

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Département :
SEINE ET MARNECommune :
MONTEREAU FAULT YONNESection : AH
Feuille : 000 AH 01Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250Date d'édition : 13/11/2024
(fuseau horaire de Paris)Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Envoyé en préfecture le 13/02/2025

Reçu en préfecture le 13/02/2025

Publié le 13/02/2025 par SLOW

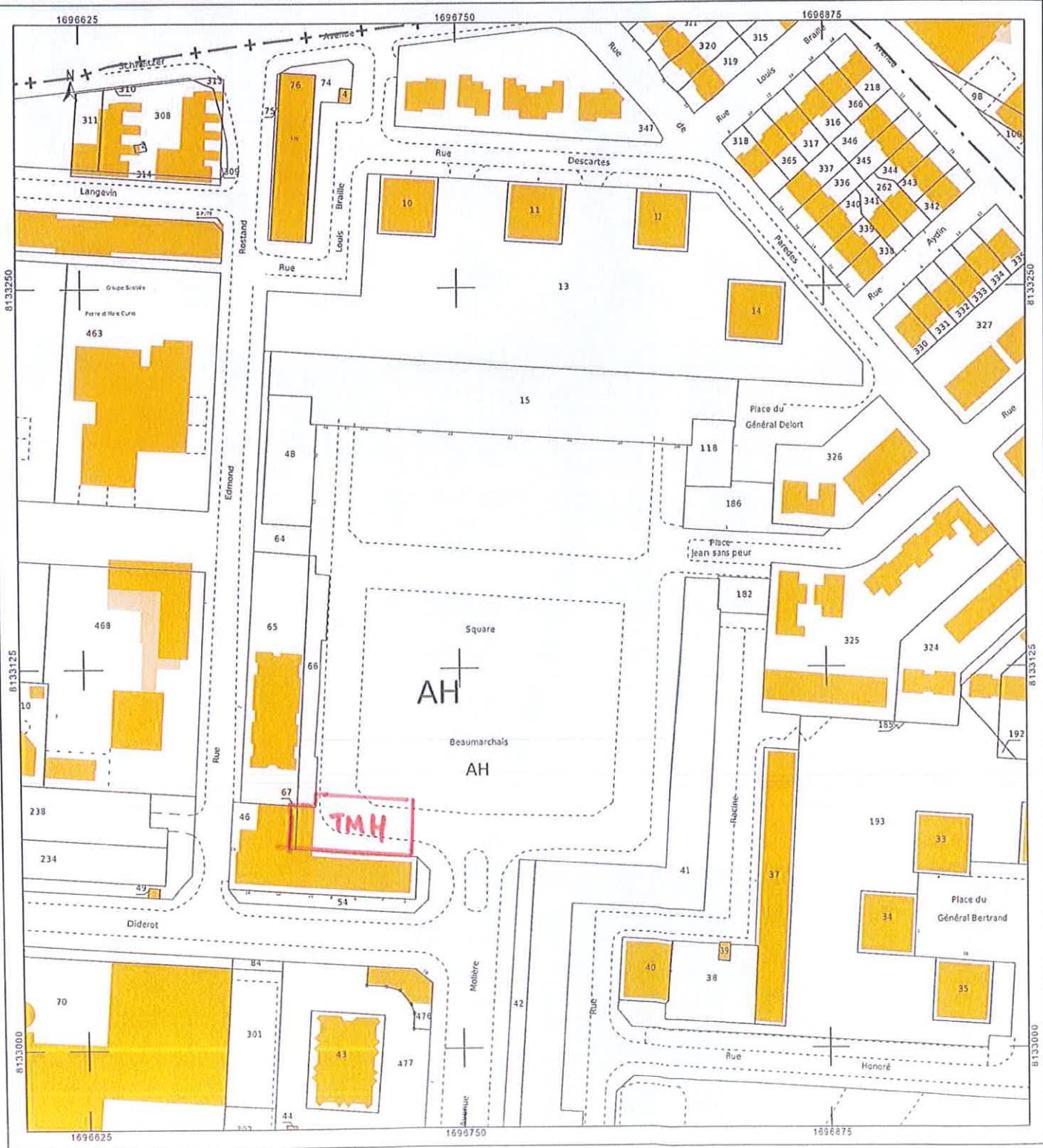
SDIF DE SEINE-ET-MARNE

ID : 077-217703057-20250127-D_09_2025-DE

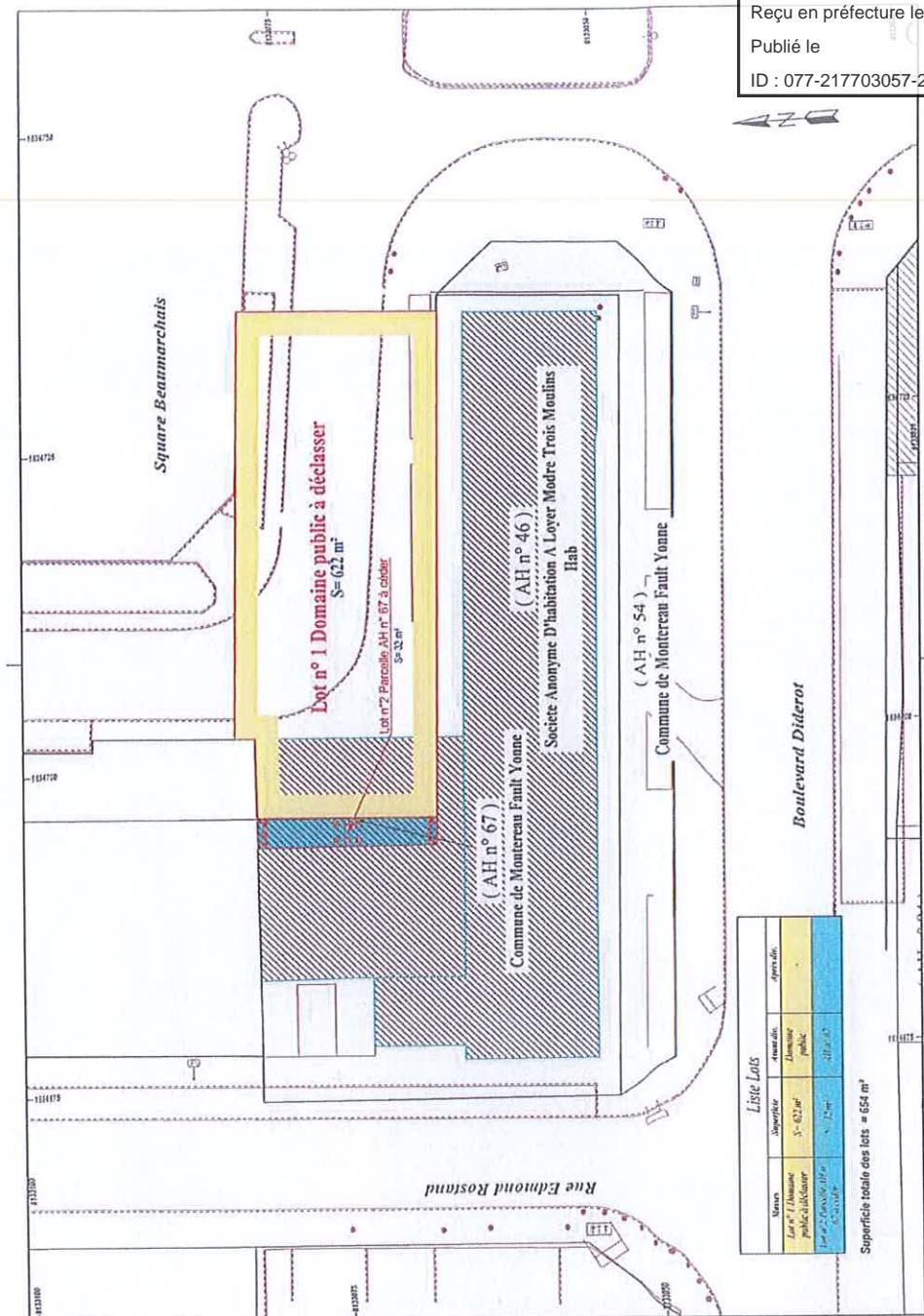
bd Chamblain 77010
77010 MELUN CEDEX
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr







