

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 077-217703057-20240617-D_91_2024-DE

S²LO

Département :
SEINE ET MARNE

Commune :
MONTEREAU FAULT YONNE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUE

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Melun

Publié le 10/05/2018

ID : 077-217703057-20240617-D_91_2024-DE

77010 Melun Cedex

tél. -fax

77010 Melun Cedex

tél. -fax

Section : AP
Feuille : 000 AP 01

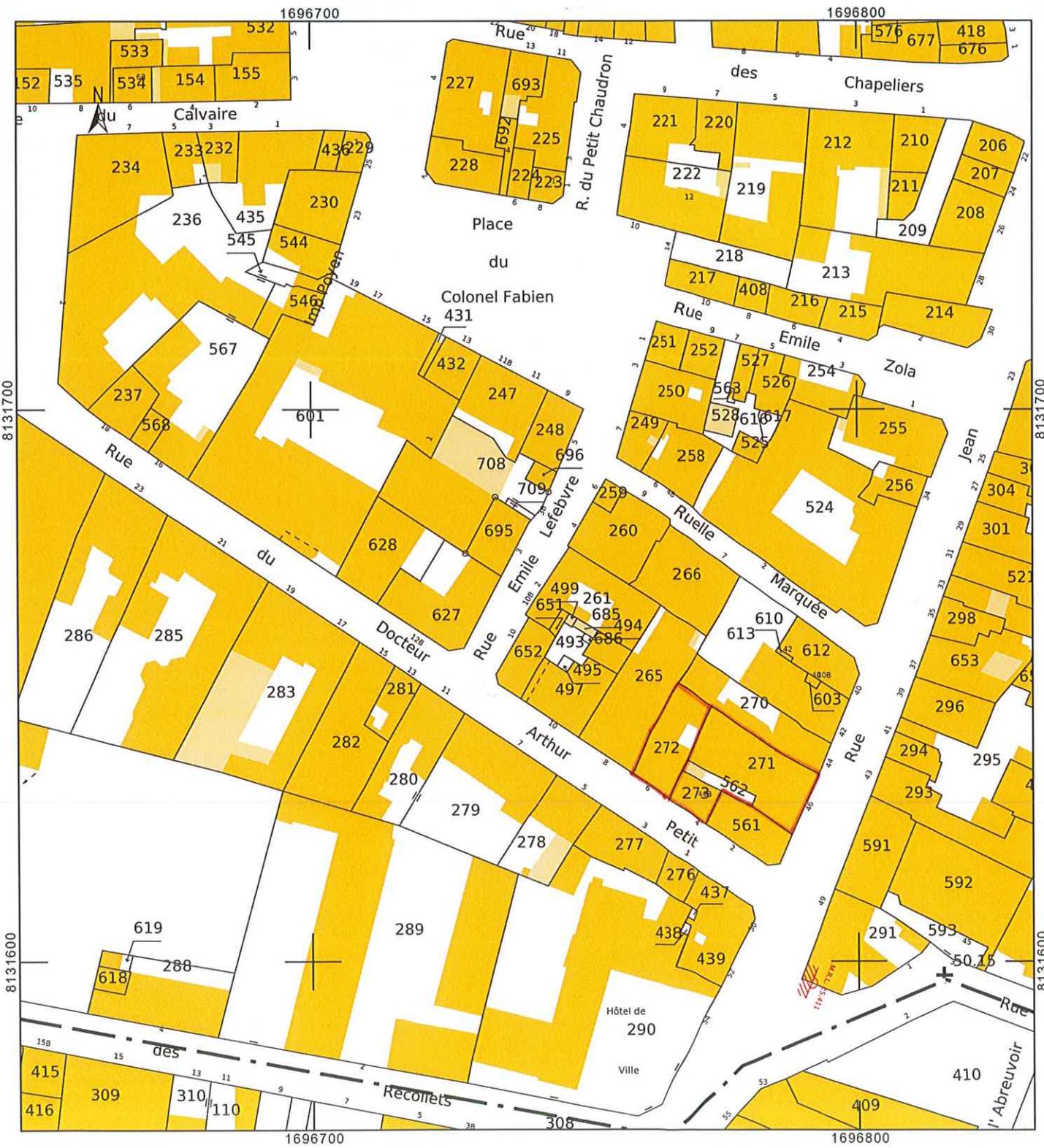
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 24/05/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 077-217703057-20240617-D_91_2024-DE

