

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

20 décembre 2024

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Maire de MONTFERMEIL

Affaire suivie par : Christophe LOPINTO
Téléphone : 01 88 50 93 69
Courriel : christophe.lopinto1@dgfip.finances.gouv.fr

7/11 Place Jean Mermoz

Réf DS : 212 93 954

93370 MONTFERMEIL

Réf OSE : 2024-93047-88092

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 : Régularisation des emprises IDFM - T 4
Adresse du bien : Avenue des Acacias, des Lilas à MONTFERMEIL
Valeur vénale : **144 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Commune de Montfermeil – Service du développement Urbain - Votre demande DS n°212 93 954. Affaire suivie par : Émilie BINARD.

de consultation :	03/12/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	03/12/2024

3.1. Nature de l'opération.

Cession amiable.

3.2. Nature de la saisine.

Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé.

Dans le cadre de la réalisation de la branche du TRAM-TRAIN T 4, vers le plateau de Montfermeil, Île-de-France Mobilités souhaite régulariser ces emprises, par l'acquisition des parcelles communales détaillées ci-dessous.

L'acquéreur propose un montant de **451 161,50 €** pour **733 m²** de terrain, soit **615 € /m²**. Le consultant demande l'avis de service pour l'estimation en valeur vénale des emprises de terrains.

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.

Ces emprises sont situées en face de la résidence NEXITY (PC 047 19C 0035). Elles représentent aujourd'hui, les voies du Tramway T 4 .

4.3. Références cadastrales :

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

Section	N° Plan	Lieu-dit	Contenance
A	966	5 avenue des Lilas	1a 83ca
A	974	7 avenue des Lilas	1a 02ca
A	968	10 avenue des Lilas	1a 54ca
A	970	12 avenue des Lilas	1a 82ca
A	972	9 avenue des Lilas	10ca
A	976	14 avenue des Acacias	94ca
A	978	80 avenue Jean Jaurès	8ca
			7a 33ca

44. Descriptif : Ces emprises représentent aujourd'hui, les une partie des voies du Tramway T 4.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble présumé : 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 UB :

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 de terrains à bâtir, proche d'une gare ou bien d'un centre-ville.

Date acte	Adresse	Cadastre	Superficie	Prix/m ²	Observations
25/07/23	8 avenue Victor Hugo MONTFERMEIL	C 1047	3a 30ca	848 €/m ²	Terrain revêtu d'une construction partiellement détruite. Prix 280 000 €
20/12/22	2 avenue Victor Hugo MONTFERMEIL	C 736	12a 57ca	365 €/m ²	Terrain nu Prix 458 788 €
26/11/21	10 Avenue de Valmy CHELLES	BN 742	2a 21ca	905 €/m ²	Terrain à bâtir situé à 1000 m de la Gare RER Chelles-Gournay Prix 200 000 €
25/04/23	4 Avenue Vauquelin COUBRON	B 2729	3a 10ca	655 €/m ²	Terrain non viabilisé, situé au centre-ville Prix 203 000 €
07/07/22	3 Ave Charles Tellier GAGNY	BO 280	3a 68ca	570 €/m ²	Terrain à bâtir, situé à 900 m de la Gare RER du Chesnay-Gagny Prix 210 000 € HT

Prix exprimé au m²/TAB

Minimum	Moyenne	Médiane	Maximum
365 €/m ²	669 €/m ²	655 €/m ²	905 €/m ²

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

Il est retenu la médiane des termes, soit 655 € /m², avec toutefois un abattement de 70 % pour non constructibilité et un usage de voirie.

Détermination de la valeur vénale : 196 €/m²x 733 m² = **144 000 € arrondie.**

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 minimale de cession sans justification particulière à **129 600 €.**

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.

En conséquence, le prix de cession étant supérieur à l'estimation du service, le prix négocié pour un montant de 451 161 € 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.

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