

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 : 211 18 329
Réf OSE : 2024-93047-85303

20 décembre 2024

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 en Meulière au centre-ville
Adresse du bien : 2 quater rue Paul Bert à MONTFERMEIL
Valeur vénale : **425 000 €**, 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°211 18 329. Affaire suivie par : Émilie BINARD.

2 - DATES

de consultation :	22/11/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	13/12/2024
du dossier complet :	13/12/2024

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 de la restructuration de l'école voisine, le consultant souhaite acquérir le bien détaillé ci-dessous. A ce sujet, une estimation du service est demandé.

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 au centre-ville de Montfermeil, à environ 300 mètres de la Mairie.

4.3. Références cadastrales :

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

Section	N° Plan	Lieu-dit	Contenance
C	146	2 quater rue Paul Bert	2a 21ca

44. Descriptif :

Pavillon en pierre meulière, sur un sous-sol total, édifié dans les années 1910, et ayant été agrandi par la suite d'une pièce dans la continuité de la cuisine.

Rez-de-chaussée surélevé comprenant :

• Cuisine aménagée en longueur	6,80 m ²
• Espace de coin repas avec cheminée à insert	9,70 m ²
• Double-salon	23,60 m ²
• Hall, dégagement, accès aux étages	5,00 m ²
• WC	1,00 m ²
• Sous-total 1	46,10 m ²

1^{er} étage :

• Dégagement	3,00 m ²
• Chambre avec son anti-chambre	16,30 m ²
• Bibliothèque	13,45 m ²
• Salle d'eau – douche à l'italienne + WC	3,30 m ²
• Sous-total 2	36,05 m ²

2^{ème} étage :

• Dégagement	3,00 m ²
• Chambre 1	13,80 m ²
• Chambre 2	14,00 m ²
• Salle d'eau	3,10 m ²
• Sous-total 3	33,90 m ²

Surface habitable : 116,00 m²

Surface au sol : 45 m²

Garage : 20 m²

Pondération du sous-sol et du garage : Coef : 0,20

Buanderie, Cuisine d'été, Chaufferie, Caves – Hauteur sous plafond : 2,20 mètres

• Sous-sol : 45 m ² x 0,20 =	9,00 m ²
• Garage : 20 m ² x 0,20 =	4,00 m ²

Chauffage central gaz – Parquet Chêne -Pavillon très bien entretenu.

Surface utile prise en considération pour l'estimation **129 m²**

Surface utile : 120 m² SU Pavillon – Visudgfip 2023

Surface utile : 19 m² SU Garage – Visudgfip 2023

La surface utile a été vérifiée, conformément à la demande de la DNID.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble présumé : CTS KAZMIERCZAK

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 UA :

Bâtiment remarquable et emplacement réservé, dans le cadre du futur PLUI.

Pour information: Entre 1900 et 1930, les riches Parisiens utilisaient les pierres meulières afin de construire de belles villas à la campagne. Ces demeures se distinguaient principalement par leur style « Art nouveau ». Les pierres meulières ont également été utilisées pour édifier les maisons rurales. Les maisons en meulière sont considérées comme de véritables bijoux architecturaux.

7 - MÉTHODE COMPARATIVE

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.

7.1. Études de marché

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

Recherche dans le secteur des pavillons développant les caractéristiques ci-dessous :

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : 2 Rue Paul Bert, 93370 Montfermeil
Périmètre géographique : 3000 m autour

Période de recherche

De 11/2022 à 11/2024

Caractéristiques du bien

Maison de 125 à 135 m²
Période de construction : de 1900 à 1940

Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nbre pièces	Prix (€)	Surface terrain	Surface utile	Prix/m ² (surf. utile)
108//AS/154//	77	CHELLES	15 RUE DU BEL AIR	04/09/2023	1910	6	410 000	389	130	3153,85
108//AC/356//	77	CHELLES	3 AV CUGNOT	04/11/2022	1905	5	440 000	516	132	3333,33
108//AT/917//	77	CHELLES	29 RUE SAINT HUBERT	14/06/2024	1914	6	480 000	600	130	3692,31
14//AO/625//	93	CLICHY SOUS BOIS	8 B ALL COCHIN	07/12/2023	1936	4	375 000	525	135	2777,78
14//AP/89//	93	CLICHY SOUS BOIS	10 ALL DU ROCHER	27/07/2023	1930	7	370 000	439	135	2740,74
47//F/82//	93	MONTFERMEIL	44 AV ARAGO	16/03/2023	1932	6	365 400	513	126	2900,00
47//P/380//	93	MONTFERMEIL	54 AV DES MARGUERITES	10/08/2024	1936	5	300 000	500	127	2362,20
47//N/915//	93	MONTFERMEIL	51 AV DES PIVOINES	13/12/2023	1930	6	290 000	500	133	2180,45

Prix exprimé au m²/SU

Minimum	Moyenne	Médiane	Maximum
2 180 €/m ²	2 892 €/m ²	2 839 €/m ²	3 692 €/m ²

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

Malgré la faible consistance du terrain (221 m²) et compte tenu de la qualité de l'édifice et de sa proximité avec le centre-ville de Montfermeil, il est retenu une valeur haute de la synthèse, soit 3 300 €/m².

