



**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\_006-DE

S<sup>2</sup>LO - 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 : 229 43 017

Réf OSE : 2025-93047-18441

Le, 19 mai 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](https://collectivites-locales.gouv.fr)

*Nature du bien :* Bien Mixte (Atelier, bureaux et logement)

*Adresse du bien :* 96/98 avenue Jean Jaurès à MONTFERMEIL

*Valeur vénale :* **1 477 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Commune de Montfermeil – Service du développement Urbain - Votre demande DS n°229 43 017. Affaire suivie par : Émilie BINARD.

## 2 - DATES

de consultation :	10/03/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	02/05/2025
du dossier complet :	02/05/2025

## 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 :

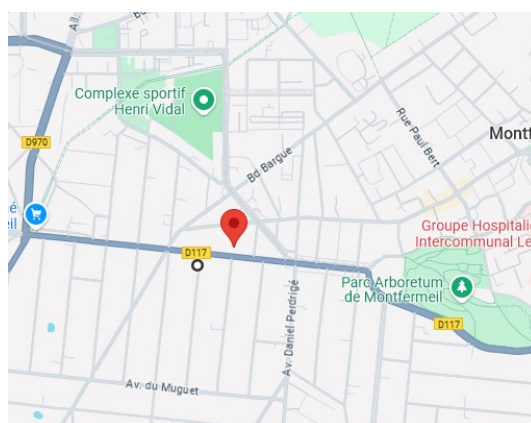
## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 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 sur l'axe D 117 (Le Raincy/Chelles) à côté du château d'eau, et à 370 mètres de la Station du Tram T 4 Arboretum.



### 4.3. Références cadastrales :

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

Section	N° Plan	Lieu-dit	Contenance
A	273	96 avenue Jean Jaurès	6a 04ca
A	274	96 avenue Jean Jaurès	50ca
A	275	98 avenue Jean Jaurès	4a 50ca
			<b>11a 04ca</b>

### 44. Descriptif :

Ensemble immobilier édifié en 2000, à usage d'atelier avec ses bureaux et annexes ainsi qu'un logement.

#### Rez-de-chaussée comprenant :

- Réception des clients 6,80 m<sup>2</sup>
- Bureau 9,70 m<sup>2</sup>
- Espace Café – vestiaire 21,00 m<sup>2</sup>
- Local montage 12,00 m<sup>2</sup>
- Local sale 13,00 m<sup>2</sup>
- Garage 26,60 m<sup>2</sup>
- Chaufferie 14,00 m<sup>2</sup>
- Local compresseur 8,70 m<sup>2</sup>
- Local arrière du bâtiment 14,25 m<sup>2</sup>
- Atelier 276,00 m<sup>2</sup>
- Sous-total « Atelier » **402,00 m<sup>2</sup>**

#### 1<sup>er</sup> étage :

- |  | <b>Bureaux</b>                |
|--|-------------------------------|
| • Bureau 2                                 | 16,86 m <sup>2</sup>          |
| • Bureau 3                                 | 17,09 m <sup>2</sup>          |
| • Bureau 4                                 | 30,33 m <sup>2</sup>          |
| • Salle de repos                           | 17,77 m <sup>2</sup>          |
| • Vestiaire                                | 11,00 m <sup>2</sup>          |
| • Dégagement bureau – 28,10 m <sup>2</sup> |                               |
| - coefficient 0,30                         | 8,40 m <sup>2</sup>           |
| • Sous-total « bureaux »                   | <b>101,00 m<sup>2</sup></b>   |
| <br>                                       |                               |
| • Stock-Réserve                            | <b>: 104,44 m<sup>2</sup></b> |

	<b>Logement</b>
• Chambre 1	17,00 m <sup>2</sup>
• Chambre 2	17,00 m <sup>2</sup>
• Chambre 3	17,00 m <sup>2</sup>
• Séjour	62,00 m <sup>2</sup>
• Cuisine	18,00 m <sup>2</sup>
• Buanderie/cellier	16,52 m <sup>2</sup>
• Sanitaires du logement	10,50 m <sup>2</sup>
• Dégagement logement 14,30 m <sup>2</sup>	
– coefficient 0,30	4,30 m <sup>2</sup>
• Sous-total logement	<b>162,00 m<sup>2</sup></b>

Chauffage central gaz – Ensemble très bien entretenu.