S²LO

Direction Générale des Finances Publiques

Le 26/01/2024

Direction Nationale des Interventions Domaniales

Pôle évaluations – Brigade Est

3, avenue du Chemin de Presles

Le Directeur de la DNID

94417 SAINT-MAURICE CEDEX

Courriel : dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr

à la commune de MONTEREAU FAULT YONNE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Clarisse TORRAILLES

Courriel : clarisse.torailles@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 15330176

Réf OSE : 2023-77305-97026

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 : Immeuble mixte

Adresse du bien : 6 rue du Docteur Arthur Petit – 77130 MONTEREAU-FAULT-YONNE

Lot(s) de copropriété :

Références cadastrales : AP 272

Valeur : **240 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Organisme / Service : Commune de MONTEREAU-FAULT-YONNE

Affaire suivie par : Isabelle STAERCK (i.staerck@ville-montereau77.fr)

2 - DATES

de consultation :	08/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	22/01/2024
du dossier complet :	22/01/2024

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

Évaluation de la valeur vénale d'un ensemble immobilier dans le cadre d'une cession en bloc à l'EPFIF en vue d'une démolition / reconstruction de l'îlot dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

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

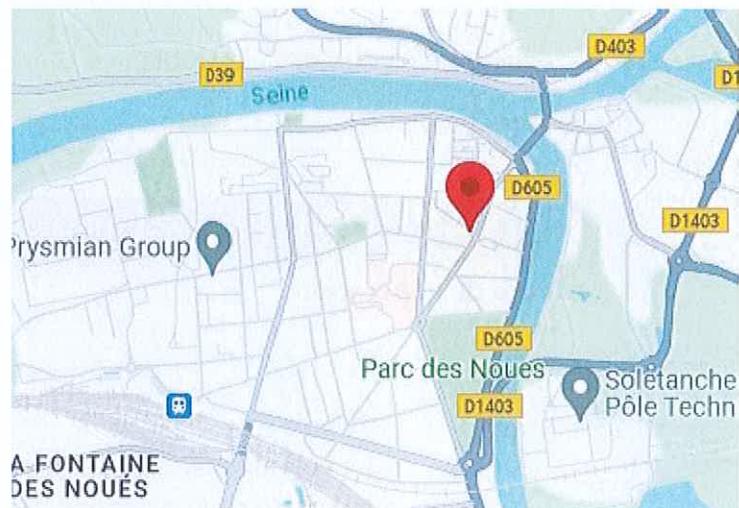
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien se trouve au sein de la commune de Montereau-Fault-Yonne, dans le département de Seine et Marne, à moins de 100 m de la D 605 (reliant la ville de Melun), au cœur du centre-ville. L'autoroute A5 est proche.

Il est également proche de la Mairie et à environ 1 km de la gare SNCF de Montereau Fault Yonne (Transilien – ligne R).

Située aux confins du Gâtinais au sud, de la Brie au nord, de la Bassée à l'est, la ville tient son nom de sa position géographique au confluent de l'Yonne et de la Seine.



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

Le bien à évaluer est un immeuble mixte, composé d'un local commercial et de deux logements au 1^{er} et second étage, en façade sur la rue du Docteur Arthur Petit.

Le local bénéficie d'un emplacement privilégié, en plein cœur de ville.

Possibilité de se garer dans la rue.

