

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

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Leïla CILIRIE

Courriel : leila.cilirie@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01.88.50.93.88

Réf DS:17074887

Réf OSE : 2024-93047-24372

Le 23/04/24

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Seine-Saint-Denis

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 : Reconstruction du site des Ormes

Adresse du bien : Av Daniel Perdrigé, 93370 MONTFERMEIL

Valeur : 4 760 000 €, 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 :	27/03/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	27/03/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

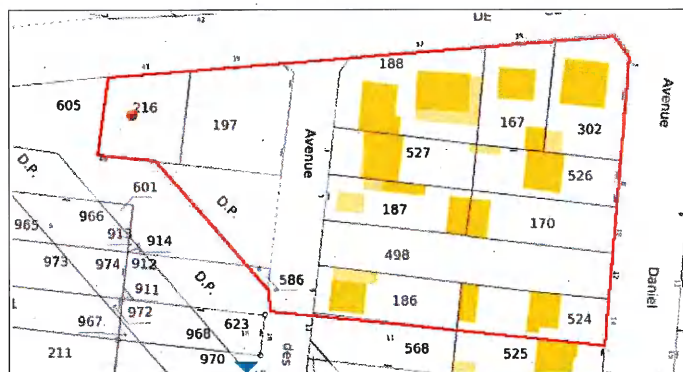
Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Le consultant et propriétaire des terrains est la Commune de MONTFERMEIL. Elle souhaite vendre les terrains formant la future assise du site des Ormes à Enéal, bailleur social national et foncière médico-sociale du Groupe Action Logement porteur du projet de reconstruction avec l'organisation à but non lucratif, SOS SENIORS.

Prix négocié : 4 300 000 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

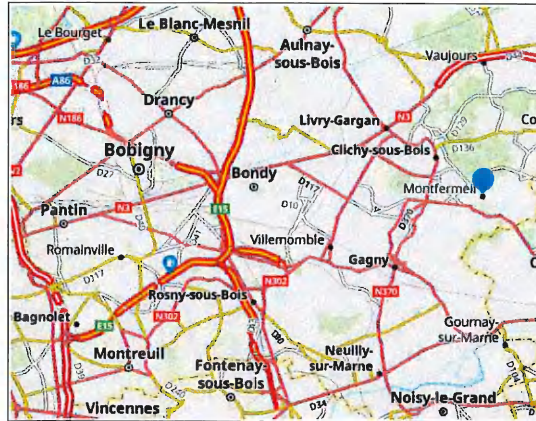


4.1. Situation générale

Communes à l'Est du département, faisant partie de l'EPT GRAND-PARIS-GRAND-EST, située à 16 kms de PARIS par l'A3.

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

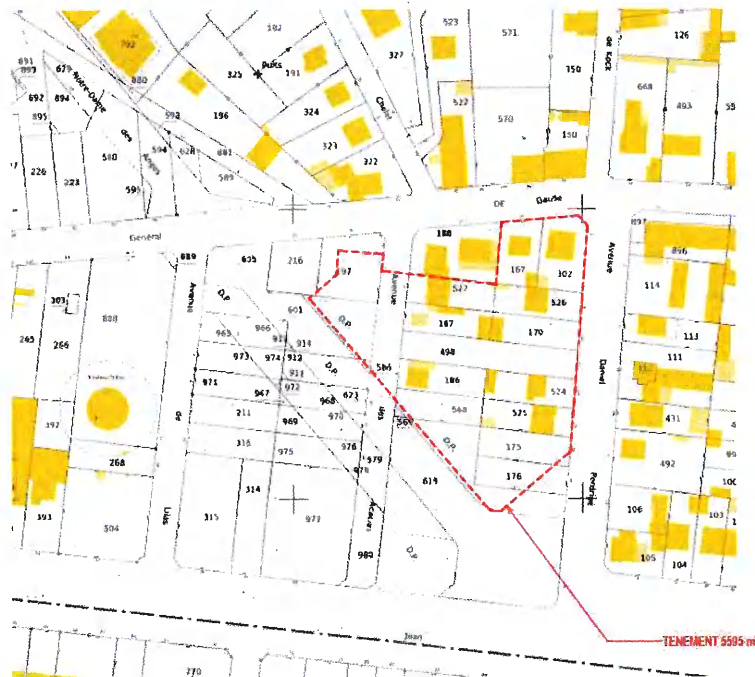
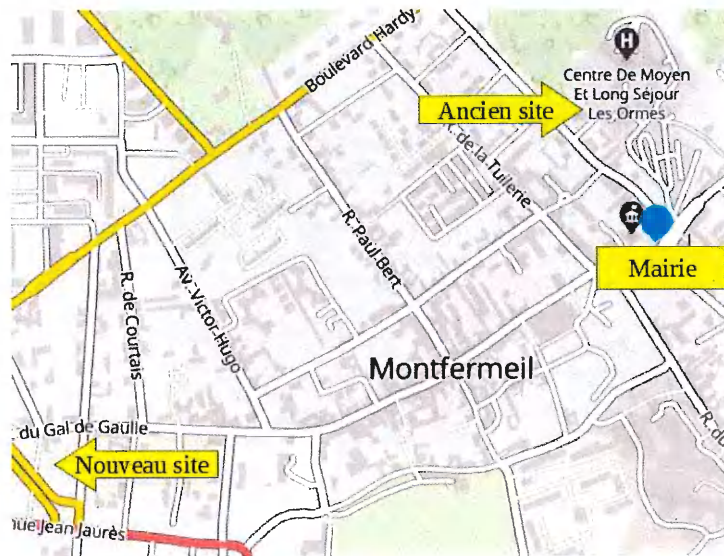
Secteur pavillonnaire. Au nord du quartier Franceville. Proche T4



