



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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](mailto:ddfip93.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 01.88.50.93.72/74

Le 17/06/2024

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

à

Monsieur le Maire de la Commune de  
Montfermeil

#### 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:17873458

Réf OSE : 2024-93047-36224

## 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

*Adresse du bien :*

21 Rue Paul Bert , 93 370 MONTFERMEIL

*Valeur :*

440 000 €, 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 :	14/05/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	30/05/2024
du dossier complet :	30/05/2024

## 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

Dans le cadre d'une éventuelle acquisition par la ville de Montfermeil, demande d'estimation de la valeur vénale d'une maison sise 21 rue Paul Bert 93370 Montfermeil.  
Initialement une DIA avait été reçue en mairie, cette dernière a été retirée.

## 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 km de PARIS par l'A3.

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

Secteur du centre-ville, 8mn à pied de la mairie

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
MONTFERMEIL	C-788	21 rue Paul Bert	1 005 m <sup>2</sup>



#### 4.4. Descriptif

Grande parcelle de forme rectangulaire, sur laquelle on retrouve une maison d'époque élevée sur sous-sol, construite en 1988 :

- A l'entrée de la maison, par un accès circulaire, sur la droite une cuisine d'époque, à l'arrière un salon/ séjour puis une pièce communicante à usage de bureau. Le bureau étant également accessible directement à gauche de l'entrée.
- Un escalier mène au 1<sup>er</sup> étage : pièces communicantes, de même configuration que l'étage principal, bureau avec placard de rangement, deux chambres, une salle d'eau avec sanitaire.
- Au deuxième étage pièces sous comble, espace de stockage/rangements.
- Au sous-sol : voûte carrelée, avec accès direct sur l'avant de la maison, pièces en enfilade : salon d'été, cave à vin, chaufferie, pièce de stockage.

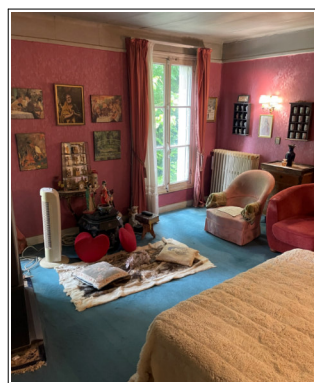
La maison présente une superficie de 152m<sup>2</sup>selon la DIA et présente un état d'entretien vieillot. Un rafraîchissement ainsi que des travaux de rénovation seront nécessaires.

Fenêtres simple vitrage à l'exception de la porte-fenêtre du salon qui présente un double vitrages.

À l'arrière de la maison, un grand jardin.

Un abri à usage de stationnement est situé à l'entrée.

## Reportage-photos :



## 4.5. Surface du bâti :

Selon attestation de mesurage : 191,23 m<sup>2</sup> cette superficie sera retenue

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. **Propriété de l'immeuble** : Monsieur LACHAMBRE

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

## 6 - URBANISME

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

Zone de plan : Zone UD

Cette zone couvre des parties du territoire communal constituées d'un tissu urbain mixte, à dominante d'habitat, mais où se trouvent juxtaposées de l'habitat individuel et des ensembles de petits immeubles collectifs, en général bas et à caractère continu sur rue.

Cette zone est essentiellement affectée à l'habitat, mais le renforcement des équipements, commerces, services et activités compatibles n'est pas à exclure.

## 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 maison d'une superficie comprise entre 100 et 250 m<sup>2</sup> sur un grand terrain d'assise

TERME	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Observations
1	47//LJ/611//	56 AV DES HIRONDELLES	11/03/2021	1974	1003	110	445 000	4045,45	maison : - sous-sol: garage, cave, chaufferie, buanderie, une pièce, - rdc : entrée, cuisine, séjour, salle de bains, wc, 3 chambres ; - à l'étage : palier, salle de bains, salle d'eau, wc, 2 chambres, Combles au-dessus. Jardin
2	47//H/893//	16 RUE DU LAVOIR	28/02/2023	1972	1372	243	1 100 000	4526,75	Non retenu Droits à construire
3	47//Q/760//	82 AV DES MESANGES	06/05/2023	1910	883	106	465 000	4386,79	Pavillon, rdc : en entrée, séjour, cuisine, salle de bains, wc, véranda ; -étage : 2 chambres, dressing, salle d'eau et wc ; grenier aménagé en deux chambres et wc 2 garages
4	47//G/397//	69 RUE DES MOULINS	30/12/2022	1967	919	123	378 000	3073,17	Une maison. RDC : 4 chambres, séjour, cuisine, lingerie, wc, salle de bains. Un grenier aménagé en 2 pièces. Une extension comprenant une pièce en rez-de-jardin et une chambre avec salle d'eau au-dessus, en rez-de-chaussée
5	47//Q/668//	10 VLA DES PINSONS	23/03/2023	1959	1128	103	278 000	2699,03	Dans un lotissement : pavillon jumelé ,rdc divisé en entrée avec placard, dégagement, séjour-salle à manger, 3 chambres, cuisine, salle de bain, WC indépendant et garage attenant. Abri de jardin. Jardin.
6	47//Q/954//	43 AV DES TULIPES	05/03/2021	1910	849	133	365 000	2744,36	Un pavillon d'habitation sous-sol total : garage pour 2 voitures, chambre, salle d'eau, chaufferie, cellier, Rdc : entrée, cuisine, séjour-salon, chambre, salle de bains, wc, 1 <sup>er</sup> étage : une pièce mansardée, une chambre, une salle d'eau, un WC, une mezzanine donnant sur le séjour. Installation de l'eau, de l'électricité, du gaz, chauffage central au gaz, branchement au tout à l'égout. Jardin dans lequel il existe une dépendance.

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
Synthèse		3 579,26	3 559,31	2 699,03	4 526,75

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

Il ressort de l'étude 6 termes de comparaison. Les prix constatés varient de 2 699,03 €/m<sup>2</sup> à 4 526,75 €/m<sup>2</sup>. La moyenne des termes est à 3 579 €/m<sup>2</sup>.

Tous les termes se situent sur la ville de Montfermeil.

Le terme 2 est écarté, car il s'agit d'une cession de droits à construire, ramenant la moyenne à 3 389,76 €/m<sup>2</sup>

Le terme 5 fait état d'une maison jumelée dans un lotissement, ce qui n'est pas le cas du bien en objet, il sera également écarté. La moyenne est ainsi ramenée à 3 562,44 €/m<sup>2</sup>,

Les cessions n°4 et 6 présentent des maisons avec des superficies et terrain d'assise comparables au bien en objet. La moyenne de ces deux cessions sera retenue en valeur unitaire soit : 2 908,76 € arrondis à 2 900 €/m<sup>2</sup>

Toutefois au regard de l'état d'entretien du bien, des travaux de rénovation sont à prévoir, un abattement de 20 % sera donc appliqué soit 2 900 € x 0,80 = 2 300 €/m<sup>2</sup> arrondis

*Prix moyens constatés pour une rénovation de maison. Source : [www.travaux.com](http://www.travaux.com)*

Catégorie	Prix minimum au m <sup>2</sup>	Prix moyen au m <sup>2</sup>	Prix maximum au m <sup>2</sup>
Prix rénovation rafraîchissement	250 €	475 €	700 €
Prix rénovation maison intermédiaire	700 €	900 €	1 100 €

- Soit : 2 300 €/m<sup>2</sup> x 191,23 m<sup>2</sup> = 439 829 € arrondis à 440 000 €

## 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 **440 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 484 000 €.

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,



Leïla CILIRIE

Inspectrice des finances publiques