



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

Le 25/04/2024

Pôle d'évaluation domaniale de Bobigny
7 rue Hector Berlioz- CS 50020
93009 BOBIGNY CEDEX
Courriel : 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 : Isabelle ESCRIBANO
Courriel : isabelle.escribano@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01.88.50.95.68
Réf DS: 17572614
Réf OSE : 2024-93047-31817

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>	Parcelle M 647
<i>Adresse du bien :</i>	114 av des Mésanges, 93370 MONTFERMEIL
<i>Valeur :</i>	63 900 €, 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 :	23/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans visite
du dossier complet (à réception des photos demandées):	23/04/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition d'une parcelle appartenant à l'ETAT pour réaménagement du carrefour Mésanges/Clos Roger. Un avis n° 2021-93047V85350 a déjà été rendu le 17/12/2021, mais il n'est plus valide. L'acquisition doit faire l'objet d'une délibération au Conseil Municipal de mai 2024.

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



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
MONTFERMEIL	M 647	113 av des Mésanges	426m ²

4.4. Descriptif

Parcelle de forme irrégulière au carrefour de l'av des Mésanges et de voie communale dite du Clos Roger. La parcelle n'est pas constructible selon la Mairie.

L'ETAT a déjà vendu la parcelle de l'autre côté du carrefour soit la parcelle L1017 de 134 m², le 01/02/2022 à 149€/m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : ETAT

6 - URBANISME

Document d'urbanisme : PLU dont la dernière procédure a été approuvée le 26/07/2023

Zone de plan : Zone UG. Zone qui couvre la partie du territoire communal constituée d'un tissu pavillonnaire traditionnel.

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

1) Cessions de petits terrains en zone UG sur MONTFERMEIL

Date	Adresse	Réf cadastrales	Prix	Surface	Prix/m ²	Descriptif	Zone
16/11/21	La cote du beauregard	J 89-134	136 900 €	854	160 €	Terrain non viabilisé avec droit de passage	UGP/N
23/11/21	Les villes guisants	M 785	135 000 €	948	142 €	Terrain non viabilisé et pentu	UGP/N
01/02/22	115 av des Mésanges	L 1017	20 000 €	134	149 €	Terrain	UG
16/08/22	41 av des Myosotis	P 907	40 000 €	296	135 €	Jardin	UGP
				Moyenne :	147 €		

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

La moyenne des termes de petits terrains en zone UG sur la commune ressort à 147 €/m². La cession du 16/08/2022, correspond à un terrain situé en face du bien objet de la présente, vendu à 149€, acquis par la Commune à l'ETAT.

S'agissant d'un terme privilégié géographiquement et récent, il sera retenu comme référence, et la valeur de 149€ sera arrondie à 150€.

$$150 \text{ €/m}^2 \times 426 \text{ m}^2 = 63\,900 \text{ €}$$

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 **63 900 €**.

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 **70 290 €**.

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,

**Par délégation,
Eric BOSJEAN
Responsable des
missions domaniales**

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20250129-DEL2025_01_022-DE
Date de télétransmission : 31/01/2025
Date de réception préfecture : 31/01/2025

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20250129-DEL2025_01_022-DE
Date de télétransmission : 31/01/2025
Date de réception préfecture : 31/01/2025