



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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

Le 28/02/2024

Pôle d'évaluation domaniale de Bobigny  
7 rue Hector Berlioz- CS 50020  
93009 BOBIGNY CEDEX  
Courriel : [ddfip93.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto: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  
Courriel : [leila.cilirie@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:leila.cilirie@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 01.88.50.93.88  
Réf DS: 16348409  
Réf OSE : 2024-93047-12721

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

<i>Nature du bien :</i>	Emprise de la parcelle R-278
<i>Adresse du bien :</i>	169 Avenue Jean Jaurés 93370 Montfermeil
<i>Valeur :</i>	7 400 €, 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 :	16/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans visite
du dossier complet (à réception des photos demandées):	16/02/2024

## 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

Suite à un plan de bornage en vue de céder la parcelle à un promoteur, régularisation d'une emprise sur laquelle le propriétaire de la parcelle mitoyenne a construit un bâti. L'emprise est estimée à 21 m<sup>2</sup>.

## 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

Bien situé à proximité

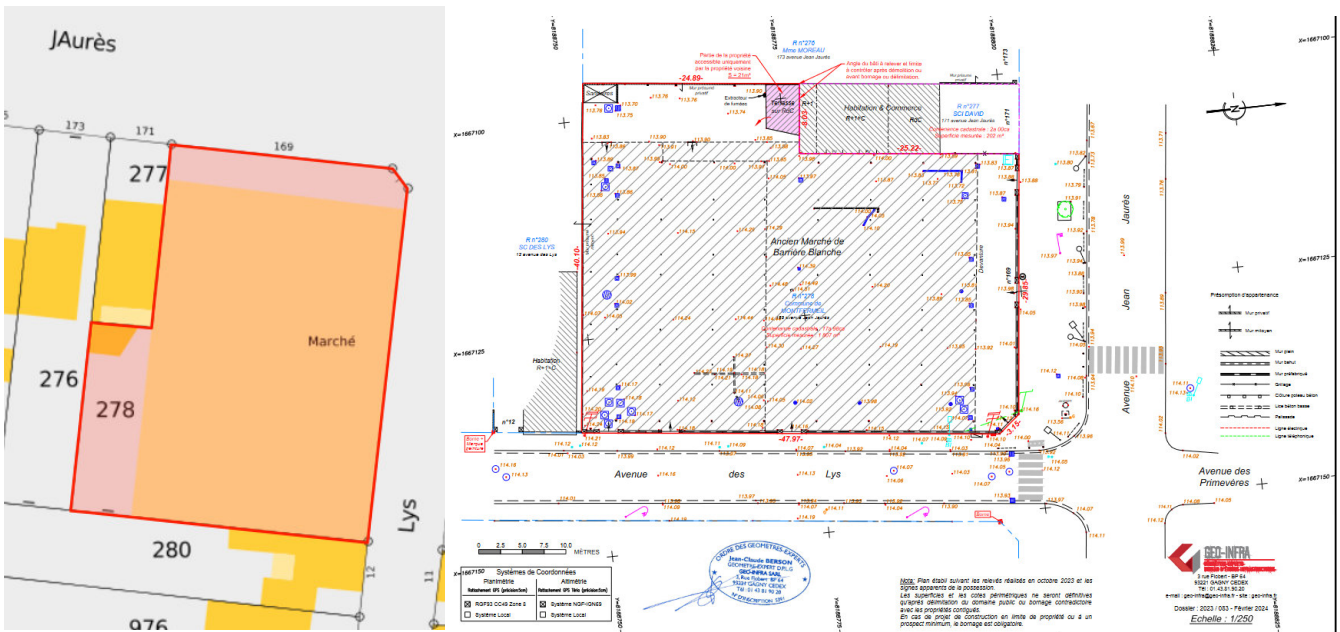
### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Emprise
MONTFERMEIL	R-278	169 Avenue Jean Jaurés	1798m <sup>2</sup>	21m <sup>2</sup>

#### 4.4. Descriptif

Étroite bande d'environ 16 m<sup>2</sup> afin de régulariser la forme foncière.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Montfermeil

5.2. Conditions d'occupation : Libre

## 6 - URBANISME

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

Zone de plan : Zone Uba

Zone urbaine regroupant l'habitat pavillonnaire très dégradé ainsi que d'anciennes emprises acquises en vue de la réalisation par l'État d'une voirie dont le projet est aujourd'hui abandonné.

## 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

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

##### 1) Cessions de TAB sur MONTFERMEIL

Date	Adresse	Réf cadastrales	Prix	SU	Prix/m <sup>2</sup>	Descriptif
14/05/20	24 av des rosiers	R 1020	150 000 €	397	378 €	Terrain nu
11/06/20	9 av des Perdrix	L 1108	145 000 €	375	387 €	Terrain sur lequel est édifée un garage
17/06/22	11b che de la cote du change	I 1023	210 000 €	500	420 €	Terrain à bâtir
28/04/21	53b rue des moulins	H 875	160 000 €	474	338 €	Terrain à bâtir en seconde position
24/04/22	14 av sauvage	E 1108	156 500 €	442	354 €	Terrain à bâtir
29/12/21	Les Villes Guisant	M 784	174 000 €	386	451 €	Terrain à bâtir non viabilisé
Moyenne :					387,82 €	

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

La moyenne des termes de terrain à bâtir sur la commune ressort à 387,82 €/m<sup>2</sup> arrondis à 390 €/m<sup>2</sup>.

Tous les termes sont de plus grandes superficies que le terrain à évaluer.

Toutefois, au regard du contexte dans lequel s'inscrit cette demande, dans le cadre de la régularisation d'un terrain déjà bâti par le potentiel preneur, le terrain ne pouvant être considéré comme un jardin, ni comme un terrain encombré, la moyenne des termes de TAB sera retenu soit 390 €/m<sup>2</sup>.

Un abattement de 10 % sera appliqué pour tenir compte de la petite superficie, soit une valeur unitaire arbitrée à 350 €/m<sup>2</sup>

$350 \text{ €/m}^2 \times 21 \text{ m}^2 = 7\,350 \text{ €}$  arrondis à 7 400 €

## 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 **7 400 €**.

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 **6 660 €**.

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