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

PROJET DE DECOUPAGE

Lot à céder à Trois Moulin Habits

Echelle : 1/250

Descriptif

BCAT

BUREAU D'ÉTUDES HOMMÉTRIQUES POLYPÉTRAGE ET DE TOPOGRAPHIE

MONTEREAU (77130)
6, Rue du Général de Gaulle
91130 MONTEREAU-LES-ESCAUDIS (77)
Tél. 01 60 43 10 00
JONQUY (77330)
329, Rue Chanoine Sévigné, Levallois-Perret
Tél. 01 60 62 04 90
AGENCEMENT (77420)
4, Avenue de l'Europe, 77420
Tél. 01 60 60 05 12

FAX 01 60 62 24
mail : contact@bcat.fr
www.bcat.fr

Document : 22406013

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 : 20966541

Réf OSE : 2024-77305-82657

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](#)

*Nature du bien :*

Terrain (ancienne voirie, trottoirs, et espaces de stationnement).

*Adresse du bien :*Square Beaumarchais 77130 Montereau-Fault-Yonne
(Montereau-Fault-Yonne, code INSEE : 305)*Valeur vénale :*32 500 € (ou 50€/m²), 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 :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
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

Trois Moulins Habitat, bailleur social et propriétaire de l'immeuble situé 2 à 14 boulevard Diderot, va prochainement engager la réhabilitation de l'immeuble. Un parking aérien va être créé après démolition du parking en silo existant sur place. La ville cède le foncier nécessaire en l'état (parcelle AH67 et D.P), démolition et déplacement de réseaux à la charge de TMH.

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 (G R 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

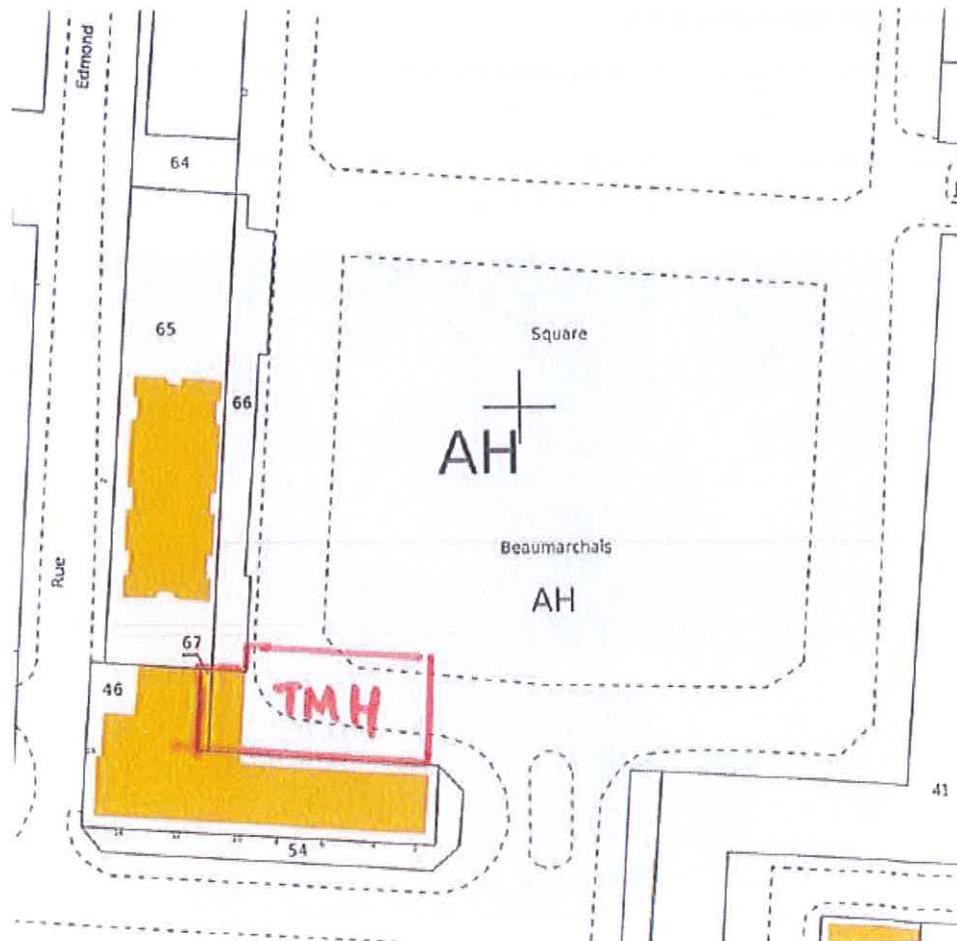
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Montereau-Fault-Yonne	Extraite du D.P	Square Beaumarchais	622 m ²	voie, trottoirs, et espaces de stationnement et construction
Montereau-Fault-Yonne	AH67	Square Beaumarchais	28 m ²	Parcelle bâtie

