



**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_007-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

Le, 9 janvier 2025

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christophe LOPINTO
Téléphone : 01 88 50 93 69
Courriel : christophe.lopinto1@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 216 62 732
Réf OSE : 2024-93047-93914

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

<i>Nature du bien :</i>	Droits à construire théorique pour une emprise communale de 7a 10ca.
<i>Adresse du bien :</i>	19 Rue du Lavoir à MONTFERMEIL
<i>Valeur vénale :</i>	453 000 € HT, 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°216 62 732. Vos Réfs : CESSION DIAGONALE 19 LAVOIR. Affaire suivie par : Émilie BINARD.

2 - DATES

de consultation :	30/12/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	30/12/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession amiable.

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre d'un projet immobilier, prévoyant l'aménagement d'une emprise de 5 782 m² au niveau du 7/27 rue du Lavoir, il est envisagé la réalisation d'un ensemble immobilier développant un minimum de 8 200 m² de SdP logement. Il serait composé d'environ 110 logements en accession libre et de 20 logements locatifs sociaux.

C'est dans ce contexte que la Collectivité sollicite du service l'obtention d'une estimation en droit à construire pour son tènement foncier :

- La parcelle H 532 & 534 d'une contenance de 7a 10ca.

Prix négocié : 415 000 € HT

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 à 100 mètres de la Station de TRAN T 4 Hôpital de Montfermeil.

4.3. Références cadastrales :

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

Parcelles	Contenance	Propriété	SdP	%
H 532 & 534	7a 10ca	Ville	984 m ²	12 %
Emprises privées (H 131 & autres)	33 a 58 ca	Privée	7 216 m ²	88 %
Globalisation	57 a 82 ca	-	8 200 m ²	100 %

44. Descriptif :

Le projet développera trois corps de bâtiments en R +2 Attique à R +3 Attique avec un parking en sous-sol.

La typologie sera la suivante :

- 1 250 m² SdP Logements locatifs sociaux.
- 6 950 m² SdP Logements en accession libre

4.5. Surfaces du bâti

La répartition théorique de la SdP Communale est donc la suivante : 984 m², soit 12 % du programme.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble présumée : La commune de MONTFERMEIL.

5.2. Conditions d'occupation : Libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles : PLU approuvé le 28 février 2017 et la dernière révision approuvée le 26/07/2023.

Zone de plan : UE - .Cette zone couvre les parties du territoire communal d'un tissu urbain mixte, à dominante résidentielle, mais où se trouve juxtaposés de l'habitat individuel et des ensembles de petits collectifs, en général bas et à caractère discontinu.

7 - MÉTHODE COMPARATIVE

7.1. Études de marché

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

Recherche de programme en SdP dans un périmètre restreint autour des emprises de la commune.

Date d'acte Réf Formalité	Adresse	Cadastre	SdP	SDP	Observations
05/03/21 Les Lavandières	23/39 Rue du Lavoir	H 395 & autres pour <u>38 a 03ca</u>	99 Logements dont 25 sociaux 6 109 m²	435 €/m ² Mixte	PC 19 C 0066 Prix de vente : 2 660 000 € HT
28/02/23 LP Promotion Sylva	14/16 Rue du Lavoir	H 576 & 345 <u>18 a 12 ca</u>	SdP 3 400 m² Logement en accession libre	485 €/m ²	PC 22 C 0012 Prix de vente : 1 650 000 € HT
24/01/23 MDH Promotion	Avenue Victor Hugo	A 21 & autres pour <u>37 a 21 ca</u>	78 Logements 5 038 m²	639 €/m ²	PC 22 C 0026 Prix de vente : 3 220 000 € HT

Prix exprimé au m²/SdP

Minimum	Moyenne	Médiane	Maximum
435 €/m ²	520 €/m ²	485 €/m ²	639 €/m ²

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

Le terme 1 est similaire au le bien à estimer. Toutefois, il date de mars 2021. Les deux autres termes semblent être exclusivement de l'ascension libre. Afin de tenir compte de la SdP Mixte, il est retenu une SdP Mixte à 460 €/m², soit + 6 % par rapport à 2021.

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.

Détermination de la valeur vénale :

- Estimation : 460 €/m² x 984 m²/ SdP = **453 000 € arrondie**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation maximale de cession sans justification particulière à **407 700 €**.

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 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,



Christophe LOPINTO
Contrôleur des Finances publiques