



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

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Lydie BOYER  
Courriel : [lydie.boyer@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:lydie.boyer@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 01.64.41.32.13 / 06.27.40.34.51

Réf DS : 26349233

Réf OSE : 2025-77373-65869

À Melun, le 15 décembre 2025

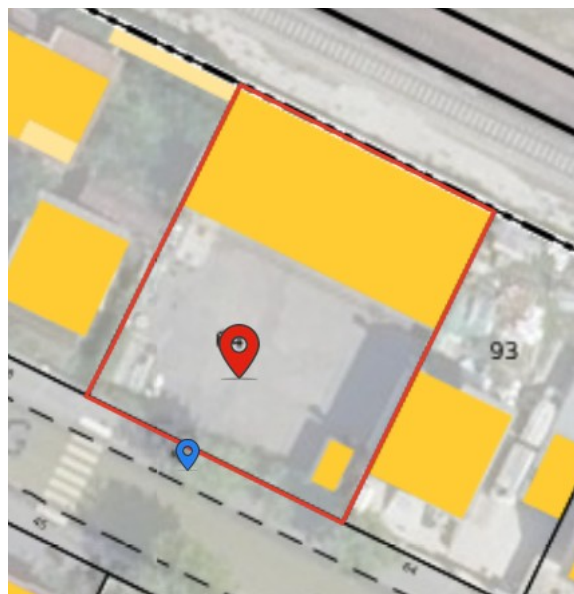
La Directrice départementale des Finances publiques de  
Seine-et-Marne

à

Commune de Pontault-Combault

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible au lien suivant :  
[https://immobilier-etat.gouv.fr/sites/default/files/2020-07/charte\\_domaine\\_epr02.pdf](https://immobilier-etat.gouv.fr/sites/default/files/2020-07/charte_domaine_epr02.pdf)*



*Nature du bien :*

Immeuble à usage de centre médico-psychologique

*Adresse du bien :*

66, avenue du Duc de Dantzig 77340 Pontault-Combault  
Parcelle Ac 64

*Valeur vénale :*

**320 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %**  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1. CONSULTANT

Commune de Pontault-Combault

Affaire suivie par : Mme Sylvie Veau, instructeur foncier

## 2. DATES

|                                                                           |                    |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| de consultation :                                                         | 11/09/2025         |
| Le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : |                    |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                 | 08/10/2025         |
| du dossier complet :                                                      | 14/10/2025 (plans) |

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

### 3.1. Nature de l'opération

|                   |                                                                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession :         | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                      |
| Acquisition :     | amiable <input type="checkbox"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>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

Le bien était mis gratuitement à la disposition de l'hôpital de Jossigny pour un centre médico-psychologique pour enfant. Le centre devant démanger sur Roissy-en-Brie, la commune souhaite vendre les locaux qui seront libres.

---

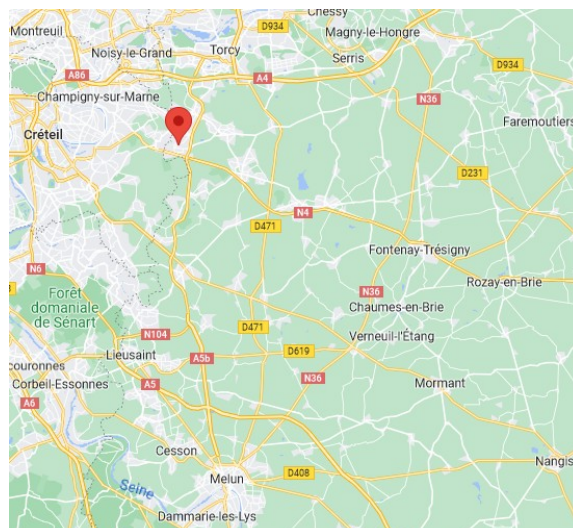
<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4. DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