### Récapitulatif des surfaces

TYPOLOGIE	SURFACES
Atelier et réserves ( Rdc & 1 <sup>er</sup> étage)	506 m <sup>2</sup>
Bureaux (1 <sup>er</sup> étage)	101 m <sup>2</sup>
Logement (1 <sup>er</sup> étage)	162 m <sup>2</sup>
	<b>769 m<sup>2</sup></b>

Surface utile prise en considération pour l'estimation **769 m<sup>2</sup>**

Surface utile : 1 030 m<sup>2</sup> SU Atelier – Visudgfp 2023

Surface utile pondérée : 734 m<sup>2</sup> Atelier – Visudgfp 2023

La surface relevée sur plan a été retenue soit 769 m<sup>2</sup>.





## 5 – SITUATION JURIDIQUE

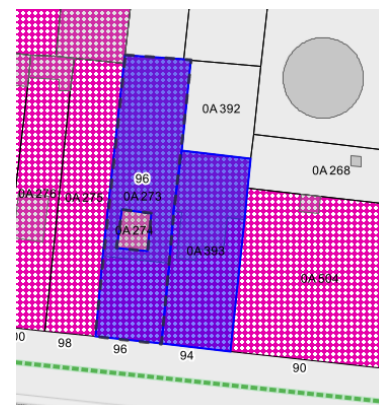
**5.1. Propriété de l'immeuble :** Société CARRARA, suivant un acte du 26/11/1999 – Publié le 07/01/2000 VOL 2000 P n° 31. Prix d'acquisition 436 080 FR.

**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 – **UB / Zone Intermédiaire.**



L'emplacement réservé est au bénéfice de la Commune (M C 25).

## 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*)

#### 8.1.1 Etude de marché des ateliers

Recherche dans un périmètre de 5 000 mètres autour du 98 avenue Jean Jaurès :

Atelier et assimilé de 300 à 700 m<sup>2</sup>

Période de 11/2022 à 04/2025

Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nb de biens pros	Nature	Surface utile (m <sup>2</sup> )	Prix (€)	Prix/m <sup>2</sup> surf. utile
10//Z/47// 10//Z/46//	93	BONDY	7 RUE DU PROFESSEUR VAILLANT	13/07/2023		1	Atelier et assimilé	342	330 000	964,91
46//F/2034//	93	LIVRY-GARGAN	14 BD DE LA REPUBLIQUE	30/03/2023		1	Atelier et assimilé	377	600 000	1591,51
50//AO/291//40 50//AO/291//62 50//AO/291//3 50//AO/291//39 50//AO/291//38	93	NEUILLY-SUR-MARNE	97 RUE DES FRERES LUMIERE	25/02/2025	1992	1	Atelier et assimilé	404	650 000	1608,91
50//AC/426//	93	NEUILLY-SUR-MARNE	25 RUE DES PINSONS	13/12/2024	1990	2	Atelier et assimilé	486	830 000	1707,82
71//BR/68//	93	SEVRAN	79 ALL RICHELIEU	08/12/2023	1928	1	Atelier et assimilé	300	460 000	1533,33

Prix exprimé au m<sup>2</sup>/SU

Minimum	Moyenne	Médiane	Maximum
965 €/m <sup>2</sup>	1 481 €/m <sup>2</sup>	1 592 €/m <sup>2</sup>	1 708 €/m <sup>2</sup>

### 8.1.2 Études de marché de bureaux

Recherche dans un périmètre de 5 000 mètres autour du 98 avenue Jean Jaurès :