Détermination de la valeur vénale : 3 300 €/m² x 129 m² = **425 000 € arrondie.**

8 - 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.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **467 000 €.**

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.

9 - 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.

10 - 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.

11 - 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.

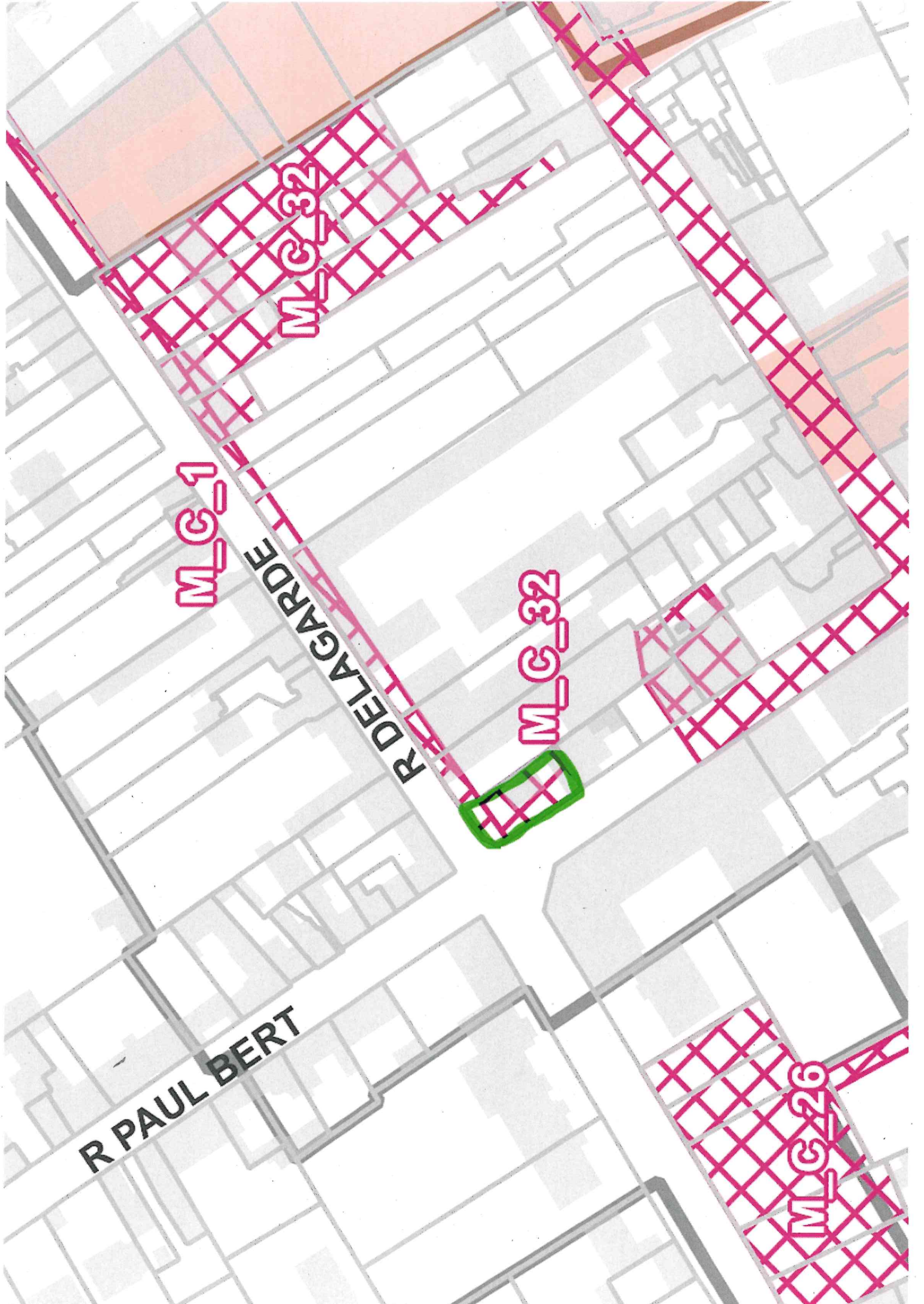
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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



M_C_1

M_C_32

M_C_32

M_C_26

R DELAGARDE

R PAUL BERT