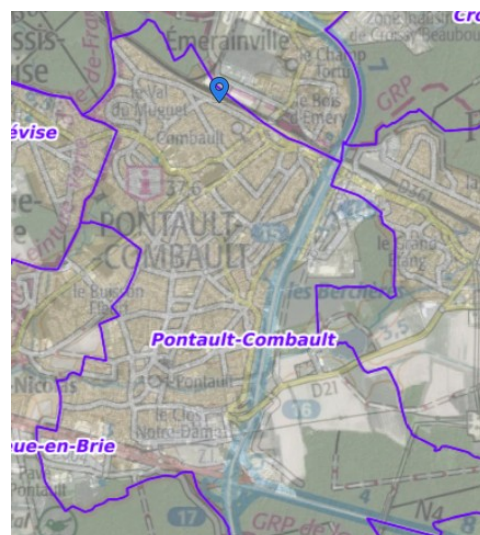
Pontault-Combault est une commune d'environ 38 000 habitants située à l'ouest de la Seine-et-Marne, à une trentaine de kilomètres au nord de la préfecture Melun et une vingtaine de kilomètres à l'est de Paris. Elle appartient aux zones très urbanisées du département, bordant le Val de Marne (94) et la Seine-Saint-Denis (93).

Elle est bordée à l'est par la Francilienne (N104) qui rejoint les autoroutes A4 Paris-Nancy et A86 qui ceinture Paris.



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

Le bien à évaluer est localisé à l'extrême nord de la commune, à proximité de la gare et le long de la voie de chemin de fer.



### 4.3. Références cadastrales

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

| Commune           | Parcelle | Adresse                      | Superficie | Nature   |
|-------------------|----------|------------------------------|------------|----------|
| Pontault-Combault | AC 64    | 66, avenue du Duc de Dantzig | 607        | Immeuble |

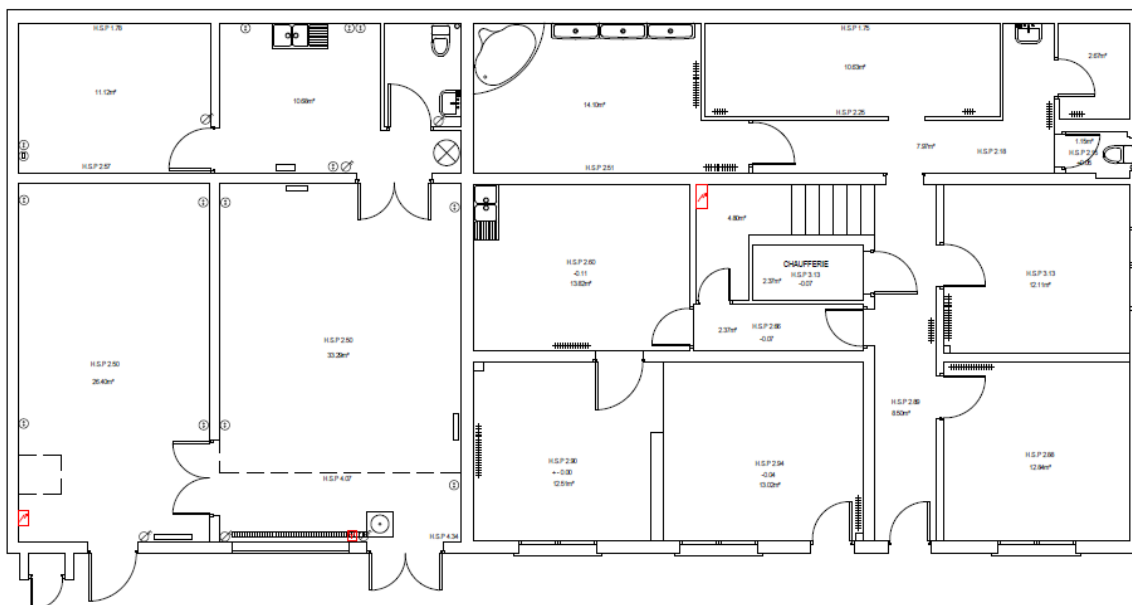
### 4.4. Descriptif

Immeuble en R+1 situé en fond de parcelle , le long de la voie de chemin de fer et comprenant :

- Au rez-de-chaussée un couloir desservant deux bureaux, une salle d'attente, des sanitaires et deux pièces servant de débarras. Un autre couloir mène à une cuisine et une petite salle de repos, ainsi qu'à un bureau disposant d'une entrée indépendante sur l'avant du bâtiment et un espace chaufferie.

Atelier sur le côté du bâti à usage de la commune et qui n'a pas été visité. L'aménagement intérieur de l'atelier n'est pas le même que sur le plan.

