

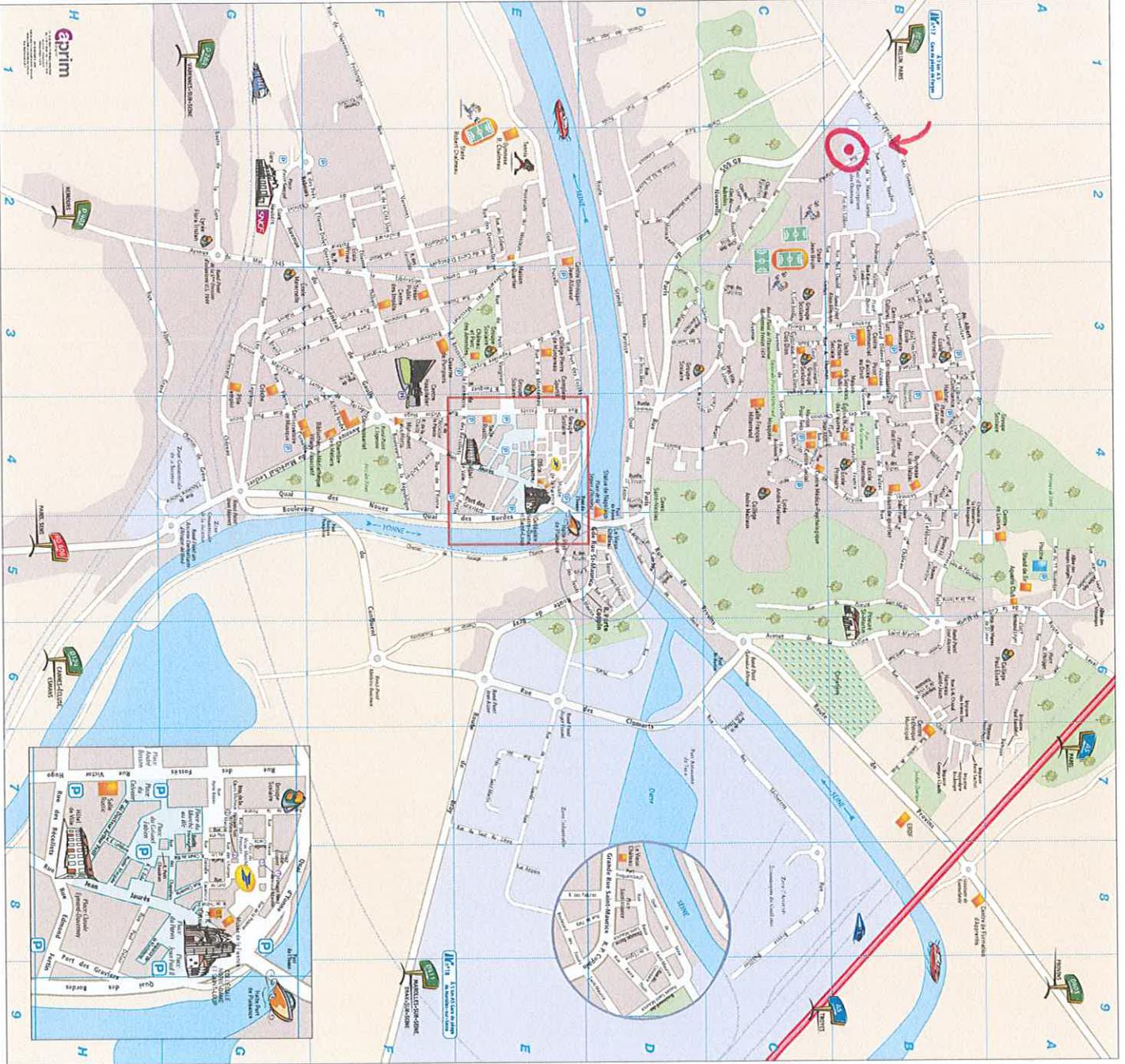


# Plan de terreau-fault-Yonne



Montereau  
FAULT-YONNE  
www.montereau71.fr

- BATIMENTS PUBLICS :**
- Bibliothèque Mairie/Jeunesse : F4
  - Casernes des Pompiers : F3
  - Centre Culturel Turc : F3
  - Centre des Impôts : F3
  - Centre Médico-Psychologique : C4
  - Centre Social : C4
  - Centre Technique Municipal : B7
  - Chambre des Métiers : F4
  - Commission : F4
  - Commission aménage : B3
  - Conservatoire de Musique : F4
  - Crèche : C3
  - Centre S.O.C. : F2
  - Centre Social : F2
  - Centre de la Culture : F2
  - Salle François Mitterrand : C4
  - Maison de quartier : B4
  - Maison des Services Publics : B3
  - Maison pour tous : C4
  - Mairie/Jeunesse : C4
  - Mairie : C4
  - Office de Tourisme : A4
  - Préfecture : A5
  - Pont de crèche au Droit : C3
  - Pôle Music : C3
  - Salle Music : C3
  - Tréport Public : F3
  - Unité d'Action Sociale : C3
- STRUCTURES SPORTIVES :**
- Maestria Villa Marie-Claire : C3
- Centres d'Intégration Jean**
- Albasser : E2
  - Camille Sordet Jady Boyak : E3
  - Gymnase Clos Dion : C3
  - Gymnase Honoré de Balzac : B4
  - Gymnase Robert Chalmieu : E2
  - Stade de Tr : A5
- GRUPES SCOLAIRES :**
- Ecole élémentaire Albert Camus : A4
  - Ecole élémentaire Claude Debussy : F4
  - Stagnann : B4
  - Ecole élémentaire Clos Dion : C3
  - Ecole élémentaire de la Paix : C4
  - Ecole élémentaire du Parc Vaugrand : C3
  - Ecole élémentaire Les Demeurs : C3
  - Ecole élémentaire Villa Marie-Claire : C3
  - Marché-Course : D3
  - Ecole élémentaire Pierre et Marie Curie : B3
  - Maestria Albert Camus : A4
  - Maestria Clos Dion : C3
  - Maestria Les Demeurs : C3
  - Point de crèche au Droit : C3
  - Maestria Villa Marie-Claire : C3
  - Maestria Park et Jean Curie : B3
  - Maestria Saint-Exupéry : B4
  - Maestria Victor Hugo : C3
  - Maestria Villa Marie-Claire : C3



<b>A</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>B</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>C</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>D</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>E</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>F</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>G</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>H</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>I</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>J</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>K</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>L</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>M</