



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Accusé de réception en préfecture **7302 - SD**  
093-219300472-20250129-DEL2025\_01\_018-AI  
Date de télétransmission : 31/01/2025  
Date de réception préfecture : 31/01/2025



FINANCES PUBLIQUES

**Direction départementale des Finances Publiques de la Seine-  
saint-denis**

Le 18/11/2024

Pôle d'évaluation domaniale de Bobigny  
7 rue Hector Berlioz- CS 50020  
93009 BOBIGNY CEDEX  
Courriel : [ddfip93.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip93.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 01.88.50.93.72/74

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Leïla CILIRIE  
Courriel : [leila.cilirie@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:leila.cilirie@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 01.88.50.93.88  
Réf DS: 20834108  
Réf OSE : 2024-93047-80454

à  
Monsieur le Maire de la Commune de  
Montfermeil

**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://www.collectivites-locales.gouv.fr)*

<i>Nature du bien :</i>	Parking public de 118 places
<i>Adresse du bien :</i>	49-55 rue Henri Barbusse et 18-22 rue Delagarde, 93370 MONTFERMEIL
<i>Valeur :</i>	1 534 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Emilie BINARD, Directrice du développement urbain.

## 2 - DATES

de consultation :	04/11/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans visite
du dossier complet (à réception des photos demandées):	04/11/2024

## 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 d'une concession d'aménagement, la ville de Montfermeil souhaite l'actualisation de l'avis n°2021-93047V63431 afin d'acquérir l'ensemble de parkings en EFA auprès de la SEQUANO.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Communes à l'Est du département, faisant partie de l'EPT GRAND-PARIS-GRAND-EST, située à 16 kms de PARIS par l'A3.

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

Bien situé dans le centre-ville de Montfermeil.

### 4.3. Références cadastrales

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

Section cadastrale	n°
C	129, 478, 479, 493, 497, 498, 504, 505

#### 4.4. Descriptif

Dans un ensemble immobilier composé de deux immeubles de 44 logements en superstructure, résidence «l'Allée des Lettres», la ville de Montfermeil souhaite faire l'acquisition auprès de SEQUANO Aménagement, d'un parking public en sous-sol de 118 places de stationnement voiture et de 9 places de stationnement deux roues.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble : SEQUANO Aménagement

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

Document d'urbanisme : PLU dont la dernière procédure a été approuvée le 27/09/2023

Zone de plan : Zone UA constituée d'un tissu urbain à caractère de centre-ville traditionnel ainsi que ses abords immédiats.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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

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

#### 8.1.1.2 Ventes en bloc de places de parkings en état futur d'achèvement à 5 kms autour de MONTFERMEIL:

Terme	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Prix total	Nbre dépendances	Prix unitaire	Observations
1	9304P01 2021P23572	63//AM/181//115	ROMAINVILLE	57 RUE ORMES	16/11/2021	62 500	5	12500	acquisition part 5 emplacements de stationnement
2	9304P01 2022P04731	57//AC/118//56	LES PAVILLONS SOUS BOIS	113 AV FRANKLIN	14/02/2022	118 000	7	16857	acquisition SCI 7 parking
3	9304P01 2021P17709	47//C/668//63	MONTFERMEIL	28 AV VICTOR HUGO	28/09/2021	80 000	13	6154	acquisition societe 13 emplacements de stationnement
4	9304P01 2024P00589	47//H/395//163	MONTFERMEIL	4 RUE DES DOCTEURS SIMON	29/12/2023	32 000	6	4444	acquisition sci 6 emplacement de stationnement
5	9304P01 2022P13826	47//C/123	MONTFERMEIL	55 RUE HENRI BARBUSSE	17/12/2021	3 109 700	118	26353	le bien objet de la présente évaluation
6	9304P01 2021P00545	10//B/357//116	BONDY	AV JEAN MOULIN	30/12/2020	330 000	40	8250	40 Appartements et 40 parking

**8.1.1.3 Ventes à des particuliers, en état futur d'achèvement, de places de parkings 5 kms autour de MONTFERMEIL**

Termes	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Prix total	Nbre dépendances	Prix unitaire	Surface totale des dépendances
1	9304P01 2021P25739	32//CC/527//48	GAGNY	14 RUE CONTANT	09/12/2021	15 000	1	15000	emplacement de stationnement PMR
2	9304P01 2022P05844	32//BM/72//264	GAGNY	3 ACCES AUX ABBESSES	18/02/2022	10 000	1	10000	emplacement de stationnement PMR
3	9304P01 2022P21157	47//P/637//97	MONTFERMEIL	152 AV GABRIEL PERI	15/07/2022	18 000	1	18000	Parking boxé
4	9304P01 2022P26626	47//P/637//71	MONTFERMEIL	152 AV GABRIEL PERI	13/09/2022	18 000	1	18000	Parking boxé
5	9304P01 2022P27459	47//P/637//50	MONTFERMEIL	152 AV GABRIEL PERI	14/09/2022	36 000	2	18000	Parking boxé
6	9304P01 2022P28317	47//P/637//47	MONTFERMEIL	152 AV GABRIEL PERI	21/09/2022	18 000	1	18000	Parking boxé
7	9304P01 2022P34700	47//P/637//49	MONTFERMEIL	152 AV GABRIEL PERI	29/11/2022	70 000	4	17500	Parking boxé
8	9304P01 2023P10474	47//C/668//88	MONTFERMEIL	28 AV VICTOR HUGO	12/04/2023	11 000	1	11000	emplacement de stationnement

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

Estimation antérieure : n°2021-93047V63431 la valeur retenue s'élevait à 12 000 €/emplacement de stationnement soit un montant total de 1 416 000 €

La première étude fait ressortir 6 termes de comparaison avec une moyenne de 12 426 €/unitaire.

3 termes sont situés sur la commune de Montfermeil, dont l'acquisition du bien en objet, par la Sequano.

Le prix d'acquisition de l'emplacement de parking par la SEQUANO étant hors marché et n'ayant pas été validé par le PED, il est écarté de l'étude. La moyenne des cessions de parkings à Montfermeil est ainsi ramenée à 5 299 €/unitaire et la moyenne sur le département à 9 641 €/unitaire.

La seconde étude permet de donner une tendance du prix de cession à des particuliers, d'une place de parking en EFA. La seule cession récente d'un emplacement de stationnement à Montfermeil s'élève à 11 000 €, les autres termes font référence à des parkings boxés. Les deux autres termes situés à Gagny sont des stationnements PMR, avec une superficie plus importante qu'un stationnement standard.

Toutefois, le parking sera vendu avec tous les équipements nécessaires à sa destination soit un parking public payant (Caméras, lecteurs de plaques, bornes de paiements, revêtements de sols époxydiques). Pour cette raison la moyenne haute des termes de l'étude de vente en bloc (étude 1 — termes n°1,2,6) sera retenue, soit 12 535 €/unitaire arrondis à 13 000 € .

Biens	Nombre de places	Valeur unitaire	Valeur globale
Parking public	118	13 000 €	1 534 000 €

## 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 **1 534 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **1 687 400 €**.

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 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.

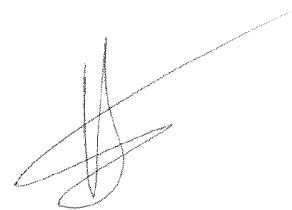
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 et par délégation,



Isabelle ESCRIBANO

La Responsable du Pôle Evaluation Domaniale