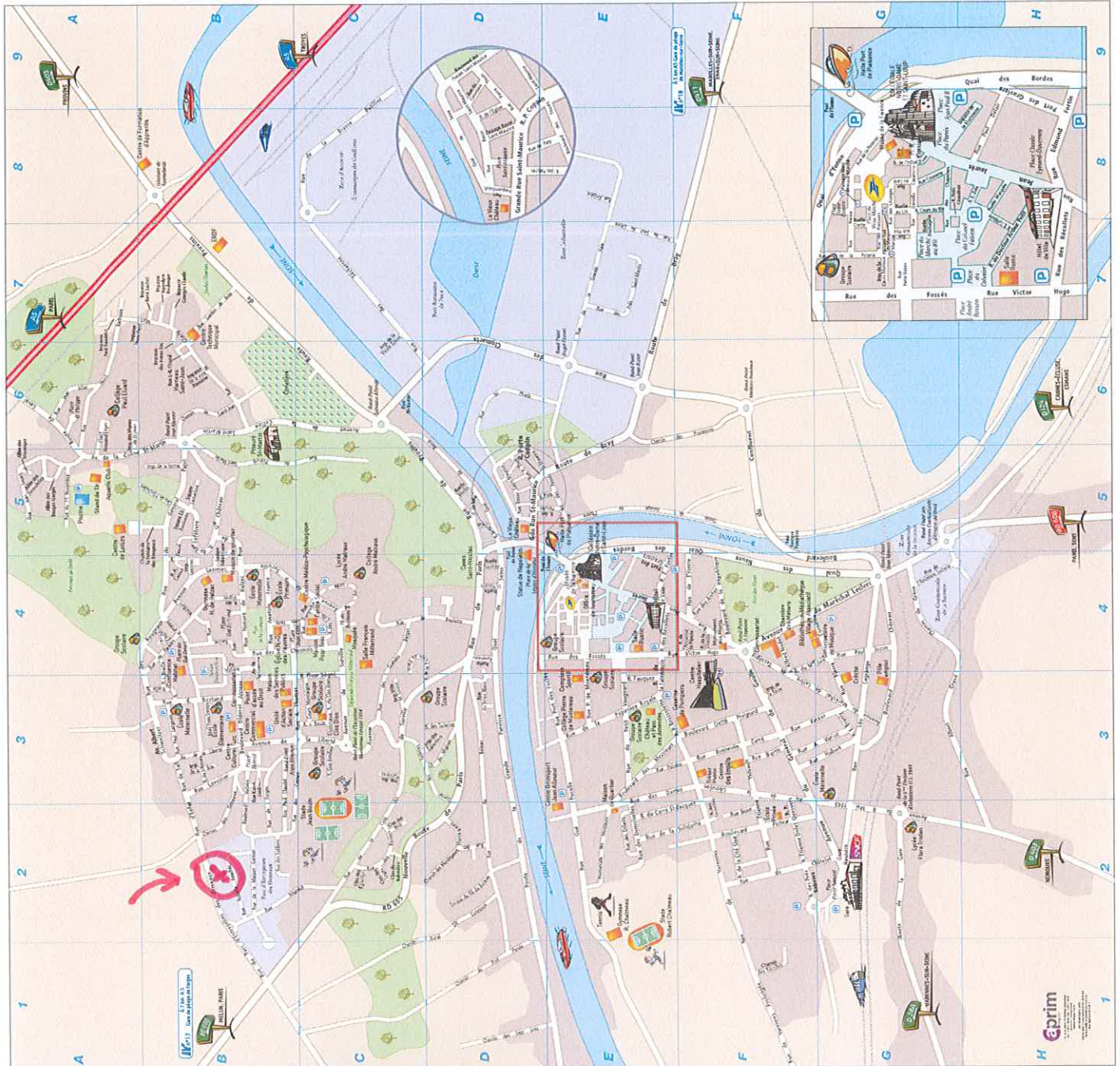




BÂTIMENTS PUBLICS :	
Bibliothèque Médiaquade	F4
Casern des Pompiers	F3
Centre Culturel l'Arc	F2
Centre des Impôts	F1
Centre Médico-psychologique	F0
Centre Social	E9
Centre des Mairies	E8
Chambre de Commerce	E7
Commissariat	E6
Conservatoire de Musique	E5
EPH	E4
Gare SNCF	E3
Gare Routière	E2
Hôtel de Ville	E1
Salle François Mitterrand	D4
La Vieux Château	D3
Maison des Services Publics	D2
Maison pour Tous	D1
Muséologie	D0
Office de Tourisme	C9
Place	C8
Point d'accès au Droit	C7
Pôle Emploi	C6
Salle Rectorale	C5
Treasure Public	C4
Unité d'Action Sociale	C3
STRUCTURES SPORTIVES :	
Centre Omnisports Jean	E2
Complexe Sportif Jacky Biéhi	E3
Gymnase Clus Dion	E4
Gymnase Honoré de Balzac	E5
Gymnase Robert Chalmers	E6
Stand de Tir	E7
GROUPES SCOLAIRES :	
Ecole élémentaire Albert Camus	A4
Ecole élémentaire Claude	A3
École élémentaire	A2
École élémentaire Clus Dion	A1
École élémentaire de la Ferme	A0
École élémentaire du Petit	A9
Vauperr	A8
Ecole élémentaire Les Ormeaux	A7
Ecole élémentaire Ville	A6
Ecole élémentaire Pierre et	A5
Marie Curie	A4
Maennelle Albert Camus	A3
Maennelle Clus Dion	A2
Maennelle Les Ormeaux	A1
Maennelle Velle Boyer	A0
Maennelle Pierre et Marie Curie	A9
Maennelle Saint-Exupéry	A8
Maennelle Victor Hugo	A7
Maennelle Villa Marie-Louise	A6

Hôtel de Ville
54, rue Jean Jaurès - 77167 Montreuil cedex
Tél. : 01 64 70 44 00
Fax : 01 64 70 44 01
www.montreuil71.fr

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

Office de Tourisme
10, rue Jean Jaurès - 77130 Montreuil-Fault-Yonne
Tél. : 01 64 38 07 76

Envoyé en préfecture le 21/01/2026

Reçu en préfecture le 21/01/2026

Publié le

ID : 077-217703057-20260112-D 11 2026-DE

bd Chamblain 77010
