



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

Le 26/11/2024

Pôle d'évaluation domaniale de Bobigny
7 rue Hector Berlioz- CS 50020
93009 BOBIGNY CEDEX
Courriel : ddfip93.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
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
Téléphone : 0188509388
Courriel : leila.cilirie@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 20833937
Réf OSE : 2024-93047-80452

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

Nature du bien : Local d'activité – entrepôt
Adresse du bien : 20 rue Henri Pescarolo 93370 Montfermeil
Valeur : 374 000 €, 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
De visite de l'immeuble :	20/11/2024
Du dossier complet :	20/11/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Montfermeil souhaiterait connaître la valeur vénale d'un local d'activité de type entrepôt sis 20 rue Henri Pescarolo.

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.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

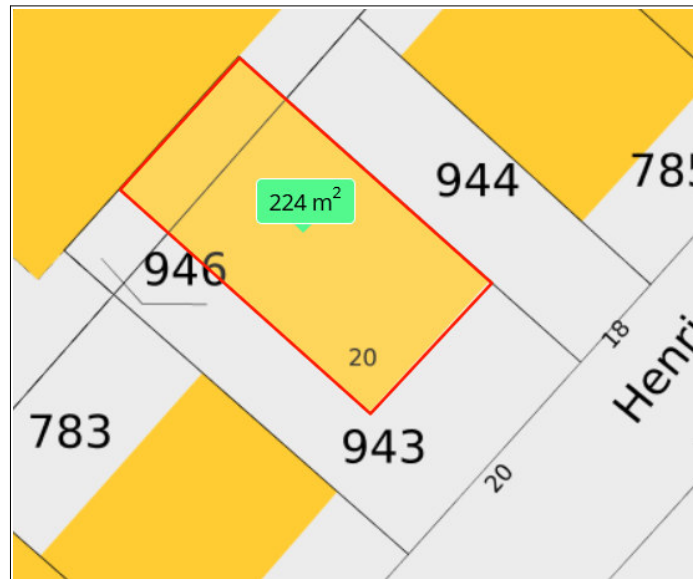
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Zone d'activités Vaucanson

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
MONTFERMEIL	F-943	20 rue Henri Pescarolo	414
MONTFERMEIL	F-946	20 rue Henri Pescarolo	59



4.4. Descriptif

Sur un ensemble parcellaire de 473 m² :

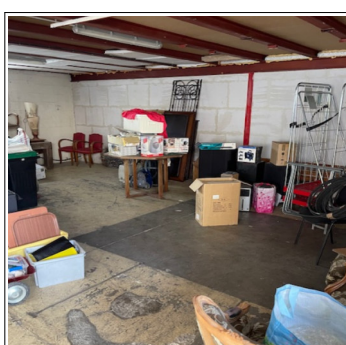
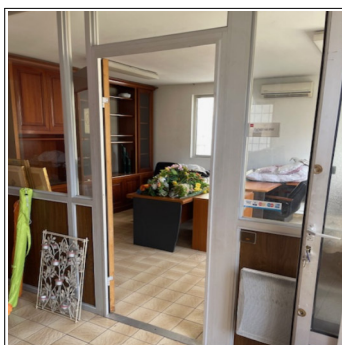
Le premier bâtiment donne sur rue avec une entrée qui permet un accès sur des bureaux et une pièce à usage d'archive/cagibi, et un WC. Fenêtres double vitrages, carrelage au sol.

Le long de la cour, un seul grand entrepôt, scindé en deux espaces distincts, avec des carreaux de plâtre :

Accessible par quelques marches un premier entrepôt à usage de stockage avec mezzanine , puis un second de plain-pied, avec de beaux volumes.

Espace extérieur, cour, emplacement de stationnement.

L'ensemble est dans un bon état d'entretien.



4.5. Surfaces du bâti

Informations communiquées dans la saisine : 220 m² dont 60 m² de bureaux.

Informations cadastrales : 483 m²

Les informations de la saisine seront retenues car correspondent à l'emprise au sol, et sont cohérentes avec la visite sur place.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. **Propriété de l'immeuble** : SCI GESTION 3000 Mme ALCARAZ

5.2. **Situation d'occupation** : libre d'occupation

6 - URBANISME

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

Zone de plan : zone UX

La zone UX est réservée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'entrepôts.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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**

Cessions de locaux d'activités d'une superficie comprise entre 150 et 350m² à 3km du 20 rue Henri Pescarolo

TERME	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Présence ascenseur
1	47//F/850//	MONTFERMEIL	17 RUE HENRI PESCAROLO	02/11/2023	282	600 000	2127,66	lot numéro 5 de la Z.A.C. de VAUCANSON entrepôt à usage de stockage avec permis de construire pour surélévation
2	47//C/193//	MONTFERMEIL	7 RUE DES PERRIERS	04/10/2021	160	405 000	2531,25	Acquisition EPFIF : bâtiment à usage professionnel composé: RDC: un bureau, cuisine, un atelier, trois pièces à usage d'entrepôt, chaufferie. 1 ^{er} étage: 3 pièces à usage de bureaux, 2 pièces à usage d'entrepôt, 1 salle de bains et 1 WC indépendant. Combles Cour entre les bâtiments (entrepôts)
3	47//F/958//18	MONTFERMEIL	44 AV VAUCANSON	24/08/2022	290	400 000	1379,31	Dans un ensemble immo : un local d'activité : - rdc: atelier, escalier privatif d'accès au premier étage, - 1 ^{er} étage : palier, bureau, lavabo et 2 wc + 2 emplacements de stationnement
4	47//F/981//	MONTFERMEIL	19 AV MARCEL DASSAULT	28/04/2021	370	420 000	1135,14	un local artisanal à usage de bureaux
5	47//G/824//	MONTFERMEIL	82 AV VAUCANSON	24/10/2020	250	300 000	1200,00	Un bâtiment à usage d'atelier et de bureaux, élevé d'un étage partiel au rez-de-chaussée

Moyenne : 1 674,67 €/m²

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

Tous les termes se situent sur la commune de Montfermeil.

Les valeurs oscillent entre 1 135,14 €/m² et 2 531,25 €/m².

Les termes n° 1 et 3 se situent à proximité du bien en objet, et présentent des caractéristiques comparables au bien en objet. Toutefois le terme n°3 fait partie d'un ensemble immobilier en copropriété, ce qui n'est pas le cas du bien à évaluer. Le terme n°1 est un terme privilégié.

Le terme 5 fait état d'un descriptif comparable toutefois il ne bénéficie pas d'un accès direct sur la rue.

Le bien objet de la présente évaluation, est en bon état d'entretien, avec un espace extérieur notamment à usage de stationnement, et bénéficie d'une bonne situation géographique.

Aussi, afin de tenir compte de ces différents paramètres, la moyenne sera retenue et arrondie soit 1 674,67 €/m² arrondis à 1 700 €/m²

Soit une valeur vénale de : 220 m² x 1 700 €/m² = 374 000 €.

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 **374 000 €**.

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 411 000 €

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.

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,



Leïla CILIRIE

Inspectrice des Finances publiques