

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. : ddvip93.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 : 229 44 531
Réf OSE : 2025-93047-18484

Le, 29 avril 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 : Maison de caractère en centre-ville.

Adresse du bien : 24 bis & 26 rue du Jeu d'Arc à MONTFERMEIL

Valeur vénale : **545 000 €**, sans marge d'appréciation.
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Montfermeil – Service du développement Urbain - Votre demande DS n°229 44 531. Affaire suivie par : Émilie BINARD.

2 - DATES

de consultation :	10/03/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	25/04/2025
du dossier complet :	25/04/2025

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. Le consultant souhaite acquérir le bien détaillé ci-dessous. Une estimation du service est sollicitée.

Le bien est actuellement en vente chez l'Agence La Forêt de Montfermeil

Prix : 519 000 € en ce compris, la commission d'agence à la charge du vendeur.

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.

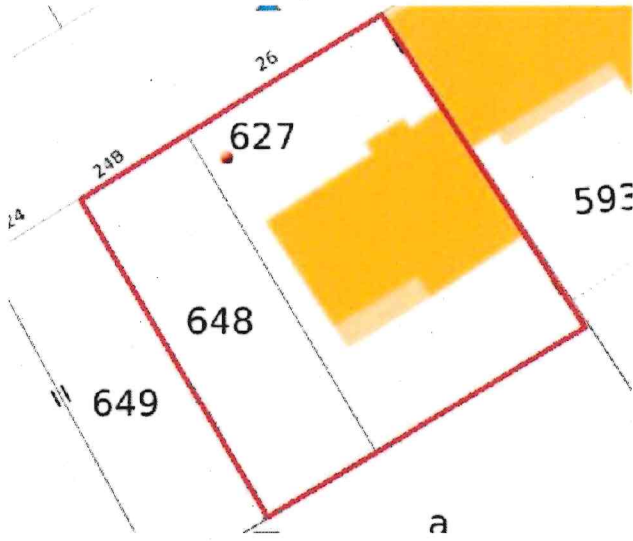
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau.

Ce bien est situé au centre-ville de Montfermeil, à environ 300 mètres de la Mairie.

4.3. Références cadastrales :

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

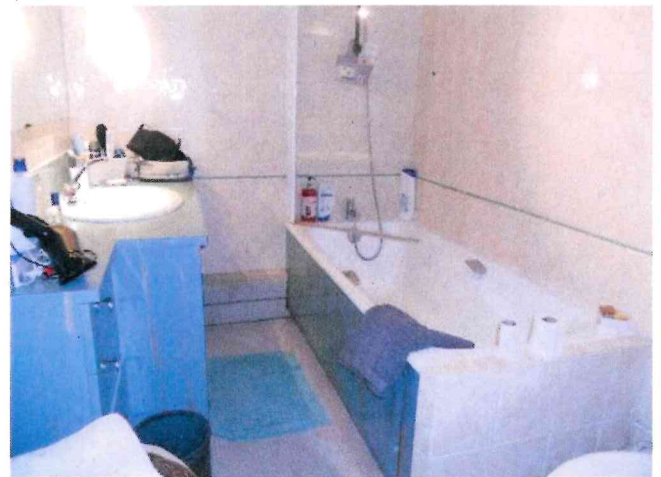
Section	N° Plan	Lieu-dit	Contenance
C	627	26 rue du Jeu d'Arc	5a 28ca
C	648	24 bis rue du Jeu d'Arc	2a 62ca
			7a 90ca



44. Descriptif :

Pavillon de caractère, édifié en 1973 de plain-pied, détaillé ci-dessous :

Chauffage central au Fuel – Menuiserie Simple Vitrage. Très bon état d'entretien.



Libellé	Surface utile	Coefficient pondération	Surface retenue
Rez-de-chaussée			
Entrée, dégagement avec penderie	11,77 m ²	0,3	3,50
Grand dégagement, accès à l'étage	9,60 m ²	0,3	3,00
Cuisine aménagée avec accès au petit salon	14,00 m ²	1	14,00
Petit salon avec cheminée ouvert sur la salle à manger	53,70 m ²	1	53,70
Chambre n° 1 accès à la salle de bains n° 1	17,28 m ²	1	17,28
Salle de bains n° 1 (accès par le dégagement du garage)	6,86 m ²	1	6,86
WC indépendant	1,45 m ²	1	1,45
Dégagement perpendiculaire accès garage	6,00 m ²	0,3	2,00
Sous-total 1			102,00
<u>1^{er} étage :</u>			
Dégagement – palier	13,00 m ²	0,3	4,00
Chambre n° 2 avec penderie	14,25 m ²	1	14,25
Chambre n° 3	10,40 m ²	1	10,40
Chambre n° 4	16,70 m ²	1	16,70
Salle de bains avec WC	13,00 m ²	1	13,00
Très grande chambre avec sa salle de bains + WC	32,75 m ²	1	32,75
Débarras	3,25 m ²	1	3,25
Sous-total 2			94,00
Garage :	20 m ²	0,3	6,00
Buanderie, Cuisine d'été, Chaufferie, Caves :	16 m ²	0,3	5,00
Surface Habitable arrondie retenue			210

Surface utile : 197 m² SU Pavillon – Visudgfip 2023

Surface utile : 60 m² SU Bureau– Visudgfip 2023

Surface utile retenue par l'Agence La Forêt : 210 m² SU

La surface utile a été vérifiée, conformément à la demande de la DNID.