77010 MELUN CEDEX
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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

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 : 24822445

Réf OSE : 2025-77305-45793

À Melun, le 20 juin 2025

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



Nature du bien :

Locaux d'activités .

Adresse du bien :

3 Rue Roberte Boucher 77130 Montereau-Fault-Yonne
Parcelle AD292 (Montereau-Fault-Yonne, code INSEE : 305)

Valeur vénale :

55 000 €, 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 :	18/06/2025
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 :	18/06/2025

3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☒
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Projet d'acquisition par la commune de Montereau-Fault-Yonne, dans le cadre d'une procédure d'expropriation simplifiée (procédure d'abandon manifeste), d'un local industriel à l'abandon, vandalisé, squatté précédemment, pollué et servant de décharge sauvage (risques pour la salubrité et la sécurité publiques).

Il est demandé la réactualisation de l'avis délivré le 27 février 2024 (évaluation à 80 000€) sur le même bien (les données d'urbanisme n'ont pas évolué depuis cette date).

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).

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

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

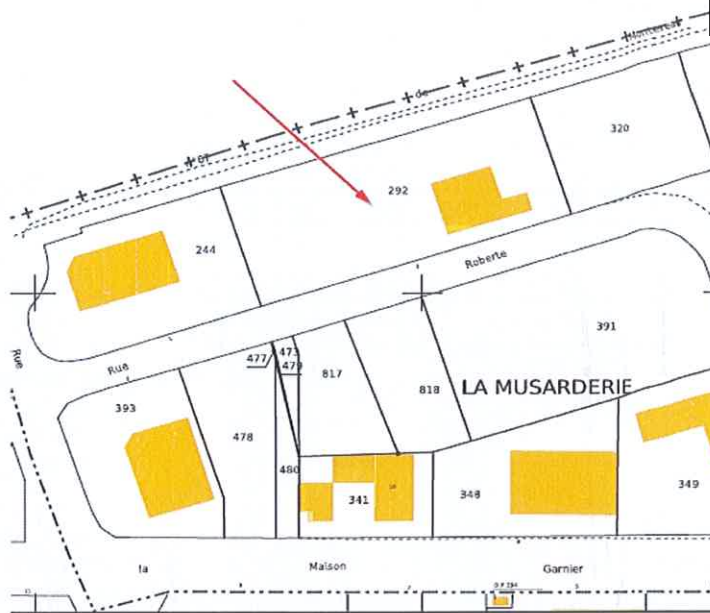
Immeuble (flèche rouge) situé Rue des Secherons, ZAC des Ormeaux secteur nord de Montereau-Fault-Yonne.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Naturelle réelle
Montereau-Fault-Yonne	AD292	3 Rue Roberte Boucher	3000 m ²	Bâtiment très dégradé et terrain attenant



