



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Accusé de réception en préfecture
077-247700644-20220629-47-2022 Del-DE
Date de télétransmission : 01/07/2022
Date de réception préfecture : 01/07/2022



FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances publiques
de Seine-et-Marne

Service du Domaine

Cité administrative
20 quai Hippolyte Rossignol
77010 MELUN cedex

Courriel : ddfip77.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

L'ORÉE DE LA BRIE

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Cécile BRAICHET
Téléphone : 01 64 41 32 13
OSE 2021-77053-80 903
DS : 6568406

Melun, le 28 Juin 2022,

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN :	Parcelle AH 51
ADRESSE DU BIEN :	1 rue Léonard de Vinci- 77 170 BRIE-COMTE-ROBERT
VALEUR VENALE :	830 000 € (marge $\pm$ 10%)

- | | |
|--|--|
| 1. CONSULTANT : | COMMUNAUTÉ DE COIMMUNES L'ORÉE DE LA BRIE |
| AFFAIRE SUIVIE PAR : | Carine BORDUY |
| 2. Date de consultation | 28/10/2021 |
| Date de réception | 28/10/2021 |
| Date de visite | 13/10/2021 (dossier connexe 2021-77053-58915) |
| Date de constitution du dossier « en état » | 28/10/2021 |

3. OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition amiable aux fins de construction d'un immeuble de bureaux pour l'installation du siège de la Communauté de Communes.

La surface du plancher prévisionnelle n'étant pas déterminée à ce stade par le consultant, la présente estimation porte sur une hypothèse de construction de 4 600 m² de surface de plancher, cohérente avec les règles de constructibilité du PLU de la Commune de Brie-Comte-Robert.

4. DESCRIPTION DU BIEN

Le bien à estimer est une parcelle de 2 574 m² appartenant à la société Central Pose (spécialisée dans le Pavage) sur laquelle est édifié un bâtiment de bureaux et atelier d'une surface globale de 400 m², en partie en dur et en partie en préfabriqué.

L'ensemble est en état correct, pourvu d'un système de surveillance.

5. SITUATION JURIDIQUE

- propriétaire présumé : Central Pose
- situation d'occupation : Libre d'occupation.

6. URBANISME ET RÉSEAUX

Le bien à estimer se situe en zone urbaine (UX b) de la commune de Brie-Comte-Robert. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques, le secteur UXb étant à dominante de bureaux et de commerces.

La surface maximale de l'emprise au sol est de 60 % et la hauteur maximale de 12 mètres (soit 3 à 4 niveaux pour un bâti à usage professionnel).

L'implantation des bâtiments nouveaux doit être faite en recul de 5 mètres de la voirie. Pour les services publics ou d'intérêt collectif, possibilité d'implantation à l'alignement.

Nécessité d'une place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher.

7. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien, selon la méthode par comparaison en charge foncière, est estimée à 830 000 €. Une marge de 10 % peut être acceptée.

8. DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable 1 an.

9. OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Le Service du Domaine n'est pas habilité à fixer le prix de la transaction immobilière envisagée par le consultant qui conserve toute faculté pour négocier avec son potentiel cocontractant.

■ ■ ■

Pour la Directrice Départementale des
Finances Publiques
et par délégation,
L'Évaluatrice du Domaine,

Cécile BRAICHET

Inspectrice des finances publiques