Plans du rez-de-chaussée fournis par le consultant :



L'étage comprend une salle à usage de motricité et de bureau et qui donne accès au grenier (une partie aménagée et l'autre non). Un couloir dessert 4 bureaux, des sanitaires et une kitchenette.

Fenêtres bois simple vitrage, volets roulant manuels (au rez-de-chaussée uniquement, stores en mauvais état à l'étage). Chauffage et production d'eau chaude individuels au gaz.

Lino au sol, sauf cuisine carrelage.

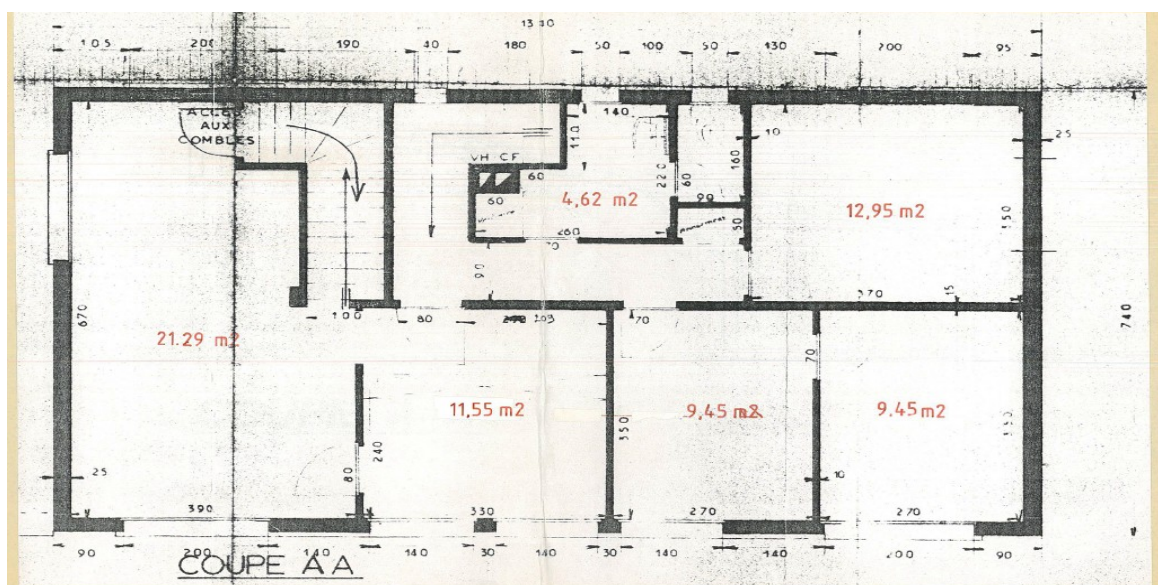
Les locaux ne sont pas adaptés à la réception du public et pas aux normes PMR.

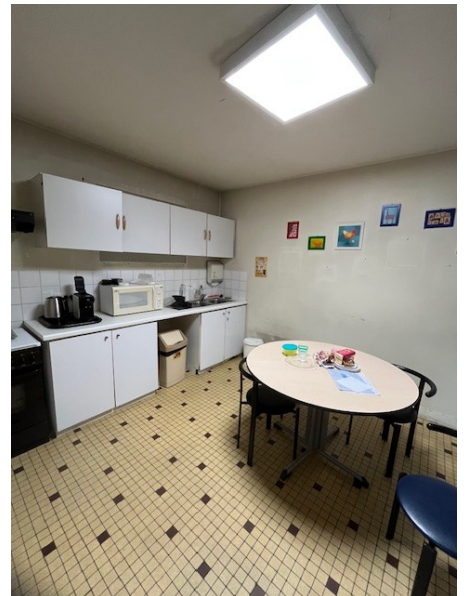
L'ensemble est dans un état très vétuste. Des infiltrations au niveau des plafonds de la salle d'attente et d'un des débaras ont été constatées (fuites sur le toit d'après les occupants, jamais réparées).

Des courants d'air sont présents du fait des menuiseries en simple vitrage.

Le bien n'a pas été rénové depuis fort longtemps. L'ensemble nécessiterait une rénovation intérieure complète.

