



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 23/02/2026
Reçu en préfecture le 23/02/2026
Publié le 23/02/2026
ID : 093-219300472-20260218-DEL2026_02_004-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques de la
Seine-Saint-Denis
Pôle d'évaluation domaniale
7 Rue Hector Berlioz
93000 BOBIGNY
Mél. : ddfip93.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christophe LOPINTO
Téléphone : 01 88 50 93 69
Courriel : christophe.lopinto1@dgifp.finances.gouv.fr
Réf DS : 276 00 482
Réf OSE : 2025-93047-82138

Le, 26 novembre 2025

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Seine-Saint-Denis

à

Monsieur Le Maire de MONTFERMEIL

7/11 Place Jean Mermoz

93370 MONTFERMEIL

A L'attention d'Emilie BINARD

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 : Pavillon d'habitation de caractère
Adresse du bien : 7 avenue du Général Morin à MONTFERMEIL
Valeur vénale : **390 000 €**, sans marge d'appréciation.
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Montfermeil – Service du développement Urbain - Votre demande DS n°276 00 482. Vos Réfs : 7 MORIN. Affaire suivie par : Émilie BINARD.

2 - DATES

de consultation :	07/11/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	24/11/2025
du dossier complet :	24/11/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération.

Acquisition amiable.

3.2. Nature de la saisine.

Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé.

Dans le cadre d'une éventuelle acquisition, le consultant souhaite un avis en valeur vénale du bien détaillé ci-dessous :

Pour information: ce bien est actuellement proposé à la vente par l'agence Natimmo de Montfermeil. Le prix facial est de 381 000 €, en ce compris une commission d'agence à la charge du vendeur.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale.

Montfermeil est située à 15 km à l'est de Paris, sur le flanc sud du plateau portant la forêt de Bondy. La commune est un point culminant du département, limitrophe de la Seine et Marne. Elle développe des quartiers de grands ensembles, notamment au voisinage de Clichy sous bois et également des quartiers plus traditionnels et pavillonnaires. En décembre 2019 le T 4 est arrivé au centre-ville, une future station de la ligne 16, doit également être mise en service dans les prochaines années.

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

Ce bien est situé dans un secteur pavillonnaire en limite de Chelles, les Coudreaux.

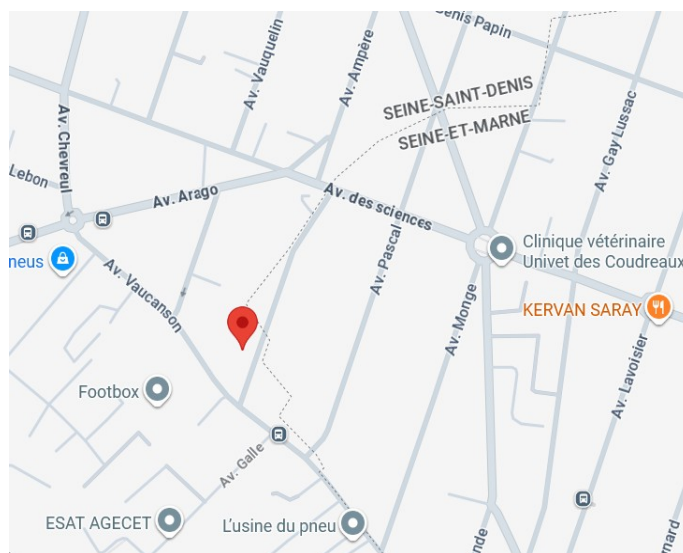
4.3. Références cadastrales :

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

Section	N° Plan	Lieu-dit	Contenance
F	450	7 avenue du Général Morin	9a 09ca

4.4. Descriptif :

Un beau terrain plat, d'une façade de 18 mètres sur une profondeur d'environ 50 mètres.



Un pavillon édifié en 1969 sur un sous-sol total semi-enterré.

Le sous-sol est à usage de garage, atelier, chaufferie, buanderie, cellier, cuisine d'été, cave.