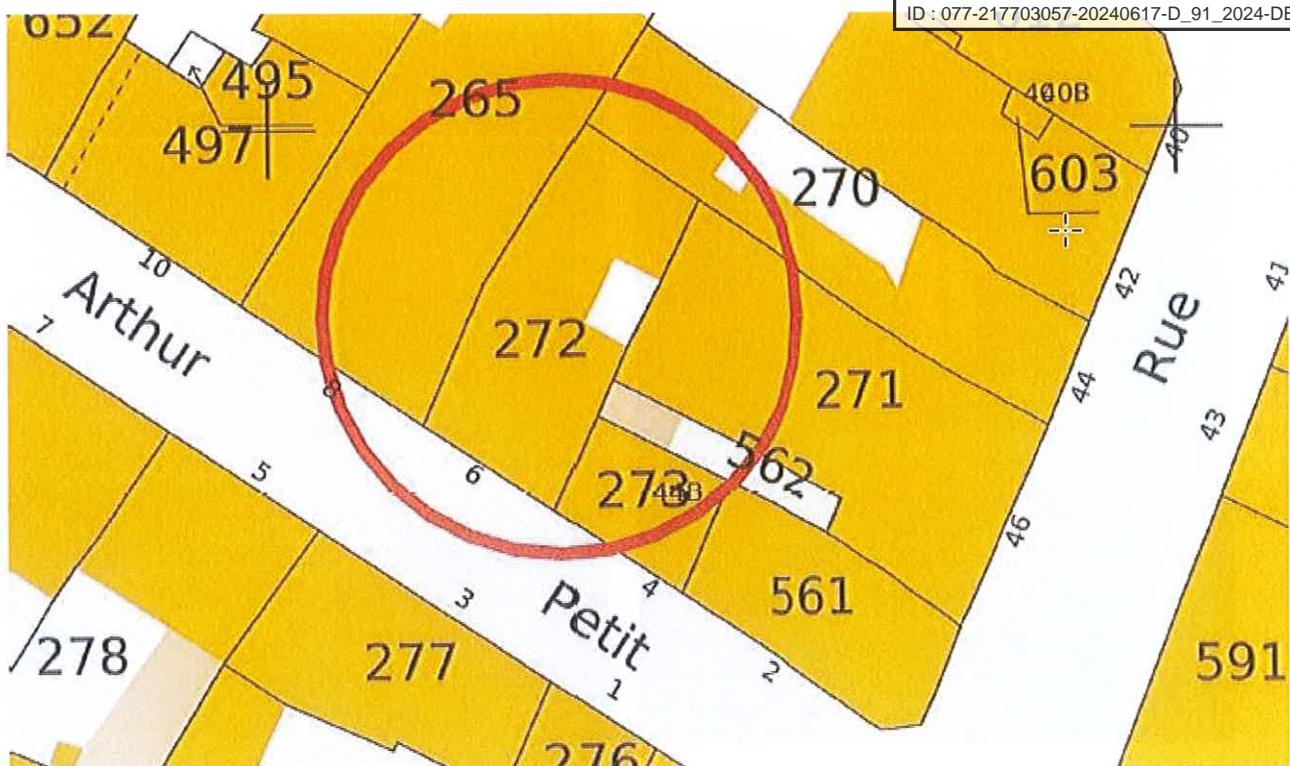
Le bien est situé non loin de la Seine et de l'Yonne.

Le quartier fait l'objet d'un projet de transformation (les commerces de centre-ville se vident).

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
MONTEREAU-FAULT-YONNE	AP 272	6 rue du Docteur Arthur Petit	1 a 52 ca	Terrain bâti
		TOTAL	1 a 52 ca	Terrain bâti