4.4. Descriptif

Lot à céder : surface totale 654 m² environ dont 622 m² à déclasser du domaine public communal + parcelle AH 67 domaine privé de la commune (32 m²), sous réserve du DA.

Terrain nu issu du déclassement du domaine public communal (procédure àachever par délibération du conseil municipal du 2 décembre 2024, avis favorable du commissaire-enquêteur) constitué de surface de voirie, trottoirs et espaces de stationnement. A cette partie déclassée du domaine public communal est ajoutée la parcelle AH 67 (domaine privé de la ville) constituée d'une construction édifiée par l'acquéreur (Trois Moulins Habitat) et destinée à être démolie dans le cadre de la réhabilitation de l'immeuble appartenant au bailleur en vue notamment d'y aménager un parking aérien privatif.



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 porteur à connaissance des risques industriels de la société QUARON

Terrain desservi par les réseaux

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. R Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien	Zone PLU
1	7805//AT/193//	24 RUE DU BATEAU	02/06/2022	400	74 800	187	Terrain à bâtir	UCa (habitat individuel discontinu)
2	7305//AS/ 7369//370/371	15 RUE DE BOULAINS	16/03/2020	1493	145 000	97,12	Terrain à bâtir	UCa (habitat individuel discontinu)
3	7 305//AK/ 496//	11 B AV DE LA COLLINE ST MARTIN	22/04/2022	562	103 400	183,99	Terrain à bâtir	UCb
4	7 305//AK/ 497//	11 B AV DE LA COLLINE ST MARTIN	07/07/2022	420	76 000	180,95	Terrain à bâtir	UCb
5	7805//AL/798//	CHE DE SAINT JEAN	09/11/2021	450	45 000	100	Terrain à bâtir	UCb
6	7 305//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 BEAUMARCH AIS	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 (€/m² 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 termes les plus proches des emprises de terrain à évaluer sont les termes n° 6, 7 et 8, correspondant à des terrains d'assiette d'immeubles d'habitation ayant été démolis (et cédés à la commune de Montereau), pour des bases d'estimation variant de 45€/m² à 50€/m²; les emprises à estimer correspondant actuellement à des voiries, parkings et espaces verts (et bâti) devant être aménagés en parking, on retiendra une base d'estimation à 50€/m² (cf terme n°8 le plus récent).

Soit les valorisations suivantes pour les emprises prévisionnelles :

	surface m ²	prix/m ²	Estimation €
D.P à déclasser 3	622	50	31100
Parcelle AH67	28	50	1400
total	650		32 500

9. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 32 500 € (50€/m²) .

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 28 000 € (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

Envoyé en préfecture le 13/02/2025

Reçu en préfecture le 13/02/2025

Publié le

S²LO

ID : 077-217703057-20250127-D_09_2025-DE