Plans de l'étage fournis par le consultant





Constitution d'une servitude (acte 102) au profit de la Société Française de Distribution de l'Eau – SFDE (pour les besoins de la distribution de l'eau). Cette servitude constitue le droit pour la SFDE :

- De placer, maintenir, entretenir et réparer dans le sol du terrain AC 064 la conduite d'eau de 500mm et ses accessoires ainsi que le regard de 2.90 de longueur/2.50 de largeur sur 1.60 de profondeur sur une longueur de 27.50m. Cette conduite et ses accessoires sont nécessaires tant à l'adduction qu'à la distribution des eaux de toute nature pour desservir tous abonnements quelconques (acte 102). Cette conduite et ses accessoires restent la propriété de la SFDE.

- La SFDE a le droit de circuler sur la parcelle, de transporter et déposer des matériaux nécessaires pour l'entretien et les réparations de ladite conduite d'eau..

#### 4.5. Surfaces du bâti

D'après les plans fournis le bâti a une superficie de 191 m<sup>2</sup>. L'atelier fait quant à lui 81 m<sup>2</sup>.

| Rez-de-Chaussée    |               |
|--------------------|---------------|
| Entrée             | 8,50          |
| Bureau             | 12,84         |
| Bureau             | 12,11         |
| Chauferie          | 2,37          |
| Couloir            | 2,37          |
| Arrière pièce      | 4,80          |
| Cuisine            | 13,82         |
| Arrière cuisine    | 12,51         |
| Bureau indépendant | 13,02         |
| Salle d'attente    | 10,63         |
| Couloir            | 7,97          |
| WC                 | 1,15          |
| Arrière pièce      | 2,67          |
| Débarras           | 14,10         |
| <b>Total</b>       | <b>118,86</b> |

| Étage                |               |
|----------------------|---------------|
| Grand bureau         | 21,29         |
| Bureau               | 11,55         |
| Bureau               | 9,45          |
| Bureau               | 9,45          |
| Bureau               | 12,95         |
| Couloir              | 2,52          |
| Coin cuisine         | 4,62          |
| <b>Total</b>         | <b>71,83</b>  |
| <b>Total bureaux</b> | <b>190,69</b> |

## 5. SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble :

Commune de Pontault-Combault

### 5.2. Conditions d'occupation :

Le bâti sera cédé libre d'occupation

## 6. URBANISME

Zone UCa au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pontault-Combault dont la dernière modification date du 27/03/2023.

La zone UCa correspond au secteur de zone pavillonnaire générale, ancienne et récente comprenant les quartiers résidentiels du bouquet et du Val Muguet.

## 7. MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Le bien sera évalué par la méthode par comparaison.

## 8. MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

**Critères de recherche :** mutations de locaux à usage de bureau avec partie atelier sur la commune de Pontault-Combault au titre des trois dernières années.

| Terme | Ref. Cadastres | Adresse                                            | Observations                                                                                                                                 | Date mutation | Année construct. | Surf. utile totale | Prix total HT | Prix/m² (surf. utile) | Photo                                                                                |
|-------|----------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | 390//AK/340//  | ROISSY-EN-BRIE<br>2 RUE LAVOISIER                  | Bâtiment à usage de bureaux direction jeunesse et sports de la commune) sur deux niveaux avec une petite partie atelier. Vendu libre         | 07/11/24      |                  | 600                | 815 000       | 1 358,33              |   |
| 2     | 373//AN/13//   | PONTAULT COMBAULT<br>118 AV DE LA REPUBLIQUE       | Ancienne maison qui a été affectée à un usage professionnel (bureaux) vendu par la commune                                                   | 14/06/24      | 1900             | 178                | 320 000       | 1 797,75              |   |
| 3     | 373//AN/13//   | PONTAULT COMBAULT<br>118 AV DE LA REPUBLIQUE       | Revente du terme précédent : Ancienne maison qui a été affectée à un usage professionnel (bureaux)                                           | 19/09/2025    | 1900             | 178                | 440 000       | 2 471,91              |   |
| 4     | 373//AS/153//  | PONTAULT COMBAULT<br>111 RUE DES PRES SAINT MARTIN | Un bâtiment sur deux niveaux à usage professionnel comprenant un local, un atelier et des bureaux une cuisine et des sanitaires. Vendu libre | 20/12/2022    | 2009             | 300                | 900 000       | 3 000,00              |   |
| 5     | 373//B/2606//  | PONTAULT COMBAULT<br>9002 RUE DU LUXEMBOURG        | Un bâtiment à usage d'activités et de bureaux. Vendu loué                                                                                    | 28/02/2023    | 2003             | 300                | 1 700 000     | 5 666,67              |  |
|       |                |                                                    |                                                                                                                                              |               |                  |                    |               | Minimum               | 1 358,33                                                                             |
|       |                |                                                    |                                                                                                                                              |               |                  |                    |               | Moyenne               | 2 858,93                                                                             |
|       |                |                                                    |                                                                                                                                              |               |                  |                    |               | Médiane               | 2 471,91                                                                             |
|       |                |                                                    |                                                                                                                                              |               |                  |                    |               | Maximum               | 5 666,67                                                                             |

Le prix moyen de l'étude est de 2 859 €/m² et le prix médian est de 2 472 €/m².