Bureaux de 100 à 200 m<sup>2</sup>

Période de 11/2022 à 04/2025

Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nb de biens pros	Nature	Surface utile (m <sup>2</sup> )	Prix (€)	Prix/m <sup>2</sup> surf. utile
32//C/37//	93	GAGNY	1 RUE TAINURIER	15/09/2023		1	Bureau	120	320 000	2666,67
47//C/665//19 47//C/665//48 47//C/665//2	93	MONTFERMEIL	19 RUE DU JEU D ARC	09/07/2024	1986	1	Bureau	198	290 000	1464,65
47//F/958//7 47//F/958//38 47//F/958//39	93	MONTFERMEIL	44 AV VAUCANSON	30/05/2024	2006	1	Bureau	129	300 000	2325,58

Prix exprimé au m<sup>2</sup>/SU

Minimum	Moyenne	Médiane	Maximum
1 465 €/m <sup>2</sup>	2 152 €/m <sup>2</sup>	2 325 €/m <sup>2</sup>	2 666 €/m <sup>2</sup>

### 8.1.3. Études de marché de logements

Recherche dans un périmètre de 5 000 mètres autour du 98 avenue Jean Jaurès :

Logements de 100 à 130 m<sup>2</sup>

Période de 11/2022 à 04/2025

Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nbre pièces	Etage	Surface carrez	Surface utile	Prix (€)	Prix/m <sup>2</sup> surf. carrez	Prix/m <sup>2</sup> surf. utile
47//O/477//10 47//O/477//12 47//O/477//5	93	MONTFERMEIL	100 AV DES COQUELICOTS	14/02/2023	2011	3	02	113	107	407 500	3619,01	3808,41
47//R/868//7 47//R/868//14	93	MONTFERMEIL	67 AV EMILE COSSONNEAU	14/10/2024	2002	4	00	173	100	399 000	2302,37	3990,00
47//O/708//4 47//O/708//23 47//O/708//24 47//O/708//25	93	MONTFERMEIL	170 AV GABRIEL PERI	14/02/2023	1975	4	00	105	107	295 000	2818,11	2757,01
47//A/475//56 47//A/475//1	93	MONTFERMEIL	1 B AV VICTOR HUGO	16/01/2023	1970	4	00		110	280 000		2545,45

**Prix exprimé au m<sup>2</sup>/SU**

Minimum	Moyenne	Médiane	Maximum
2 545 €/m <sup>2</sup>	3 275 €/m <sup>2</sup>	3 283 €/m <sup>2</sup>	3 990 €/m <sup>2</sup>

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

Bien mixte : Atelier, bureaux et logement.

Compte tenu de la disposition des lieux, les diverses typologies de surfaces restent interdépendantes.

Concernant la partie « Atelier », en raison de la superficie du terrain (1 100 m<sup>2</sup>) et de la qualité de l'atelier, il est retenu la valeur haute de la synthèse des termes, soit **1 700 € /m<sup>2</sup>**.

La partie bureau, ne pouvant être détachée de l'activité de l'atelier, il est retenu une valeur moyenne, soit **2 100 € /m<sup>2</sup>**.

Enfin, concernant le logement, intégré à l'arrière des bureaux, il est retenu la valeur basse du marché, soit **2 500 € /m<sup>2</sup>**.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 477 000 € en valeur libre**. (Voir le détail ci-après)

- Atelier : 506 m<sup>2</sup> x = 1 700 € /m<sup>2</sup> = 860 000 €
- Bureaux : 101 m<sup>2</sup> x = 2 100 € /m<sup>2</sup> = 212 000 €
- Logement : 162 m<sup>2</sup> x = 2 500 € /m<sup>2</sup> = 405 000 €
- Valeur globalisée 769 m<sup>2</sup> **1 477 000 €**

**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 **1 477 000 € en valeur libre**.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **1 625 000 €**.

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.

En raison de l'emplacement réservé, l'indemnité de emploi est

	<b>Montant de l'indemnité principale :</b>	<b>1 477 000,00 €</b>
Emploi	20% car inférieure ou égale à 5 000€	1 000,00 €
	15% compris entre 5000 et 15000€	1 500,00 €
	10% pour le surplus	146 200,00 €
	<b>Montant total emploi :</b>	<b>148 700,00 €</b>
<b>TOTAL :</b>		<b>1 625 700,00 €</b>

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

## 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 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 le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,



La responsable du Pole Evaluation Domaniale  
Isabelle ESCRIBANO