



**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_003-DE

S²LO - SD



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@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christophe LOPINTO
Téléphone : 01 88 50 93 69
Courriel : christophe.lopinto1@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 276 11 214
Réf OSE : 2025-93047-82338

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 : Logement de type F 4
Adresse du bien : 32 avenue Victor Hugo à MONTFERMEIL.
Valeur vénale : **128 000 €**, avec une marge d'appréciation de 5 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de MONTFERMEIL – Service du développement Urbain - Votre demande DS n°276 11 214. Réf interne : 32 VH Lots 266 & 290. 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 acquisition amiable, le consultant, souhaite l'estimation en valeur vénale d'un logement en copropriété, sis à MONTFERMEIL – 32 avenue Victor Hugo, les lots 266 et 290.

Le prix demandé est d'un montant de 139 100 €, en ce compris une commission d'agence de 9 100 € à la charge du vendeur, soit un prix net vendeur de : **130 000 €.**

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 en limite de Clichy-sous-Bois, non loin de la future gare de la ligne 16 du Grand Paris Express.

4.3. Références cadastrales :

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

Section	N ° Plan	Lieu-dit	Contenance
C	426	1 boulevard Braque	2ha 13a 13ca

4.4. Descriptif.

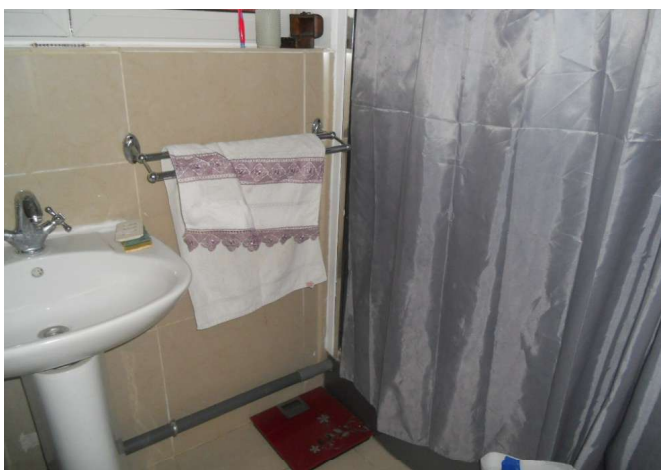
Dans un ensemble immobilier de 1955 soumis au régime de la copropriété : La Résidence Victor Hugo.

Lot 266 – Dans le bâtiment B, au 4ème étage, un logement de type F 4, comprenant : Entrée, dégagement, cuisine, séjour-double, deux chambres, salle d'eau et WC.

Chauffage central gaz.

Ce logement est en bon état.

Lot 290 – Au rez-de-chaussée du bâtiment B, un cellier.



4.5. Surfaces du bâti.

- Surface utile : **64 m²** - Cf données cadastrales.

5 – SITUATION JURIDIQUE

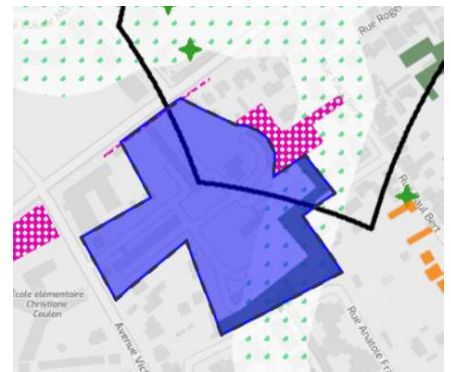
5.1. Propriété de l'immeuble : M & Mme DEMIR, suivant un acte du 04/03/1988 – Publié le 21/04/1988 VOL1988 P n° 1755 – Prix d'acquisition 300 000 FR.

5.2. Conditions d'occupation : Occupé par des locataires. Bail d'habitation du 01/03/2015 -renouvellement par tacite reconduction. Le loyer actuel annuel est de 10 704 € HT/HC.

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 – **UG** / Zone de grands collectifs.



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

Pour la détermination de la valeur vénale, la méthode par comparaison, communément retenue par le juge de l'expropriation, est également la principale méthode utilisée pour l'expertise immobilière.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.10. Études de marché

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

Recherche de biens similaires au sein de la même copropriété « Victor Hugo ».

8.11 - les biens vendus libres.