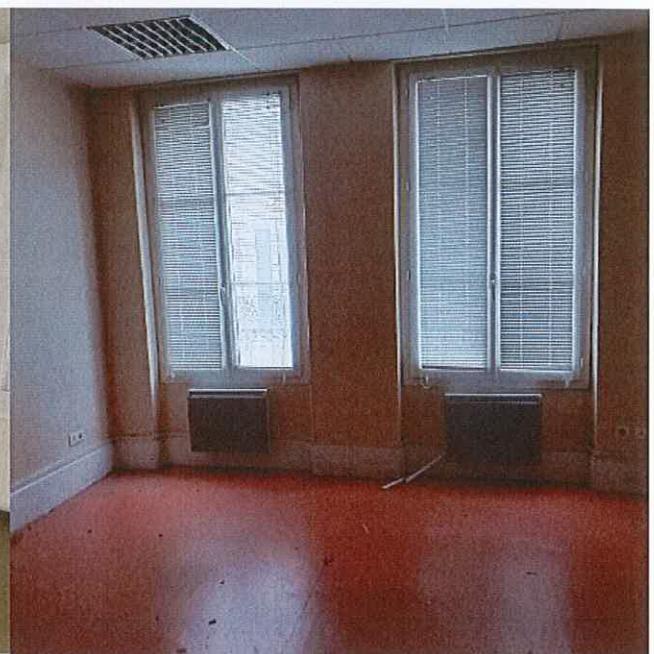
4.4. Descriptif

Immeuble construit en 1880.

Composition :

- au rez-de-chaussée, un grand magasin comprenant entrée, accueil, deux bureaux, couloir, dégagement, WC, cinq bureaux, corridor ayant accès sur la rue, suivi d'un escalier pour arriver aux premier et deuxième étages et au grenier,
- au premier étage, un appartement comprenant deux chambres, cabinet de toilettes et WC
- au deuxième étage, un appartement comprenant deux chambres, cabinet de toilette et WC
- Grenier au-dessus du tout (tomettes au sol)
- cave sous la maison

Vieux bâti en plein centre, à côté de la Mairie, quelque peu vétuste mais état d'ensemble correct (rénovation toiture probablement en 2000). Parties communes dégradées.



4.5. Surfaces du bâti

Surfaces indiquées par VisuDgfp : $120 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2$, soit 220 m^2

Valeurs retenues car cohérentes avec la visite effectuée.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

- Propriétaire : Commune de Montereau-Fault-Yonne
- Origine de propriété : Acquisition par acte du 28/05/2021 (2021P09463) pour 230 000 €.

5.2. Conditions d'occupation

Local commercial : Libre d'occupation

Logements : Libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montereau-Fault-Yonne a été approuvé par délibération de la commune dont la dernière modification date du 17/12/2007.

La parcelle se trouve en zone UAa.

Il s'agit de la Ville Basse historique où, tout en ne transformant pas notablement le rapport entre le volume des vides et le volume des pleins, la densité des habitants à l'hectare doit croître et ceci plus particulièrement dans le centre (secteur UAa). L'objectif est de construire les dents creuses, de favoriser les mutations de propriétés pour du logement et de réhabiliter les logements vacants.

(NOTA : dans le PPRI, sont applicables les dispositions de la zone rouge et de la zone verte).

Cette zone comporte deux secteurs :

- Le secteur UAa correspondant au centre-ville. Il fait l'objet de prescriptions architecturales particulières.
- Le secteur UAb correspond aux quartiers Saint-Maurice et Saint-Nicolas, où le volume bâti sera conservé.

Zone verte au PPRI.

Prescriptions architecturales particulières.

6.2. Date de référence et règles applicables

/

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode retenue est celle par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche d'immeubles mixtes (local commercial et appartements au-dessus), sur un rayon de 300 mètres autour du bien à évaluer, sur la commune de Montereau-Fault-Yonne avec une surface comprise entre 80 et 150 m², à compter de décembre 2020 dans les applications « Estimer un bien » et « BNDP » :