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>N</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>O</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>P</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>Q</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>R</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>S</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>T</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>U</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>V</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>W</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>X</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>Y</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14
<b>Z</b>	ADAMANTINE GUYONNE	14

**Hôtel de Ville**  
54, rue Jean Jaurès - 77185 Montereau cedex  
Tél. : 01 64 70 44 00  
www.montereau71.fr

**Maison des services publics**  
Montereau - 77130 Montereau-Fault-Yonne  
Tél. : 01 60 57 21 00

**Office de Tourisme**  
Montereau - 77130 Montereau-Fault-Yonne  
Tél. : 01 64 32 07 76





**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@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:ddfip77.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr)

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Marc ROUMAYAT

Courriel : [jean-marc.roumayat@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:jean-marc.roumayat@dgifp.finances.gouv.fr)

Téléphone : 01.64.41.32.18 / 06.30.52.71.59

Réf DS : 15122592

Réf OSE : 2023-77305-90696

À Melun, le 15 décembre 2023

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



*Nature du bien :*

Local d'activité.

*Adresse du bien :*

11 Rue de la Maison Garnier 77130 Montereau-Fault-Yonne  
Parcelle AD267 (Montereau-Fault-Yonne, code INSEE : 305)

*Valeur vénale :*

**675 000 €**, 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 :	23/11/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant.
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	12/12/23
du dossier complet :	12/12/23

## 3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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

Projet d'acquisition par la commune de Montereau-Fault-Yonne d'un bâtiment d'activités en vue de la création d'une école de production (école des métiers techniques et industriels).

## 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.

<sup>1</sup> 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 commune est desservie par la gare de Montereau sur la ligne Paris - Montereau - Laroche-Migennes (TER).