4.4. Descriptif

Parcelle AD292 (3000 m²) : terrain de configuration rectangulaire sur lequel a été édifié un local industriel, à l'abandon depuis plusieurs années, vandalisé, squatté précédemment (bâtiment éventré, fenêtres et portes cassées, bardage arraché, absence de portails); le bâtiment a par ailleurs fait l'objet d'un incendie criminel le 27 avril dernier ; le terrain attenant est pollué et sert de décharge sauvage (risques pour la salubrité et la sécurité publiques). Absence d'intervention du propriétaire et taxes foncières non réglées depuis plusieurs années

4.5. Surfaces du bâti

Surface utile retenue d'après le plan d'origine du bâti fourni par le consultant et d'après mesurage au plan du site Geoportail:

- bâtiment principal: **340 m²** (RdC : 16,4 m x 14,96 m x 0,95 = 233 m² ; mezzanine : 16,4 m x 4,9 m x 0,95 = 76 m² ; extension à l'arrière du bâtiment : 31 m² ; total : 340 m²)

5. SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : SARL LAKIS (liquidée, preneur) et SCI des Ormeaux (bailleur à construction).

5.2. Conditions d'occupation : libre

6. URBANISME

Zone UE au PLU de la commune de Montereau-Fault-Yonne, dont la dernière procédure a été approuvée le 17/12/2007 : Il s'agit d'une zone récemment équipée sous forme de ZAC, réservée à l'accueil d'équipements divers, d'activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales. Ce secteur, situé en entrée de ville, a fait l'objet d'une attention particulière en matière d'intégration urbaine, architecturale et paysagère des nouvelles constructions autorisées (article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme).

7. MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

8. MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

8.1.1. Terrains d'activité

-a) Termes de comparaison obtenus avec DVF :

	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien	Zone PLU
1	305//AM/323//	MONTEREAU FAULT YONNE	LE CHEMIN BAS	16/12/2021	24000	480 000	20	Terrain à bâtir	UXa
2	305//AD/818//	MONTEREAU FAULT YONNE	LA MUSARDERIE	07/06/2021	815	22 000	26,99	Terrain à bâtir	UE
3	305//AD/473//477/479/817	MONTEREAU FAULT YONNE	LA MUSARDERIE	06/07/2021	802	22 000	27,43	Terrain à bâtir	UE
4	305//AD/391	MONTEREAU FAULT YONNE	LA MUSARDERIE	19/04/2024	3152	48036	15,24	Terrain à bâtir	UE

Synthèse des prix de la sélection (€/m² HT) :

médiane	23,50
moyenne	22,42
minimum	15,24
maximum	27,43

- b) Termes de comparaison en zone d'activité dans un rayon plus large de 5 km (par application Estimer un bien) :

	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien (Nature2)	Zone PLU	Situation locale
1	409//A/2167//	SAINT-GERMAIN-LAVAL	COURBETON	03/03/2022	969	35 000	36,12	Terrain à bâtir	AUx	Libre
2	409//A/2123//	SAINT-GERMAIN-LAVAL	COURBETON	21/04/2022	1627	70 000	43,02	Parc	AUx	Libre
3	409//A/2125//	SAINT-GERMAIN-LAVAL	COURBETON	16/06/2022	995	47 000	47,24	Parc	AUx	Libre
4	409//A/2124//	SAINT-GERMAIN-LAVAL	COURBETON	21/11/2022	1126	40 000	35,52	Parc	AUx	Libre
5	279//ZN/342//344/329/339	MAROLLES-SUR-SEINE	LA CROIX SAINT JACQUES	29/07/2021	75212	2 181 902	29,01	Terre	Uxb	Libre
6	279//ZN/347//349	MAROLLES-SUR-SEINE	LE PARC DE SAINT DONAIN	22/12/2022	2608	52 160	20,00	Terre	Uxb	Libre

Synthèse des prix de la sélection (€/m² HT) :

médiane	35,82
moyenne	35,15
minimum	20,00
maximum	47,24

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

Le terrain cadastré AD292 (3000 m²) est estimé en récupération foncière (prix du terrain nu – les coûts de démolition du bâti), le bâtiment d'activité (déjà très dégradé) ayant été détruit lors d'un incendie récent.