5 – SITUATION JURIDIQUE

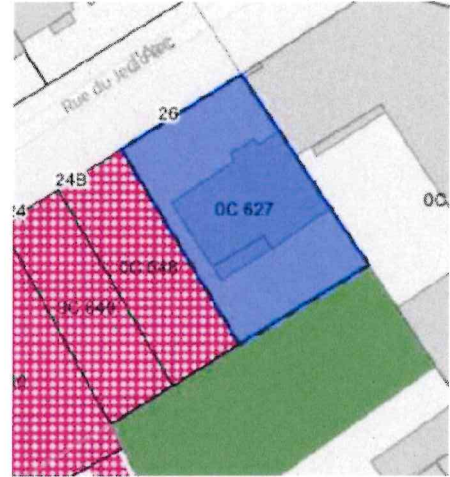
5.1. **Propriété de l'immeuble** : SCI LA FERLAUDIERE, suivant un acte du 18/02/2005, publié le 13/04/2005 VOL 2005 P n° 1432. Prix d'acquisition : 304 900 € .

5.2. **Conditions d'occupation** : Libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles : Le PLUi a été approuvé par le **Conseil de territoire le 17 décembre 2024**, il est devenu opposable au tiers le 15 janvier 2025.

Zonage : 4.2.1.A – **UB / Zone intermédiaire**



Emplacement réservé, au PLUi pour la parcelle C 648

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 des pavillons développant les caractéristiques :

1 000 mètres autour du 24 rue du Jeu d'Arc

Période de 06/2023 à 03/2025

Pavillons de 190 à 220 m² de surface utile

Date de l'acte	Adresse	Cadastre	Prix/m ² SU	Observations
09/08/24	72/74 Ave des Iris à MONTFERMEIL	Q 838 10a 04ca &	2 884 €/m ²	Pavillon de 1920 - Prix : 800 000 € - (3720 €/m ²) Surface utile : 215 m ² Pavillon – Q 838 – Prix 620 000 € -

Date de l'acte	Adresse	Cadastre	Prix/m ² SU	Observations
		Q 839 5a 04ca		Soit : 2 884 €/m ² Terrain d'agrément – Q 839 – Prix 180 000 € Soit : 357 €/m ²
30/07/24	158 Bd de l'Europe à MONTFERMEIL	L 888 & 896 5a 80ca	2 860 €/m ²	Pavillon de 1965 -Prix : 572 000 € Surface utile : 200 m ²
09/06/23	116 Ave des Begonias à MONTFERMEIL	P 905 10a 00ca	2 723 €/m ²	Pavillon de 1971 -Prix : 580 000 € Surface utile : 213 m ²
21/08/24	11 Chemin de la Cote du change à MONTFERMEIL	I 1031	2 627 €/m ²	Pavillon de 1970 -Prix : 570 000 € Surface utile : 217 m ²

Prix exprimé au m²/SU

Minimum	Moyenne	Médiane	Maximum
2 627 €/m ²	2 774 €/m ²	2 792 €/m ²	2 884 €/m ²

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

Moins-Value : Chauffage central au Fuel – Menuiserie Simple Vitrage – Prévoir une isolation thermique - Important vis-à-vis avec la copropriété voisine.

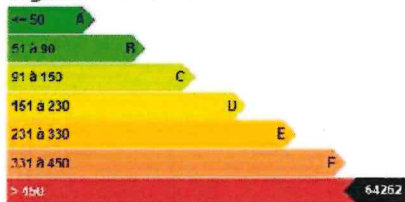


Chauffage Fuel

Diagnostic énergétique

Cf : Agence La Forêt -

Logement économe



Logement énergivore

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 4626 €. Prix moyens des énergies indexés au 24/02/2020 (abonnement compris).

Plus-Value : Maison de caractère de 210 m², Proche centre-ville, grand terrain.

Il est retenu la moyenne des termes, soit 2 800 € /m², avec toutefois, application d'un abattement de 7 % afin de prendre en compte l'isolation à réaliser ainsi que le remplacement du système de chauffage Fuel par un système moins énergivore.

Détermination de la valeur vénale : 2 600 €/m²x 210 m² SU = **545 000 € arrondie.**

Détail estimatif du bien :

- Pavillon de 210 m² avec un terrain de 5a 28 : 450 000 €
- Terrain d'agrément de 2a 62ca : 95 000 €
- Indemnité de emploi : 10 500 €

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.

La cession pour 519 000 €, en ce compris la commission d'agence à la charge du vendeur, est inférieure à l'estimation du service de 545 000 €. En conséquence, cette cession n'appelle pas d'observation.

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.

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