



**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 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 18 608

Réf OSE : 2024-93047-85306

Le, 3 janvier 2025

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 :

Rétrocession d'une placette publique

Adresse du bien :

49 Avenue Henri Barbusse à MONTFERMEIL

Valeur vénale :

869 000 € HT

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Montfermeil – Service du développement Urbain - Votre demande DS n°211 18 608. Affaire suivie par : Émilie BINARD.

2 - DATES

de consultation :	22/11/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	23/12/2024

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 réalisation d'une placette publique par SEQUANO, il est aujourd'hui demandé, l'estimation de cette dernière, en vue de sa rétrocession à la collectivité.

En effet, le programme prévoit la réalisation d'un parking public ainsi qu'une placette et une voie partagée au-dessus, destinées à relier les rues Barbusse et Delagarde, permettant également la desserte d'une partie du programme de 44 logements.

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 nouvel espace public permettra également de restructurer l'accès à l'école André Champy, en proposant une entrée sécurisée pour les écoliers depuis cette nouvelle placette.

4.3. Références cadastrales :

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

Section	N° Plan	Lieu-dit	Contenance
C	504	18 rue Delagarde	7a 98ca

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.

Valeur vénale 2024 = coût de revient de la placette, soit 869 000 € HT.

La rétrocession de cet ouvrage s'analyse comme un transfert de charges de la SEQUANO vers la collectivité qui l'acquiert.

En conséquence, la cession à l'euro symbolique 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.

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