Numéro	Réf enregistrement / Date mutation	Réf cadastrale	Adresse	Année construction	Prix total	Surface	Prix / m ²	Descriptif
1	2021P09463 du 28/05/2021	AP 272	6 rue du Docteur Arthur Petit	1880	230 000 €	220 m ²	1 045 €	Acquisition par la commune de l'immeuble à évaluer
2	2021P16006 du 03/08/2021	AP 347	17 rue Jean Jaurès	1600	217 500 €	306 m ²	711 €	Vente de P&P d'un immeuble mixte, commerce au RDC et 2 appartements, dont un <u>loué</u> , caves
3	2022P08870 du 18/05/2022	AP 205 AP 491	18/20 rue Jean Jaurès	1850	185 000 €	180 m ²	1 028 €	Vente entre SCI d'un immeuble mixte, commerce au RDC et 3 locaux à usage d'activité médicale, <u>loués</u>
4	2021P22850 du 02/12/2021	AZ 117	58 rue Jean Jaurès		203 000 €	157 m ²	1 293 €	Vente entre SCI d'un immeuble mixte, commerce au RDC et un appartement, le tout <u>loué</u>
5	2020P19027 du 10/12/2020	AZ 284 AZ 159	81 rue Jean Jaurès		160 000 €	230 m ²	696 €	Vente à une SCI d'un immeuble mixte, commerce au RDC et un appartement, cave
6	2022P04403 du 19/02/2022	AZ 208	91 rue Jean Jaurès	1900	169 500 €	184 m ²	921 €	Vente à une SCI d'un immeuble mixte, commerce au RDC et deux appartements
7	2021P09829 du 04/06/2021	AP 14	15 rue de la Poterie	1870	98 000 €	86 m ²	1 140 €	Vente à une SCI d'un immeuble mixte, commerce au RDC et appartements, <u>loués</u> .
							MOYENNE	976 €
							MEDIANE	1 028 €

8.1.2. Autres sources DGFIP

Avis antérieur 2023-77305-47727, parcelle AP 561, valeur vénale de 293 000 € (1 450 €/m² pour le local commercial, 1 400 €/m² pour le T1 et 1 600 €/m² pour le T2).

8.1.3. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

La situation locative occupée des biens ne semble pas influer sur les prix, à la baisse ou à la hausse.

Les valeurs issues de l'étude sont relativement homogènes, oscillant entre 696 € et 1 293 €/m² avec une moyenne de 976 €/m² et une médiane de 1 028 €/m². Le terme de comparaison 1 apparaît évidemment comme la référence la plus intéressante, car il s'agit du même bien, vendu 2 ans auparavant et la valeur est égale à la médiane, qui est également la valeur dominante.

Le bien à évaluer est en état correct. Étant par ailleurs situé en centre-ville, à proximité de la gare et bénéficiant d'une bonne visibilité, une valeur légèrement supérieure à la médiane, soit 1 100 €/m² est retenue.

La valeur est estimée à 220 m² x 1 100 €/m² = 242 000 €, arrondi à 240 000 €.

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 240 000 € hors taxe et hors droits assortie d'une marge d'appréciation de ±10 %.

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 le Directeur de la DNID et par délégation,



Roland BOYER
Inspecteur divisionnaire des Finances publiques

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.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 29/01/2024

Direction Nationale des Interventions Domaniales

Pôle évaluations – Brigade Est

3, avenue du Chemin de Presles

Le Directeur de la DNID

94417 SAINT-MAURICE CEDEX

Courriel : dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr

à la commune de MONTEREAU FAULT YONNE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Farid SLAOUTI

Courriel : farid.slaouti@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 15330865

Réf OSE : 2023-77305-97025

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 : Immeuble de rapport

Adresse du bien : 4 et 4 bis rue du Docteur Arthur Petit / 46 rue Jean Jaurès- 77130 MONTEREAU-FAULT-YONNE

Références cadastrales : AP 271, AP 273 et AP 562

Valeur : 130 000 € assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$.
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Organisme / Service : Commune de MONTEREAU-FAULT-YONNE

Affaire suivie par : Isabelle STAERCK (i.staerck@ville-montereau77.fr)

2 - DATES

de consultation :	15/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	22/01/2024
du dossier complet :	22/01/2024

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

Évaluation de la valeur vénale d'un ensemble immobilier dans le cadre d'une cession en bloc à l'EPPIF en vue d'une démolition / reconstruction de l'îlot dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

La commune a acquis cet ensemble immobilier en 2018. Ces bâtiments dégradés seront remplacés par un bâtiment nouveau intégré au centre-ville, qui offrira une cellule commerciale attractive et des appartements aux nouvelles normes.