4.3. Références cadastrales

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

Parcelle	Surface cadastrale en m ²	Adresse
A 197 Domaine public communal	482 m ²	39 rue du Général de Gaulle
A 175 Domaine public communal	317 m ²	18 av Daniel Perdrigé
A 176 Domaine public communal	321 m ²	20 av Daniel Perdrigé
A 568 Domaine public communal	290m ²	11 Av des acacias
A 586 Domaine public Etat	13m ²	8 av des acacias
Domaine Public non cadastré (voiries, espaces verts)	715m ²	Avenue des acacias
A 527	300 m ²	3 av des Acacias
A 187	300 m ²	5 av des Acacias
A 498	608 m ²	7 av des Acacias
A 186	300 m ²	9 av des Acacias
A 302	396 m ²	2 av Daniel Perdrigé
A 526	301 m ²	8 av Daniel Perdrigé
A 170	304 m ²	10 av Daniel Perdrigé
A 524	311 m ²	14 av Daniel Perdrigé
A 525	314	16 av D. Perdrigé
A 167	319m ²	35 rue du general de gaulle
	5 591 m ²	Total de l'assise



Descriptif du projet :

Le Groupement Hospitalier de Territoire du Grand Paris Nord Est (GHT GPNE) porté par le Groupement Hospitalier Intercommunal LE RAINCY-MONTFERMEIL (GHI LRM) doit être reconstruit sur le site dit « des Ormes » à MONTFERMEIL, actuellement occupé par sa filière gériatrique qui comprend notamment 53 places d'EHPAD et 62 places de soins médicaux et de réadaptation (SMR).

Pour cela, il faut reconstruire ailleurs ces 115 places EHPAD/SMR. Face au coût de la reconstruction de l'hôpital, chiffré à 450 M€, il a été décidé de transférer l'EHPAD et le SMR à un opérateur privé.

EHPAD et SMR doivent impérativement ouvrir leurs portes au 01/01/2026, pour permettre la reconstruction de l'hôpital et son inauguration au 01/01/2030.

L'ARS et le Conseil Départemental ont préféré un opérateur non-lucratif qui maintienne des prix accessibles aux personnes les plus modestes, dans le cadre d'une habilitation à l'aide sociale à 100%. Cette volonté est aussi celle du Maire de MONTFERMEIL qui souhaite que ses administrés les plus modestes puissent continuer d'accéder à cet établissement.

Un appel à manifestation d'intérêt (AMI) a été publié et l'association à but non lucratif « Groupe SOS Seniors » a répondu conjointement avec Eneal, bailleur social national et foncière médico-sociale du Groupe Action Logement comme porteur immobilier.

Ils ont été déclarés lauréat le 04/05/2022.

