



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Générale des Finances Publiques  
Direction Nationale des Interventions Domaniales**

Pôle évaluations – Brigade Est

3, avenue du Chemin de Presles

94417 SAINT-MAURICE CEDEX

Courriel : [dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:dnid.evaluations@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Anna Goman

Courriel : [anna.goman@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:anna.goman@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf DS : 16719951

Réf OSE : 2024-93047-31021

Le 17/05/2024

Le Directeur de la DNID

à

GPA

## 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 :*

Terrain à bâtir (lots M1, N1 et K3)

*Adresse du bien :*

Rue Utrillo/Bld Bargue - MONTFERMEIL (93)

*Références cadastrales :*

Plusieurs parcelles section A et B

*Valeur :*

**2 550 000 €**

(cf. précisions au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

GPA

Affaire suivie par Mme Nathalie Maestracci ([nathalie.maestracci@grandparisamenagement.fr](mailto:nathalie.maestracci@grandparisamenagement.fr))

## 2 - DATES

de consultation :	19/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/04/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Saisie de la maison suite à perquisition judiciaire

### 3.2. Nature de la saisine

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation de la valeur vénale de trois lots de terrain à bâtir dans le cadre d'une cession à la commune de Montfermeil.

Prix négocié : 2 629 000 €, soit pour 8511 m<sup>2</sup> de superficie 309 €/m<sup>2</sup>.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Montfermeil commune dans le département de Seine-Saint-Denis situé à 15 km à l'est de Paris.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

La ville est desservie par trois stations de la ligne 4 du tramway et par différentes lignes d'autobus.

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

Les parcelles à évaluer sont situées dans le secteur des habitations collectives et des équipements publics (écoles, complexe sportif Henri Vidal). Le quartier « les Bosquets », près de la Forêt de Bondy et à la limite de Clichy sous-Bois, quartier principal de la commune composé de Grands-ensembles. Proche des commerces et des arrêts de bus. L'arrêt de tram T4 « Notre-Dame-des-Anges » est à proximité. La mairie de la commune est à 1,5 km.

#### 4.3. Références cadastrales

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

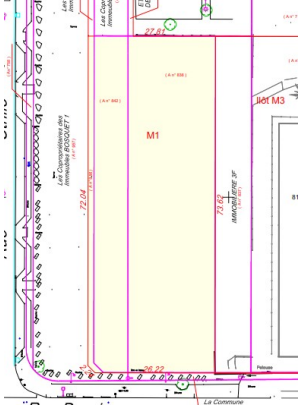
Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie		Nature cadastrale	
MONTFERMEIL	A 838	Avenue Cezanne	1 405 m <sup>2</sup>	LOT M1 2 045 m <sup>2</sup>	sol	
MONTFERMEIL	A 842	Avenue Cezanne	544 m <sup>2</sup>		sol	
MONTFERMEIL	A 956	Avenue Cezanne	96 m <sup>2</sup>		Sol	
MONTFERMEIL	A 923	Rue Utrillo	458 m <sup>2</sup>	LOT N 1 2 955 m <sup>2</sup>	sol	
MONTFERMEIL	A 924	Rue Utrillo	85 m <sup>2</sup>		sol	
MONTFERMEIL	A 926	7 Rue Utrillo	1 657 m <sup>2</sup>		TAB	
MONTFERMEIL	A 927	7 Rue Utrillo	141 m <sup>2</sup>		TAB	
MONTFERMEIL	A 931p	9 bld Bargaue	30 m <sup>2</sup>		sol	
MONTFERMEIL	A 952	Rue Utrillo	2 m <sup>2</sup>		sol	
MONTFERMEIL	A 955	Rue Utrillo	348 m <sup>2</sup>		sol	
MONTFERMEIL	A 990 Ancienne parcelle A 411	Rue Utrillo	234 m <sup>2</sup>		taillis	
MONTFERMEIL	B 59	bld Bargaue	220 m <sup>2</sup>		LOT K 3 4 479 m <sup>2</sup>	sol
MONTFERMEIL	B 141	1 rue Vlaminck	280 m <sup>2</sup>			sol
MONTFERMEIL	B 184 Ancienne B 126	1 rue Vlaminck	2 168 m <sup>2</sup>	TAB		
MONTFERMEIL	B 186 Anciennes parcelles : B 176, 178	bld Bargaue	1 512 m <sup>2</sup>	TAB		
	B 188p	rue Vlaminck	299 m <sup>2</sup>	sol		
		<b>TOTAL</b>	<b>9 479 m<sup>2</sup></b>			



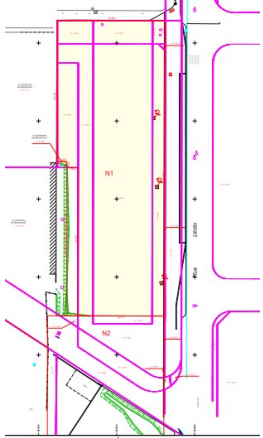
**4.4. Descriptif**

Les lots M1, N1 et K3 composés de plusieurs parcelles en nature cadastrale de sols ou de terrains à bâtir et en nature réelle de friche correspondent aux terrains nus d'une belle configuration avec de larges façades sur la rue. Les terrains des lots M1 et N1 longent les voies de tram T4.