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

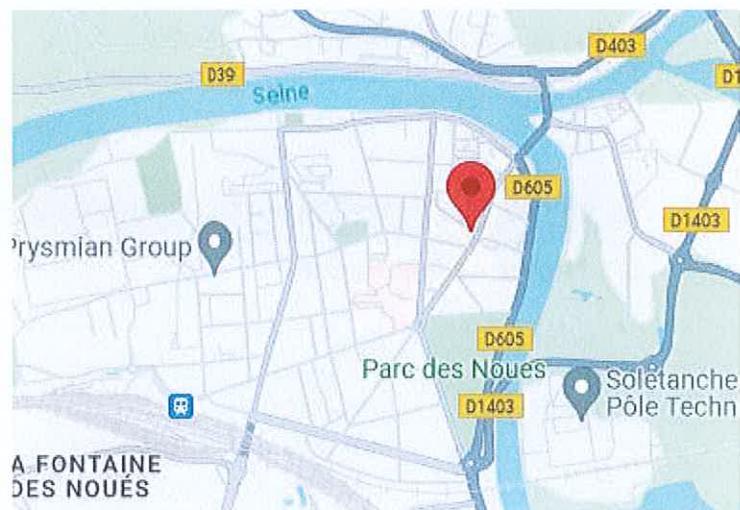
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien se trouve au sein de la commune de Montereau-Fault-Yonne, dans le département de Seine et Marne, à moins de 100 m de la D 605 (reliant la ville de Melun), au cœur du centre-ville. L'autoroute A5 est proche.

Il est également proche de la Mairie et à environ 1 km de la gare SNCF de Montereau Fault Yonne (Transilien – ligne R).

Située aux confins du Gâtinais au sud, de la Brie au nord, de la Bassée à l'est, la ville tient son nom de sa position géographique au confluant de l'Yonne et de la Seine.



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

Le local bénéficie d'un emplacement privilégié, en plein cœur de ville.

Quelques places de stationnement devant.

Le bien est situé non loin de la Seine et de l'Yonne.

Le quartier fait l'objet d'un projet de transformation.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MONTEREAU-FAULT-YONNE	AP 271	46 rue Jean Jaurès	249 m ²	Terrain Bâti
MONTEREAU-FAULT-YONNE	AP 273	4/4BIS rue du Docteur Arthur Petit	48 m ²	Terrain Bâti
MONTEREAU-FAULT-YONNE	AP 562	46 Rue Jean Jaurès	31 m ²	Terrain Bâti
TOTAL			328 m ²	Terrain Bâti

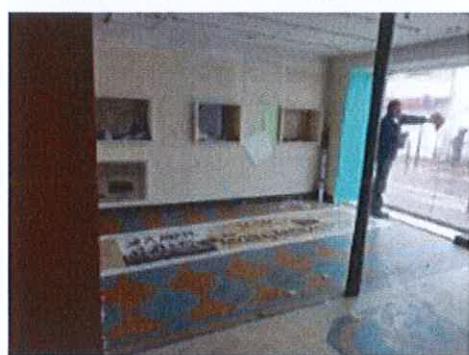
4.4. Descriptif

La construction de l'immeuble situé 46 rue Jean Jaurès date de 1950, et celui 4/4bis rue du Docteur Arthur Petit de 1870

Le bien à évaluer est constitué de deux immeubles jointifs avec rez-de-chaussée commercial et ancien garage et trois appartements, composé, en façade sur la rue du Docteur Arthur Petit.

Cet ensemble comprend :