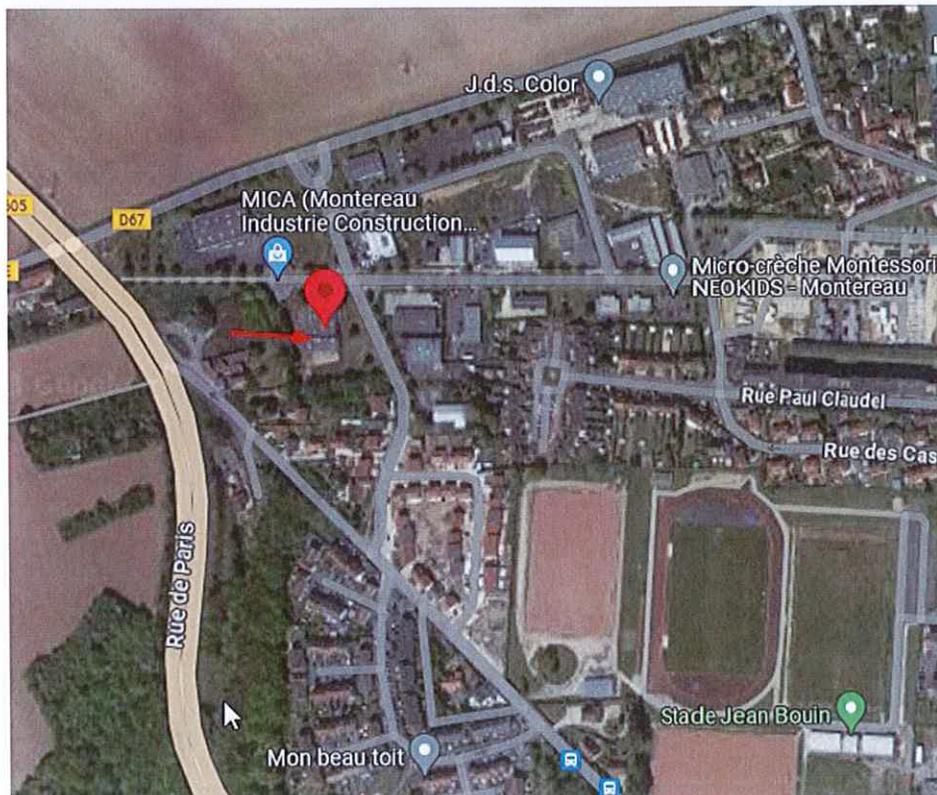
Le réseau de bus Siyonne circule dans Montereau et la relie aux autres communes du canton.

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

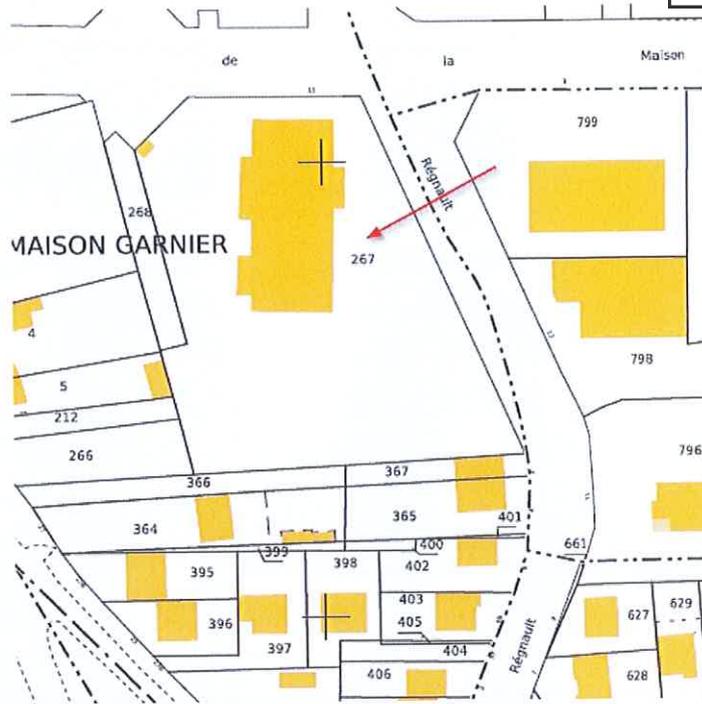
Immeuble (flèche rouge) situé dans la ZAC des Ormeaux en ville haute, secteur nord de Montereau-Fault-Yonne.