ENEAL porte l'opération immobilière, achète le foncier à la Ville de MONTFERMEIL (Maire, Président du Conseil de Surveillance de l'Hôpital), SOS SENIORS sera gestionnaire du site.

L'objet de l'opération est la construction d'un Pôle Gériatrique de 178 lits composé de 116 lits d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et de 62 lits pour les Soins Médicaux de Réadaptation (SMR).

Le futur bâtiment propose des façades urbaines alignées sur la rue ND des Angés à l'ouest avec l'entrée de l'EHPAD, et avenue Daniel Perdrigé à l'est avec l'entrée du SMR. Il présente un retrait côté rue du Général De Gaulle au nord. Côté rue ND des Angés, le bâtiment s'élève à R+5, et est plus bas côté Av. D Perdrigé, à R+3. Côté sud, le bâtiment s'ouvre sur un jardin arboré. Un parking de 63 places est situé en sous-sol, à ce s'ajoute 7 places en dépose minute et 5 places en cour logistique (Total:75 places). Au sous-sol, se trouvent également les locaux techniques et la cuisine. Le RDC comprend le plateau technique de rééducation, le restaurant, les salles d'activités communes et les bureaux. Les étages accueillent les unités d'hébergement de l'EHPAD et SMR.

4.5. Surface du bâti

SDP projetée :

Cession de plusieurs parcelles cadastrées à ENEAL pour la reconstruction de l'EHPAD des Ormes 10 parcelles privées communales + 2 138 m² de domaine public déclassé, pour un total d'environ 5 591 m² de terrain et un projet de construction de 10 942 m² SDP. Un avis avait déjà été formulé en juillet 2022 mais le tènement foncier et la superficie développés ont été réduits suite au dépôt du projet final.

Le prix de vente est conclu suivant les prix de journée de l'EHPAD subventionnés par le CD93.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de MONTFERMEIL, hors les parcelles en jaune sur le tableau qui sont, soit en cours d'acquisition, soit en période de négociations menées par la Commune.

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

6 - URBANISME

Document d'urbanisme : PLU dont la dernière procédure a été approuvé le 26/07/2023

Zone de plan : UB. Zone mixte d'habitat et de constructions à usage d'activités.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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

LE PROJET :

Le bien	Adresse	m ² SDP	Détail
Assise pour la reconstruction du site des Ormes à MONTFERMEIL	Rue Daniel Perdrigé, av des Acacias	10942	Reconstruction d'un EHPAD et d'un SMR, originellement construit sur une assise qui servira pour l'agrandissement de l'hôpital de MONTFERMEIL.

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

8.1.1.1- Étude de cessions d'EHPAD (source BNDP):

COMMUNE	ADRESSE	Date mutation	Parcelles	Ref. enregistrement	SDP	Prix total	Prix/m ²	Observations
LE RAINCY	2 av de Livry	31/05/18	AH 514 Los volume 4 et 8	2017P2330	5007	3 127 400 €	625 €	Résidences seniors avec 19 places de parkings
ROSNY-SOUS-BOIS	214 Bd Alsace Lorraine	25/02/19	F 187-188-205-228	2019P1213-1214-1745	5736	2 540 000 €	443 €	Résidences seniors de 98 logts avec financements aidés
MONTREUIL	63ter rue Beaumarchais	31/05/21	BK 368	2021P04805	2489	2 300 000 €	924 €	EHPAD de 40 chambres
DRANCY	17 rue Philippe Lalouette	24/05/23	J 19 – J 21	2023P01-27242	5941	1 413 958 €	238 €	Ensemble immobilier de 17395m ² dont 5941m ² résidence seniors

8.1.1.2 Étude de cessions de droits à construire de logts sociaux à MONTFERMEIL (source BNDP):