Cadastre	Description
AP 273 et AP 562	<p>Une maison située au numéro 4 de la rue du Docteur Arthur Petit, comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au rez-de-chaussée une boutique, - au premier étage : une chambre à coucher - au deuxième étage : une chambre et un cabinet <p>Grenier et mansarde au-dessus, cave sous la maison et cabinet d'aisances.</p> <p>Une maison située au numéro 4bis de la rue du Docteur Arthur Petit, comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au rez-de-chaussée une boutique, - au premier étage : une chambre et une petite cuisine - au deuxième étage : une chambre <p>Grenier au-dessus, cave sous la maison et cabinet d'aisances.</p> <p>L'état extérieur est en moyen. Il n'a pas été possible de visiter le bien. Il sera donc retenu une valeur basse au m².</p> <p>Selon les informations en possession du service, les locaux professionnels mesurent 50 m² (25*2) et les parties privatives 125 m² (75+50), une cave de 25 m² soit un total de 175 m².</p>
AP 271	<p>Une maison à usage mixte commercial et d'habitation comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au rez-de-chaussée : un magasin avec devanture sur rue, arrière boutique, porche ouvrant sur un couloir conduisant à la cour, escalier conduisant au 1^{er} étage, garage et water-closets - au premier étage : une salle à manger, deux chambres, salle de bains, cuisine et water-closets - au deuxième étage : deux chambres, un cabinet et un grenier <p>Cave sous la maison</p> <p>L'état extérieur est moyen.</p> <p>Les locaux professionnel mesurent 220 m² et sont constitués d'une boutique et d'un garage, les parties privatives 110 m², soit un total de 330 m². La visite du bien a permis de valider le métrage.</p> <p>Le bien est en très mauvais état :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des étais sont disposés à tous les étages afin de soutenir les plafonds/sols ; - la boutique en état moyen, murs et sols à rénover complètement ; - le garage : murs fissurés, sols en très mauvais état. À ce titre, il apparaît que le sol est pollué selon un rapport d'évaluation quantitative des risques sanitaires. Il sera donc nécessaire de dépolluer le sol avant de construire un nouveau bâtiment. - l'appartement au 1^{er} étage : inhabitable et a été squatté. Les cloisons, pièces et murs ont été détériorés. - 2^{ème} niveau : inhabitable, tout est à refaire. <p>L'accès au comble n'est pas possible dans la mesure où l'escalier est cassé.</p>

Photos du bâtiment situé Jean Jaurès :**Boutique :****Garage :****1^{er} étage :**

2ème étage :



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

- Propriétaire : Commune de Montereau-Fault-Yonne
- Origine de propriété : Acquisition par acte du 26/07/2018 (2021P09463) pour 120 000 €.

5.2. Conditions d'occupation

- Local commercial : Libre d'occupation
 Logements : Libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montereau-Fault-Yonne a été approuvé par délibération de la commune dont la dernière modification date du 17/12/2007.

La parcelle se trouve en zone UAa.

Il s'agit de la Ville Basse historique où, tout en ne transformant pas notamment le rapport entre le volume des vides et le volume des pleins, la densité des habitants à l'hectare doit croître et ceci plus particulièrement dans le centre (secteur UAa). L'objectif est de construire les dents creuses, de favoriser les mutations de propriétés pour du logement et de réhabiliter les logements vacants.

(NOTA : dans le PPRI, sont applicables les dispositions de la zone rouge et de la zone verte).

Cette zone comporte deux secteurs :

- Le secteur UAa correspondant au centre-ville. Il fait l'objet de prescriptions architecturales particulières.
- Le secteur UAb correspond aux quartiers Saint-Maurice et Saint Nicolas, où le volume bâti sera conservé.

Zone verte au PPRI.

Prescriptions architecturales particulières.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode retenue sera celle par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

En outre, s'agissant d'un immeuble bâti, en raison de l'état de dégradation avancé des biens, il est aussi proposé une estimation suivant la méthode dite de « récupération foncière », consistant à valoriser, déduction faite des coûts de démolition de l'existant et de remise en état du terrain.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche d'immeubles mixtes (local commercial et appartements au dessus) sur un rayon de 300 mètres autour du bien à évaluer, sur la commune de Montereau-Fault-Yonne avec une surface comprise entre 80 et 500 m², à compter de novembre 2020 dans les applications « Estimer un bien » et « BNDP » :