Le prix du terrain d'activité à Montereau-Fault-Yonne s'établit en valeur médiane à 23 €/m², tel qu'il ressort de la sélection au 8.1.1 a) ci-dessus (termes n°2, 3, en marché libre, et n° 4 cédé par la commune, situés juste en face du terrain à estimer).

Dès lors on peut valoriser le terrain pour la parcelle AD292 à : 3000 m² x 23€/m² = **69 000 €**

Pour le coût de démolition du bâtiment (quasi ruine), on retient une valeur basse de 50€/m² sur la base des données ci-dessous :

mot clé utilisation avant démolition	dpt	commune	année marché	nature bâti	opération	méthode opération	montant marché HT en €	surface m ² ou volume traités	unité	coût par unité	observations
bâtiment	77	fay les nemours	2017	traditionnelle	démolition	mécanique	56 584	1 188	SHOB	48	démolition de 2 bâtiments, hors désamiantage et consignation réseaux
logement collectif	76	rouen	2017	traditionnelle	démolition désamiantage	mécanique	678 000	7 810	SDP	87	désamiantage et démolition (après curage) d'un immeuble de 150 logements à la pelle mécanique
hôtel-restaurant	92	chaville	2017	traditionnelle	démolition désamiantage	nc	60 100	540	SHOB	111	bâtiment R+2 avec sous-sol
logement, culture	33	Bassens	2021	nc	démolition désamiantage	nc	79 400	916	m ²	87	Démolition de trois bâtiments communaux. Les opérations se situent en milieu urbain ce qui implique d'occasionner le minimum de gêne pour les riverains.
école	69	Décines-Charpieu	2021	traditionnelle	démolition désamiantage déplombage curage	nc	75 479	600	m ²	126	Travaux de désamiantage, déplombage, curage et déconstruction école maternelle
logement	71	Montceau-les-Mines	2021	nc	démolition désamiantage déplombage	nc	46 675	300	m ²	156	désamiantage, déplombage et démolition d'un bâtiment – Création d'un stationnement et mise aux normes d'un arrêt de bus
collège et lycée	16	Bedarrides	2021	particulière	démolition désamiantage	nc	592 452	5 000	m ²	118	Démolition, désamiantage et gros oeuvre d'un collège bâtiment R+2 sur 5 000m ² avant réhabilitation
logement	63	Clermont-Ferrand	2022	traditionnelle	démolition désamiantage	nc	199 344	1 280	SDP	156	marché de maîtrise d'œuvre pour le désamiantage/démolition et la construction neuve d'environ 1280 m ² de SDP de logements sociaux (environ 20 logements)
école	95	Pontoise	2021	particulière	démolition désamiantage	nc	425 611	4 430	m ²	96	déconstruction désamiantage d'un bâtiment d'enseignement supérieur (ITESCIA) avant construction sur la même parcelle d'un nouveau bâtiment. Le bâtiment à démolir comporte 5 niveaux (R+4) sur sous-sol partiel et représente une surface d'environ 4430 mètres carrés sur une emprise au sol de 1 074 mètres carrés.

Synthèse des coûts de démolition (€/m² SHON HT) :

médiane	111
moyenne	109
minimum	48
maximum	156

En retenant une SHON pour le bâtiment de l'ordre de 280 m² (après mesurage au plan cadastral) son coût de démolition s'établit à : 280 m² x 50€/m² = 14 000 €

Estimation retenue (en récupération foncière) pour l'immeuble cadastré AD292 : **55 000 €** (69 000€ - 14 000€).

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 **55 000 € (hors coûts de dépollution et remise en état)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **65 000 € (arrondie)**.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé 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.

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