retiendra une valeur basse, proche des 1 000 €/m² retenus pour la maison voisine, portée en fait à **1 300€/m²** (+30 %) pour tenir compte d'une surface plus petite (75 m²) que celle de la maison voisine (par dégressivité du prix/m², la valeur unitaire d'un bien foncier varie en général à l'inverse de sa surface).

Soit une valorisation de la partie habitation : 75 m² x 1 300 €/m² = **97 500 €**

C) Entrepôt/ hangar (parcelle AC 256)

Concernant la partie entrepôt d'environ 200 m² dans le prolongement de l'habitation, on retiendra une valeur moyenne haute de 300 €/m² (cf 8.1.1 C)), et pour le hangar plus récent de 50 m², on retiendra la valeur haute de 380 €/m², soit :

- valorisation partie entrepôt : 200 m² x 3 00 €/m² = **60 000 €**

- valorisation hangar de 50 m² : 50 m² x 380 €/m² = **19 000 €**

Au final :

- Total bâti de la parcelle AC 256 : 97 500 € + 60 000 € + 19 000 € = **176 500 €**

- Base d'estimation retenue pour les terrains : **3 €/m²**, soit **31 968 €** au total (surface correspondante de 10 656 m²), dont 5 646 € pour la parcelle AC 350 (1 882 m², en cours de négociation amiable)

2 Soit 12 033 m² – 1 377 m² (parcelle bâtie AC 256).

Total indemnités de dépossession :

176 500 + 31 968 = 208 468 €

Les indemnités de dépossession et de emploi correspondantes sont données dans le tableau infra.

(Indemnité de emploi :

- 20 % pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €
- 15 % pour la fraction comprise entre 5 001 € et 15 000 €
- 10 % pour le surplus)

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 **208 468 €** (à laquelle il convient de rajouter les indemnités de emploi d'un montant total de **24 059 €**).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **229 315 €**.

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 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 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

La directrice adjointe du Pôle Métiers



Sandrine FABREGUES
Administratrice de l'État

Annexe

Projet de déplacement du CIS de Montereau-Fault-Yonne - Indemnités de dépossession et de emploi

| Propriétaire | Commune | Parcelle | Contenance m² | Nature | Zone PLU | Surface de l'emprise à acquérir m² | Valeur €/m² | valeur vénale € | ind. Remploi € | montant total € |
|--|---------------------------|----------|------------------|--------------------------------------|----------|--|-----------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Madame CARON née BERTRANDIE Claire | MONTEREAU-FAULT- YONNE | AC350 | 1 882 | Terre agricole | Aa | 1 882 | 3 | 5646 | 1097 | 6743 |
| SCI MALI | MONTEREAU-FAULT- YONNE | AC161 | 505 | sol- jardin | Aa | 505 | 3 | 1515 | | |
| SCI MALI | MONTEREAU-FAULT- YONNE | AC162 | 504 | sol- jardin | Aa | 504 | 3 | 1512 | | |
| SCI MALI | MONTEREAU-FAULT- YONNE | AC163 | 503 | sol- jardin | Aa | 503 | 3 | 1509 | | |
| SCI MALI | MONTEREAU-FAULT- YONNE | AC256 | 1 377 | parcelle bâtie (bureaux- hangars) | Nh | 1 377 | | 176500 | | |
| SCI MALI | | | | | | | Total SCI MALI | 181036 | 19104 | 200140 |
| Lafargeholcim Ciments | MONTEREAU-FAULT- YONNE | AC352 | 2 807 | Terre agricole | Aa | 2 807 | 3 | 8421 | | |
| Lafargeholcim Ciments | MONTEREAU-FAULT- YONNE | AC346 | 866 | Terre agricole | Aa | 866 | 3 | 2598 | | |
| Lafargeholcim Ciments | MONTEREAU-FAULT- YONNE | AC248 | 1 320 | Terre agricole | Aa | 1 320 | 3 | 3960 | | |
| Lafargeholcim Ciments | | | | | | | Total Lafargeholcim Ciments | 14979 | 2497 | 17476 |
| Monsieur PORCHEZ Maurice | MONTEREAU-FAULT- YONNE | AC154 | 585 | Terre agricole | Aa | 585 | 3 | 1755 | 351 | 2106 |
| Monsieur ALLAIS Philippe | MONTEREAU-FAULT- YONNE | AC250 | 765 | Terre agricole | Aa | 765 | 3 | 2295 | 459 | 2754 |
| Madame GUERN Anne Christine | MONTEREAU-FAULT- YONNE | AC347 | 28 | Terre agricole | Aa | 28 | 3 | 84 | 17 | 101 |
| Madame HEURTAULT Vincent née GUERN Hélène | | | | | | | | | | |
| Monsieur GUERN Pierre | | | | | | | | | | |
| Madame GUERN née HEGEDUS Claire | | | | | | | | | | |
| Monsieur LAVAUX Henri | MONTEREAU-FAULT- YONNE | AC155 | 891 | Terre agricole | Aa | 891 | 3 | 2673 | 535 | 3208 |
| Madame LAVAUX née RENARD Michèle | | | | | | | | | | |
| Total Global | | | | | | 12033 | | 208468 | 24059 | 232527 |

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.