#### 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	AD267	11 Rue de la Maison Garnier	4 968 m <sup>2</sup>	Bâtiment industriel libre d'occupation, terrain clos autour, espace de stationnement



#### 4.4. Descriptif

Bâtiment d'activité construit vers 2002 (sur un terrain d'une superficie de 4968 m<sup>2</sup>), vacant depuis plusieurs mois (ancien atelier d'héliogravure), comprenant au rez-de-chaussée une partie atelier/stockage (avec ponts roulants) et bureau d'accueil, et en étage des bureaux. Etat globalement correct, quelques traces d'humidité, isolation et chauffage à revoir.

#### 4.5. Surfaces du bâti

- 972 m<sup>2</sup>, surface donnée par le consultant :

##### Répartition de la surface sur ce bien

ROC Atelier	Stockage	100 m <sup>2</sup>
ROC Hall d'accueil	Bureau	50 m <sup>2</sup>
RH Bureau	Bureau	162 m <sup>2</sup>
Surface totale:		972 m <sup>2</sup>

## 5. SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : SARL TECNOGRAVURA FRANCE

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. Locaux d'activité

Critères de recherche : locaux d'activités à dominante atelier dans un rayon de 10 km sur la période de 01/2020 à 03/2023.

	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Sous-Gruppe	Situation locative	taux de loyer
1	305//AN/187//	77	MONTEREAU FAULT YONNE	8 RUE DES PRES ST MARTIN	29/05/2020		448	400 000	892,86	bâtiment industriel : carrosserie (bureaux, atelier, vestiaires..)	Loué	7,50 %
2	305//AL/745//742/741	77	MONTEREAU FAULT YONNE	6 T RTE DE PROVINS	09/07/2020		288	190 000	659,72	entrepôt (bureaux, garage, vestiaire)	Libre	-
3	305//AL/745//742/741	77	MONTEREAU FAULT YONNE	6 T RTE DE PROVINS	01/09/2022		288	250 000	868,06	Atelier et assimilé	Libre	-
4	305//AR/36//	77	MONTEREAU FAULT YONNE	17 RUE DE PROVINS	04/05/2022		250	97 000	388	Atelier et assimilé (garage auto)	Libre	-
5	305//AN/495//493/494	77	MONTEREAU FAULT YONNE	9004 RUE DU SAUT DU LIEVRE	09/03/2020	1991	244	170 000	696,72	Atelier et assimilé (garage auto)	Loué	10,00 %
6	409//AJ/1919//1926/1922	77	SAINT-GERMAIN-LAVAL	9008 B RUE DE MERLANGES	07/08/2020	2008	185	77 000	416,22	Atelier et assimilé	Libre	-
7	305//AD265-270	77	MONTEREAU FAULT YONNE	2, RUE DE LA MAISON GARNIER	11/01/2023	2002	1132	900 000	795,05	Un immeuble à usage d'entrepôts, bureaux et show room de 1132 m <sup>2</sup> . Places de stationnement, voirie de desserte et espaces verts	Libre	-

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

médiane	696,72
moyenne	673,38
minimum	388
maximum	892,86

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

Le terme de comparaison le plus récent et immédiatement proche du bien à estimer est le terme n°7 correspondant à la cession le 11/01/2023 du site voisin MICA sur une base de 795€/m<sup>2</sup> (le vendeur restant dans le site en prenant un crédit bail).

Ce site est visiblement en meilleur état que le bien à estimer, vacant depuis plusieurs mois, présentant des traces d'humidité et nécessitant une rénovation de l'isolation et du chauffage.

De fait on retiendra pour ce dernier une base d'estimation plus faible, correspondant en fait à la valeur médiane des termes à 696€/m<sup>2</sup> (soit base du termes n°7 de 795€/m<sup>2</sup> -12%), d'où une évaluation à : 972 m<sup>2</sup> x 696€/m<sup>2</sup> = 676 512, arrondie à **675.000 €**

## 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 **675 000 €**.

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 **745 000 €** (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.

Envoyé en préfecture le 25/03/2024

Reçu en préfecture le 25/03/2024

Publié le

ID : 077-217703057-20240318-D\_56\_2024-DE



Pour la Directrice départementale des Finances  
publiques et par délégation,

L'Évaluateur du Domaine

Jean-Marc ROUMAYAT

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J.M. Roumayat'.

Inspecteur des Finances Publiques