Numéro	Réf enregistrement / Date mutation	Réf cadastrale	Adresse	Année construction	Prix total	Surface	Prix / m ²	Descriptif
1	2022P07622 du 04/05/2022	AP 191	11 rue Danielle Casanova	1800	150 000 €	90 m ²	833,33 €	Un immeuble sis dite commune, à usage d'habitation et de commerce, comprenant : - au rez-de-chaussée : ancien commerce de deux pièces avec cabinet d'aisance. - au premier étage : cuisine, séjour, - au deuxième étage : deux pièces, - au troisième étage : grenier
2	2021P16006 du 03/08/2021	AP 347	17 rue Jean Jaurès	1600	217 500 €	306 m ²	711 €	Immeuble mixte, commerce au RDC et 2 appartements, dont un loué, caves
3	2020P19027 du 10/12/2020	AZ 284 AZ 159	81 rue Jean Jaurès		160 000 €	230 m ²	696 €	Vente à une SCI d'un immeuble mixte, commerce au RDC et un appartement, cave
4	2022P04403 du 19/02/2022	AZ 208	91 rue Jean Jaurès	1900	169 500 €	184 m ²	921 €	Vente à une SCI d'un immeuble mixte, commerce au RDC et deux appartements
Moyenne							790,33 €	
Médiane							772,17 €	

8.1.2. Autres sources DGFIP

Avis antérieur 2023-77305-47727, parcelle AP 561, valeur vénale de 293 000 € (1 450 €/m² pour le local commercial, 1 400 €/m² pour le T1 et 1 600 €/m² pour le T2).

Les présents biens ont fait l'objet d'une acquisition de la part de la mairie en date du 27/07/2018 pour une valeur totale de 120 000 €

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

Il est retenu la valeur médiane de 772,17 €.

Bien situé rue Arthur Petit :

Dans la mesure où le bien n'a pas pu être visité il sera retenu une valeur basse au m².

Soit 175 m² * 772,17 € = 135 129,75 €, arrondi à 135 000 €

Bien situé rue Jean Jaurès :

Le bien visité est en très mauvais état et nécessite d'être dépollué.

Il sera appliquée une valeur au m² de 772,17 €. A ce montant, une valeur de 600 € correspondant aux travaux qui auraient été nécessaires à la rénovation du bien.

Soit (772,17 € - 600 €) * 330 m² = 56 816,10 €, arrondi à 55 000 €

Soit une valeur totale de 190 000 €.

8.1.1. Méthode de la récupération foncière

Numéro	Réf enregistrement / Date mutation	Réf cadastrale	Adresse	Prix total	Surface	Prix / m ²	Descriptif
1	2022P11384 23/06/2022	AD 761	9 clos d'Alembert Montereau-Fault-Yonne	182 000 €	254 m ²	716,54 €	Terrain à bâtir
2	2022P02110 01/02/2022	AD 617	1 rue Karim Zaidi 1965-1997 Montereau-Fault-Yonne	210 000 €	249 m ²	843,37 €	Terrain à bâtir
3	2022P06029 29/03/2022	AD 603	6 rue Karim Zaidi 1965-1997 Montereau-Fault-Yonne	200 000 €	254 m ²	787,40 €	Terrain à bâtir

Au vu du marché local et s'agissant d'un terrain en centre-ville avec des contraintes, il est retenu une valeur de 700 € au m².

Pour un ensemble immobilier de cette importance, avec une mitoyenneté, des contraintes d'accès inhérentes à un centre-ville et probablement des éléments amiantés, les frais de démolition sont susceptibles sont retenus un coût de démolition de 200 €/m².

Valeur du terrain : 700 € * 328 m² (superficie de l'emprise au sol) = 230 000 € ;

Coût de démolition : 200 € * 505 m² (surface du bâti) = 101 000 € ;

Valeur selon la méthode de la récupération foncière : 129 000 € arrondi à 130 000 €.

S'agissant d'un projet de cession, il est retenu la valeur minimale soit la valeur déterminée selon la méthode de récupération foncière de 130 000 €.

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 des biens est arbitrée à 130 000 € hors taxe et hors droits assortie d'une marge d'appréciation de ±10 %.

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 le Directeur de la DNID et par délégation,



Roland BOYER
Inspecteur divisionnaire des Finances publiques

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.