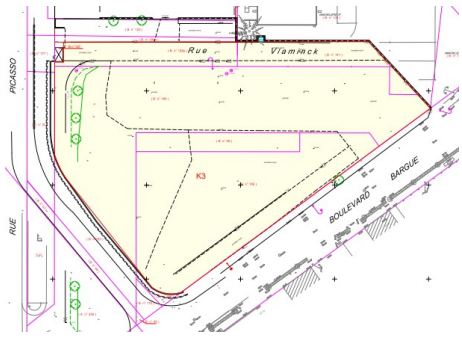
lot M1



lot N1



Lot K3



La superficie totale de 3 lots est de 9 479 m<sup>2</sup>. D'après le consultant est de 8 511 m<sup>2</sup>.

la superficie envisagée à vendre

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

- Propriétaire : Grand Paris Aménagement

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est vendu libre.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Les parcelles sont situées en zones UC au PLU de Montfermeil, dont la dernière procédure a été approuvée le 09/02/2021.

Zone UC : habitat collectif dense

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode par comparaison s'appuie sur une étude des mutations récentes de biens similaires réalisées à proximité du site.

La méthode 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.

La recherche portera sur des terrains à bâtir,

## 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 terrain à bâtir (TAB) en zone habitat collectif sur un rayon de 1 km autour du bien à évaluer, dans les applications « Estimer un bien » et « BNDP » :

	Commune	Référence	Date	Adresse	Section Cadastre	Zonage PLU	Superficie terrain	Prix cession	Prix m <sup>2</sup>	Observations éventuelles
1	CLICHY SOUS BOIS	2023P08630	20/03/23	Allée Aatole France	AL 346, 347, 348, 351, 352, 354, 356, 357, 359, 365	UR 2	5624	1 904 200,00 €	339	terrain vendu par la GPA, terrain à bâtir dans la ZAC 13 569 m <sup>2</sup> SDP (habitation, commerces)
2	CLICHY SOUS BOIS	2023P02294	29/12/22	6 avenue Jean Moulin	AL 370	UR 2	2413	567 000	235 €	Vente de GPA un promoteur terrain à bâtir d'une configuration irrégulière avec une grande façade sur la rue, projet de construction de logements (3150 m <sup>2</sup> SDP)
3	CLICHY SOUS BOIS	2018P07481	17/12/18	Allée Aatole France	AL 131, 133	UR 2	1 285	257 000	200 €	acquisition par la Société du Grand Paris de terrain nu à bâtir d'une forme irrégulière
4	MONTFERM EIL	2017P04196	01/09/17	Bld Bargue, rue Utrillo	A 903, 917, 925, 938, 937, 940, 945, 931	UPM	2 51	697 683	279 €	Vente de GPA à Seine-Saint-Denis-Habitat, terrain à bâtir situé à côté de lot N 1 à évaluer, projet : construction de logements

\*zone UR2 de Clichy-sous-Bois : Secteur correspondant à des espaces stratégiques de la Ville qui font l'objet d'opérations d'aménagement. Zone correspondant aux opérations de renouvellement urbain. La zone UR2 correspond au Projet de Renouvellement urbain du Plateau et comprend un secteur UR2a à proximité de la gare Clichy-Montfermeil (Ligne 16)

\*\*zone UPM de Montfermeil : zone urbaine englobant des terrains d'habitat collectif avec des commerces et des services

### **8.1.2. Autres sources**

\* l'avis 2022-93047-84193 du 29/11/2022 : 52 parcelles à usage de trottoirs (12 437 m<sup>2</sup>) en zone UC et UPM : 30 €/m<sup>2</sup> (10 % de TAB de 300 €/m<sup>2</sup>)

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

Il n'a pas été trouvé de ventes récentes de terrains à bâtir en zone UC à Montfermeil, néanmoins il a été trouvé des termes en zone UPM à Montfermeil (ancien) et en zone UR à Clichy-sous-Bois, la commune voisine de Montfermeil. Ces zonages présentent des caractéristiques proches de la zone UC.

Les prix de vente des terrains à bâtir se situent dans la fourchette entre 200 et 340 €/m<sup>2</sup>. Les prix bas des termes 2 et 3 peuvent être justifiés par une configuration irrégulière des terrains vendus.

Le 4ème terme de comparaison, malgré son ancienneté, est pertinent pour notre étude. Il correspond à un grand terrain à bâtir situé à côté de lot N1 à évaluer, vendu en 2017 au prix de 279 €/m<sup>2</sup> par la GPA à un bailleur social dans le but de construction de logements et de commerces. Aujourd'hui ce terrain supporte un immeuble d'habitation avec un centre médical et un restaurant au rez-de-chaussé.

En prenant en compte les prix du marché et les caractéristiques suivantes de lots à évaluer :

- belle configuration
- large façade sur les rues
- très bonne situation géographique (proche des transports, des commerces et des équipements publics)

une valeur de **300 €/m<sup>2</sup>** est retenue.

## **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 est estimée à  $8\,511\text{ m}^2 \times 300\text{ €/m}^2 = 2\,553\,300\text{ €}$

**La valeur vénale est estimée à 2 550 000 €, hors taxe et hors droits, assortie d'une marge d'appréciation de ±10 %.**

**Le prix négocié de 2 629 000 € n'appelle pas d'observations.**

## **10 - DURÉE DE VALIDITÉ**

Cet avis est valable pour une durée de 12 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.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité 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.

## 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 de la DNID et par délégation,



Roland BOYER  
Inspecteur divisionnaire des Finances publiques