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

L'immeuble à évaluer est un immeuble à usage de bureaux. Le bien est dans un état assez vétuste et des travaux de rénovation serait à prévoir. Il dispose en outre d'une grande partie atelier.

Les valeurs issues des termes de comparaison sont assez hétérogènes avec une valeur basse de 1 358 €/m² et une valeur haute de 5 667 €/m². Les deux derniers termes ont outre des surfaces de bureaux, également une partie pour l'activité. Cet élément est de nature à justifier de valeur plus haute dans l'étude.

Le terme n°2 et n°3 (revente du terme) est un bien qui apparaît comparable au bien à évaluer tant dans le descriptif, que la configuration extérieure. Il dispose en outre d'une grande partie garage. Ces termes sont donc à privilégier. La moyenne de ces deux termes est de 2 135 €/m². Cependant, le bien nécessite des travaux de rénovation. Une valeur un peu plus basse que la valeur du terme n°2 sera retenue, soit 1 700 €/m² arrondie.

**Soit une valeur vénale retenue de :**

**191 m² x 1 700 €/m² = 324 700 € HT arrondi à 325 000 € HT**

Cependant, ce bien est grevé d'une servitude de tréfonds, avec droit de circulation sur la parcelle pour la société SDFE afin d'entretenir et de pouvoir réparer la conduite d'eau. Cela entraîne une contrainte pour le futur acquéreur. L'emprise objet de la servitude concerne une bande d'environ 100 m².

Il convient dès lors de tenir compte de cette situation dans la présente évaluation.

Il a donc été recherché sur Pontault-Combault et les communes limitrophes, des mutations de terrain d'une superficie inférieure à 250 m²

| Ref. Cadastres                                        | Adresse                                            | Observations                                                 | Date mutation | Surface terrain (m²) | Prix total HT  | Prix/m²   |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|----------------|-----------|
| 77373//AR/631//<br>77373//AR/630//<br>77373//AR/629// | PONTAULT COMBAULT<br>12 RUE DE LA PIERRE<br>ROLLET | Parcelles de terrain nues<br>acquises par la commune         | 11/07/2025    | 105                  | 2 625          | 25        |
| 77373//AR/628//<br>77373//AR/626//                    | PONTAULT COMBAULT<br>12 RUE DE LA PIERRE<br>ROLLET | Parcelle à usage de voirie<br>acquise par la commune         | 11/07/2025    | 161                  | 4 050          | 25        |
| 94060//BD/102//                                       | LA QUEUE-EN-BRIE<br>39 B CHE VERT                  | Bande de terre acquise par la<br>commune de La-Queue-en-brie | 09/01/2024    | 202                  | 19 000         | 94        |
|                                                       |                                                    |                                                              |               |                      | <b>Minimum</b> | <b>25</b> |
|                                                       |                                                    |                                                              |               |                      | <b>Moyenne</b> | <b>48</b> |
|                                                       |                                                    |                                                              |               |                      | <b>Médiane</b> | <b>25</b> |
|                                                       |                                                    |                                                              |               |                      | <b>Maximum</b> | <b>94</b> |

Il peut être retenu une valeur de 48 €/m². Le montant retenu est donc de :

$100 \text{ m}^2 \times 48 \text{ €/m}^2 = 4\,800 \text{ € HT}$  arrondi à 5 000 € HT

**Valeur vénale du bien :**

**325 000 – 5 000 = 320 000 € HT**

## 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 **320 000 €**.

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 272 000 € (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 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'Inspectrice des Finances Publiques

Lydie  
BOYER ID  
Signature numérique  
de Lydie BOYER ID  
Date : 2025-12-15  
15:02:13 +01'00'

Lydie BOYER

*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.*