Commune	Adresse	date	parcelle	superficie	ref enregistrement	SDP	Prix total	Prix/m ²	Observations
MONTFERMEIL	Rue Henri Barbusse, rue de la Grange	29/06/20	C 240-241-242-243-244-245-246	2150	2020PP03208	2544	778 500 €	306 €	36 logts avec pk en sous-sol d'une SDP de 2247 m ² , et deux commerces pour une SDP de 297 m ²
MONTFERMEIL	15 Bis rue du jeu d'Arc	30/06/20	C919-920	1031	2020P02790	1475	452 000 €	306 €	21 logts LLS
MONTFERMEIL	99 av des myosotis	30/06/20	P865	1000	2020P02788	770	325 000 €	422 €	13 logts LLS
MONTFERMEIL	Lilas, Acacias, Jean Jaures	03/12/20	A 211 et suivants	4157	2020P06178	6203	1 645 000 €	265 €	99 logts + 99 pk dont 61 libres, 28 LLS et 10 LLI
MONTFERMEIL	Rue du Lavoir	05/03/21	H 484-675	506	2021P01542	6109,22	470 000 €	435 €	99 logts dont 25 sociaux
		05/03/21	H 677-588	626	2021P01543		465 000 €		
		05/03/21	H 589	391	2021P01544		475 000 €		
		05/03/21	H 395	459	2021P01545		400 000 €		
		05/03/21	H 652	465	2021P01546		330 000 €		

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

- **Ehpad et résidences séniors**

Très peu de terme EHPAD sur le département. Le terme n°2 est un terme à privilégier car dans le social et dans un secteur proche. Le terme situé à Montreuil concerne un EHPAD privé et se trouve sur un marché totalement différent de celui de Montfermeil, d'où une valeur très élevée (proximité Paris).

La valeur plancher (terme situé à Drancy) correspond à un grand projet immobilier, dans lequel on retrouve une résidence séniors.

- **Logements sociaux**

La moyenne des cessions de logements sociaux sur Montfermeil est de 347€/m² SDP arrondi.

La valeur plancher est de 265€ /m² SDP pour un projet de logements sociaux mixtes en 2020.

La valeur plafond est de 435 € / m²SDP (terme le plus récent)

On peut constater que pour un projet d'une superficie comparable, le prix de SDP à pratiquement doublé en 2021.

Il sera aussi noté que les EHPAD sont des biens constitués de petites unités (chambres), avec salles d'eau rattachées, adaptés aux normes PMR soit des valeurs hautes de coûts de construction. Les caractéristiques de ces derniers pouvant être comparées à des logements étudiants.

Ci-dessous deux cessions datant de 2021 de droits à construire de logements étudiants dans le département de la Seine-Saint-Denis :

Commune	Adresse	Date mutation	Ref. Cadastres	Ref. enregistrement	SDP	Prix total	Prix/m ²	Type
DUGNY	12 rue Normandie Niemen	22/10/21	G 126	2021P22019	2937	1 045 014 €	356 €	Programme de 9432m ² SDP dont 2.937 m ² de logements étudiants
NOISY-LÉ-SEC	170-178 rue de Paris	09/04/21	C 23-24-25-26-35-36-37-38-39-40-189-191-193	2021P003196	6573,88	3 023 985 €	460 €	Programme de 11238,33m ² SDP dont 6573,88m ² résidence étudiante
						Moyenne	408 €	

Le projet de reconstruction préalable de l'actuel EHPAD avant 2026 est une nécessaire étape pour un agrandissement de l'Hôpital à l'horizon 2030. L'ARS soutiendra le projet par des financements, ainsi que l'ETAT comme indiqué lors de la visite du premier Ministre Jean CASTEX et du Ministre de la santé et des solidarités, Olivier VERAN, le 1er mars 2022.

Sur le Département, il n'existe que très peu de termes de SDP d'EHPAD et un seul terme dans le social. Ce terme se trouve à ROSNY-SOUS-BOIS sur le même EPT que MONTFERMEIL. Le foncier sur ROSNY-SOUS-BOIS est plus cher qu'à MONTFERMEIL qui est une ville en pleine restructuration. Les prix y sont en permanente évolution haussière. Cette hausse est aussi constatée dans la construction des logements sociaux.

En écartant le terme SDP EHPAD/résidences seniors, relativement élevé situé à Montreuil, la moyenne des termes de comparaison sera retenue soit **435 €/m²**.

Cette valeur peut être rapprochée du terme SDP EHPAD situé à ROSNY-SOUS-BOIS, mais aussi de la cession la plus récente de logements sociaux à MONTFERMEIL.

Soit 435 €/m² x 10 942 m² SDP = 4 759 770 € arrondis à 4 760 000 €

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 **4 760 000 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **4 284 000 €**.

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,



L'administrateur de l'État
Adjoint à la responsable du pôle
Opérations de l'État et Ressources
Baptiste WELLER

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100