



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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

Le 23/05/2024

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

à

Monsieur le Maire de la Commune de
Montfermeil

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Leïla CILIRIE
Courriel : leila.cilirie@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01.88.50.93.88
Réf DS: 17772899
Réf OSE : 2024-93047-34692

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 de ville
Adresse du bien : 6 Rue des Perriers 93 370 Montfermeil
Valeur : 114 000 €, 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 :	06/05/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	sans
du dossier complet :	06/05/2024

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, demande d'estimation de la valeur vénale d'un pavillon sis 6 Rue des Perriers Montfermeil.

Prix négocié : 130 000 €

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.

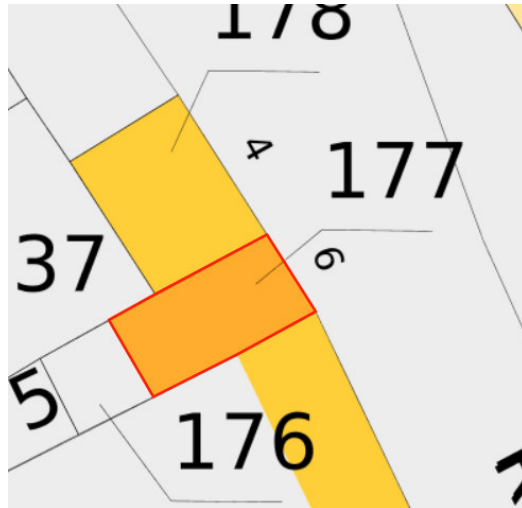
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La maison est située en centre-ville, commerces à proximité immédiate.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
MONTFERMEIL	C-177	6 Rue des Perriers	18m ²



4.4. Descriptif

Petite maison de ville édiée en 1890 : une cuisine, une chambre, salle de bain. Sans terrain extérieur sous arrêté de péril non levé notamment sur la partie électrique.



4.5. Surface du bâti

24 m² + 1 cave + 1 grenier selon informations cadastrales

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : M. et Mme STOLIC

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
Centre-ville

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 de superficie comparable à 300m du 6 Rue des Perriers 93370 Montfermeil

TERMES	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Surf piscines
1	8 RUE DE COURTAIS	25/06/2021	19/07/2021	39	238 000	6102,56	Un pavillon à usage d'habitation élevé sur terre plein, - d'un rez-de-chaussée divisé en entrée, séjour avec cheminée, cuisine équipée, deux chambres, salle de bains avec water-closets, atelier en léger. Jardin
2	114 AV JEAN JAURES	12/04/2022	20/04/2022	36	194 000	5388,89	Dans un ensemble immo : maison Au rez-de-chaussée : séjour/cuisine, salle d'eau, dégagement, une chambre, Dans les combles : dégagement, une chambre, Garage et deux cabanons
3	79 AV DES MESANGES	30/08/2021	08/09/2021	40	145 000	3625	La totalité du bâtiment à usage d'habitation comprenant : - au rez-de-chaussée : une chambre avec douche et lavabo dans la chambre, une salle à manger avec coin cuisine ouvert et water-closets. - Et le droit à la jouissance exclusive d'une terrasse couverte + jardin
4	46 B RUE PAUL BERT	11/08/2021	20/08/2021	28	200 000	7142,86	Une maison d'habitation comprenant : . Au rez-de-chaussée : entrée, salle de bains, WC, couloir, une chambre ; . Au premier étage : dégagement, cuisine ; . Au deuxième étage : deux chambres en sous-pentes, WC. Petite cour sur l'arrière

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

Il ne ressort de l'étude que très peu de cessions de maisons de ville de petite superficie. La moyenne des termes de comparaison ressort à 5 564,83 €/m². Les valeurs sont très hétérogènes.

En effet les prix constatés varient de 3 625 €/m² à 7 142,86 €/m²

La maison objet de l'évaluation présente un bon état d'entretien intérieur et est située en centre-ville. Toutefois, elle est sous arrêté de péril non levé notamment sur la partie électrique, et ne dispose d'aucun extérieur, à la différence des termes de comparaison.

Il sera donc retenu en valeur unitaire la moyenne arrondie à 5 570 € à laquelle un abattement de 15 % sera appliqué soit : 5 570 €/m² x 0,85 = **4 735 €/m²**

4 735 €/m² x 24 = 113 640 € arrondis à 114 000 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 **114 000 €** arrondis.

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 125 400 €.

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