Surface au sol 95 m² – coefficient 0,40 : 38,00 m²

Rez-de-chaussée :

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| • Hall d'entrée : | 9,30 m ² |
| • Grande cuisine équipée : | 12,50 m ² |
| • Séjour avec insert et baies vitrées | 27,60 m ² |
| • Dégagement | 3,70 m ² |
| • Chambre 1 | 11,70 m ² |
| • Chambre 2 | 11,20 m ² |
| • WC indépendant | 1,40 m ² |
| • Salle de bains | 5,70 m ² |
| • Sous -total 1 | 83,10 m² |

1^{er} étage :

- Grand palier avec 3 velux bois récent 21,90 m²
- Chambre 3 avec salle de douche et WC attenant 18,60 m²
- Chambre 4 14,20 m²
- WC indépendant 1,60 m².
- Bureau 5,60 m²
- Sous-total 2 61,90 m²
- Surface habitable prise en compte **183,00 m²**

Combles pour du stockage, accès par un escalier escamotable.



Sous-sol :



Rez-de-chaussée :



1



2ième étage.





Plus-value : Isolation extérieure sur 2 pignons (Nord et Ouest) en 2022
Pavillon de caractère sur un terrain de 907 m²
Cheminée avec insert fonctionnelle
Tableaux électriques rénovés
Stationnement au sous-sol pour deux véhicules

Moins-value : Menuiserie extérieure simple vitrage, sauf la cuisine et le WC du RdC
Chauffage au fioul à modifier
Boiserie et gouttières dégradées
Volets roulants en bois dégradés
Toiture à nettoyer.

4.5. La surface bâtie :

L'évaluateur retient la surface habitable de 183 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

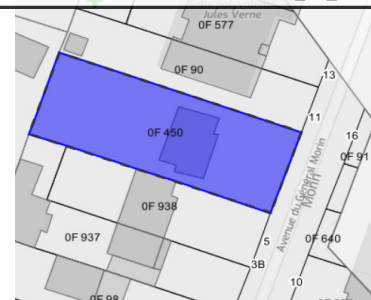
5.1. Propriété de l'immeuble : CTS ROPERT, suivant un acte du 27/02/2025 – Publié le 05/03/2025 VOL 2025 P n° 5080. Estimation en TP : 350 000 €.

5.2. Conditions d'occupation : Libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles : Le PLUi a été approuvé par le **Conseil de territoire le 17 décembre 2024**, il est devenu opposable au tiers le 15 janvier 2025.

Zonage : 4.2.1.A – UC - Zone Pavillonnaire.



7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

La méthode dite **par comparaison** est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions. Elle 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché (*Sources internes à la DGFIP*)

Critères de recherche : 1 000 mètres autour du : 7 Avenue du Général Morin

Période du : 05/2023 au 10/2025

Surface utile du Pavillon de : 150 à 220 m²

Parcelle de : 500 à 1 500 m²

Année de construction : 1965 à 1990

Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nbre pièces	Prix (€)	Surface terrain	Surface utile	Prix/m ² (surf. utile)
108//AC/645//	77	CHELLES	47 AV MONGE	28/07/2023	1981	8	385 000	506	153	2516,34
108//AC/640//	77	CHELLES	22 AV VAUCANSON	09/07/2024	1978	6	392 000	554	178	2202,25
47//IV/1031// 47//IV/1008//	93	MONTFERMEIL	11 CHE DE LA COTE DU CHANGE	21/08/2024	1970	7	570 000	1530	217	2626,73
47//E/834//	93	MONTFERMEIL	43 AV PASCAL	15/11/2024	1985	6	465 350	915	161	2890,37
47//E/261//	93	MONTFERMEIL	41 AV VAUQUELIN	13/12/2024	1986	5	343 500	500	160	2146,88

Prix exprimé au m²/SU

Minimum	Moyenne	Médiane	Maximum
2 146 €/m ²	2 476 €/m ²	2 516 €/m ²	2 890 €/m ²

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

Compte tenu des travaux de rénovation à mener (Chauffage, menuiserie extérieure), il est retenu le minimum des termes.

- 2 150 €/m² x 183 m² SH = **390 000 € arrondie.**

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 **390 000 € en valeur libre.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur n'est pas assortie d'une marge d'appréciation.

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 **18 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 la 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 départemental des Finances publiques
et par délégation,



Christophe LOPINTO
Contrôleur principal des Finances publiques