



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

Le 29/04/2025

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: 23517881
Réf OSE : 2025-93047-26683

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 : Appartement lots 319 et 343
Adresse du bien : 32 av Victor Hugo, 93 370 MONTFERMEIL
Valeur : 172 000 €, 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 :	07/04/2025
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

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 appartement type T4 dans le cadre d'une acquisition amiable. Les propriétaires souhaitent céder leur bien au prix de 180 000 € .

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

Ce bien est situé en limite de Clichy-sous-Bois, non loin de la future gare de la ligne 16 du Grand Paris Express.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	N° de lots
MONTFERMEIL	C 426	32-38 av Victor Hugo et 1 bd Bargue	319 et 343



4.4. Descriptif

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété : La Résidence Victor Hugo.

Lots 319 et 343 – Dans le bâtiment C, au 4^e étage, un logement de type T4 :

Cuisine aménagée, grand salon-séjour, 2 chambres , 1 pièce à usage de bureau, 1 salle de bain.

Plusieurs espaces de rangements (type placards encastrés) ont été aménagés.

Parquet en bon état, peinture au mur. Une cave.

Le logement est en très bon état d'entretien.



4.5. Surfaces du bâti

Surface utile : 74 m² selon les informations cadastrales

Surface déclarée par le vendeur : 76m²

La superficie déclarée par le vendeur peut être retenue compte-tenu une modification intervenue dans le logement. Celle-ci a permis un agrandissement du salon.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

MONSIEUR ET MADAME COZETTE

6 - URBANISME

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 : UG / Zone de grands collectifs.

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

Recherche de biens similaires au sein de la même copropriété « Victor Hugo ».

Date de l'acte	Adresse	Cadastre	Prix/m ² Loi Carrez	Observations
23/02/24	32 Avenue Victor Hugo à MONTFERMEIL	C 426 Lot 364, 388	1 536 €/m ²	Logement de type F 3 Surface loi carrez : 65,17 m ² avec une cave. Prix : 110'000 € en ce compris une commission d'agence de 9 900 € à la charge du vendeur Prix net vendeur : 100 100 €

Date de l'acte	Adresse	Cadastre	Prix/m ² Loi Carrez	Observations
21/06/23	32 Avenue Victor Hugo à MONTFERMEIL	C 426 Lot 256, 280	2 059 €/m ²	Logement de type F 3 Surface loi carrez : 62,95 m ² avec une cave. Prix : 140 000 € en ce compris une commission d'agence de 10 400 € à la charge du vendeur Prix net vendeur : 129 600 €
15/09/22	32 Avenue Victor Hugo à MONTFERMEIL	C 426 Lot 358, 382	2 370 €/m ²	Logement de type F 3 Surface loi carrez : 62,37 m ² avec une cave. Prix : 159 000 € en ce compris une commission d'agence de 11 130 € à la charge du vendeur Prix net vendeur : 147 870 €
10/08/22	32 Avenue Victor Hugo à MONTFERMEIL	C 426 Lot 365, 389	2 279 €/m ²	Logement de type F 3 Surface loi carrez : 61,43 m ² avec une cave. Prix : 150 000 € en ce compris une commission d'agence de 10 000 € à la charge du vendeur Prix net vendeur : 140 000 €
03/03/22	32 Avenue Victor Hugo à MONTFERMEIL	C 426 Lot 220, 244	2 123 €/m ²	Logement de type F 3 Surface loi carrez : 63,59 m ² avec une cave. Prix : 135 000 € -Négociation directe entre les parties Prix net vendeur : 135 000 €

Minimum	Moyenne	Médiane	Maximum
1 536 €/m ²	2 073 €/m ²	2 123 €/m ²	2 370 €/m ²

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

Au regard du très bon état d'entretien du logement et des valeurs observées dans la copropriété, la moyenne des valeurs hautes (TC n°2,3,4) arrondie à 2260 €/m² peut être retenue.

Soit $2\,260 \text{ €/m}^2 \times 76 \text{ m}^2 = 171\,760 \text{ €}$ arrondi à 172 000 €

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 **172 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'achat sans justification particulière à 189200 €.

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