Date de l'acte	Adresse	Cadastre	Prix/m ² Loi Carrez	Observations
08/09/25	32 Avenue Victor Hugo à MONTFERMEIL	C 426 Lot 366 & 390	1 804 €/m ²	Bâtiment D - 4ème étage Logement de type F 4 Surface loi carrez : 64,85 m ² avec un cellier au Rdc. Prix : 117 000 € en ce non compris 7 000 € de commission d'agence à la charge de l'acquéreur Vendu libre
27/06/25	32 Avenue Victor Hugo à MONTFERMEIL	C 426 Lot 222 & 246	2 093 €/m ²	Bâtiment A - 4ème étage Logement de type F 4 Surface loi carrez : 64,49 m ² avec un cellier au Rdc. Prix : 145 000 € en ce compris une commission d'agence de 10 000 € à la charge du vendeur Prix net vendeur : 135 000 € Vendu libre
28/04/25	32 Avenue Victor Hugo à MONTFERMEIL	C 426 Lot 354 & 378	1 404 €/m ²	Bâtiment D - 2ème étage Logement de type F 4 Surface loi carrez : 63,75 m ² avec un cellier au Rdc. Prix : 100 000 € en ce compris une commission d'agence de 10 480 € à la charge du vendeur Prix net vendeur : 89 520€ Vendu libre en mauvais état
23/01/25	32 Avenue Victor Hugo à MONTFERMEIL	C 426 Lot 203 & 227	1 824 €/m ²	Bâtiment A - 1er étage Logement de type F 4 Surface loi carrez : 64,71 m ² avec un cellier au Rdc. Prix : 118 000 € - Négociation directe entre les parties Vendu libre

Date de l'acte	Adresse	Cadastre	Prix/m ² Loi Carrez	Observations
23/02/24	32 Avenue Victor Hugo à MONTFERMEIL	C 426 Lot 364, 388	1 536 €/m ²	Bâtiment D – 4ème étage Logement de type F 4 Surface loi carrez : 65,17 m ² avec une cave. Prix : 110 000 € en ce compris une commission d'agence de 9 900 € à la charge du vendeur Prix net vendeur : 100 100 € Vendu libre
21/06/23	32 Avenue Victor Hugo à MONTFERMEIL	C 426 Lot 256, 280	2 059 €/m ²	Bâtiment B – 2ème étage Logement de type F 4 Surface loi carrez : 62,95 m ² avec une cave. Prix : 140 000 € en ce compris une commission d'agence de 10 400 € à la charge du vendeur Prix net vendeur : 129 600 € Vendu libre
15/09/22	32 Avenue Victor Hugo à MONTFERMEIL	C 426 Lot 358, 382	2 370 €/m ²	Bâtiment D – 3ème étage Logement de type F 4 Surface loi carrez : 62,37 m ² avec une cave. Prix : 159 000 € en ce compris une commission d'agence de 11 130 € à la charge du vendeur Prix net vendeur : 147 870 € Vendu libre

Synthèse Prix exprimé au m²/Loi carrez 09/2022 au 09/2025

Minimum	Moyenne	Médiane	Maximum
1 404 €/m ²	1 870 €/m ²	1 824 €/m ²	2 370 €/m ²

8.12 - les biens vendus occupés.

Date de l'acte	Adresse	Cadastre	Prix/m ² Loi Carrez	Observations
18/09/25	32 Avenue Victor Hugo à MONTFERMEIL	C 426 Lot 314 &338	1 920 €/m ²	Bâtiment C - 4ème étage Logement de type F 4 Surface loi carrez : 62,50 m ² avec un cellier au Rdc. Prix : 129 000 € en ce compris une commission d'agence de 9 000 € à la charge du vendeur Prix net vendeur : 120 000 € Vendu Occupé – Loyer annuel de 10 440 € HT/HC Taux rendement : 8,70 %
08/09/25	32 Avenue Victor Hugo à MONTFERMEIL	C 426 Lot 221 & 245	2 062 €/m ²	Bâtiment A - 4ème étage Logement de type F 4 Surface loi carrez : 61,59 m ² avec un cellier au Rdc. Prix : 127 000 € Négociation directe entre les parties Vendu occupé – Loyer annuel 9 360 € HT/HC Taux de rendement : 7,30 %
18/12/24	32 Avenue Victor Hugo à MONTFERMEIL	C 426 Lot 269 & 293	1 784 €/m ²	Bâtiment B - 4ème étage Logement de type F 4 Surface loi carrez : 64,47 m ² avec un cellier au Rdc. Prix : 115 000 €- Négociation directe entre les parties Vendu occupé – Loyer actuel annuel : 10 596 € HT/HC Taux de rendement : 9,20 %

Synthèse Prix exprimé au m²/Loi carrez 12/2024 au 09/2025

Minimum	Moyenne	Médiane	Maximum
1 784 €/m ²	1 922 €/m ²	1 920 €/m ²	2 062 €/m ²

8.20. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et va

Compte tenu du bon l'état du bien, Il est retenu une valeur moyenne arrondie à 1 950 € /m².

- 1 950 €/m² x 64 m² = **125 000 €**

Par le rendement : Rendement moyen des trois termes : 8,40 %

- Loyer annuel : 10 704 €HT/HC /8,40 x 100 = **127 500 €**

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.

- L'estimation est arbitrée à la valeur la plus favorable au vendeur,
 - **Soit 128 000 € arrondie.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **5 %** portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **135 000€ Net Vendeur**

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.

*La demande au prix de 139 100 €, en ce compris une commission d'agence de 9 100 € à la charge du vendeur, soit un prix net vendeur de : **130 000 €, n'appelle pas d'observation.***

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'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