



**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

Téléphone : 01.88.50.93.72/74

Le 17/05/2024

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

Téléphone : 01.88.50.93.88

Réf DS:17176985

Réf OSE : 2024-93047-25600

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 :

17 bis rue de l'église , 93 370 MONTFERMEIL

Valeur :

364 000 €, 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 :	02/04/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	25/04/2024
du dossier complet :	25/04/2024

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 classée remarquable au PLU.

Prix négocié : 350 000 €

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 km de PARIS par l'A3.

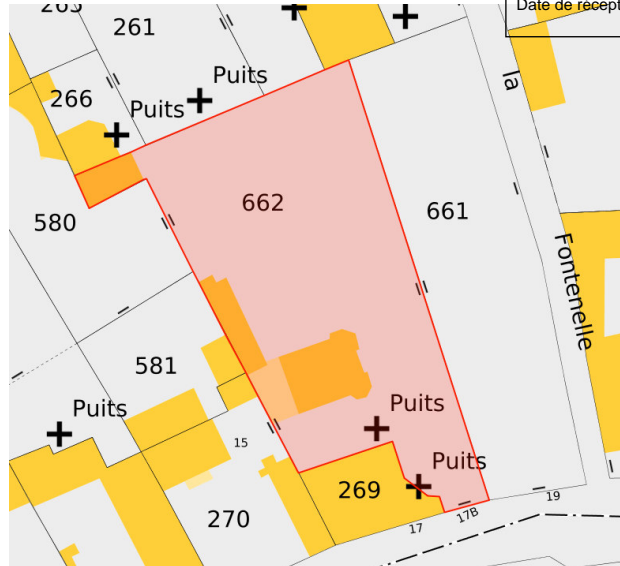
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Secteur du centre-ville ancien

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
MONTFERMEIL	C-662	17-17b rue de l'Eglise	1202 m ²



4.4. Descriptif

Maison bourgeoise construite en 1890, classée bâtiment remarquable au PLU de Montfermeil, située face au Château.

Sur un terrain arboré dont plusieurs arbres sont protégés :

- entrée sur salon d'époque avec cheminée, moulures au plafond, à la suite une petite pièce à usage de bureau, sur la droite une cuisine ouverte sur le jardin avec un accès à la cave sur sous-sol semi-total, arrière-cuisine avec sanitaires.
- Un escalier en bois mène à l'étage : parquet dans son jus, wc sur la gauche, trois chambres dont une biscornue (type bureau/musique) , et une disposant d'une salle de bain.

La maison présente une superficie d'environ 100m², et présente un état d'entretien dégradé, présence de moisissures, travaux à prévoir, inhabitable en l'état.

Pas de grenier ni de combles.

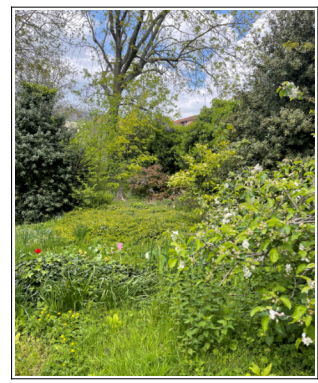
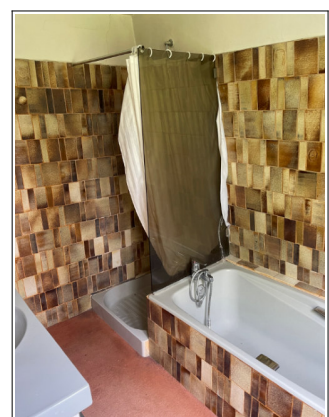
Chauffage au fioul.

Un garage.

Un grand jardin très arboré, sur lequel on trouve une dépendance en R+1, type buanderie/atelier en mauvais état avec salle d'eau.

Un abri de jardin en fond de parcelle jouxte le terrain de l'école voisine.

Reportage-photos :



4.5. Surface du bâti :

Selon informations cadastrales : 95m² + dépendance garage et cave.

Selon informations communiquées par l'agent immobilier : 101m² cette superficie sera retenue (dépendances incluses).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : CLARISSOU Eveline

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 : 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 90 et 150m² sur un grand terrain d'assise

TERME	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix/m² Surface utile	Prix total	Observations
1	47//C/841//	5 RUE DELAGARDE	16/09/2022	1860	1071	99	4090,91	405 000	Maison - RDC : divisé en cuisine, séjour, deux grandes pièces et véranda, - 1er étage divisé en 4 chambres, salle d'eau, wc - 2° étage 4 chambres. Jardin
2	47//F/244//	21 RUE DU DOCTEUR CALMETTE	16/02/2023	1979	899	96	4572,92	439 000	Maison : - sous-sol : garages, buanderie, atelier - rdc : entrée, cuisine, chambre, salle de bains, salon. - Au 1 ^{er} étage : 3 chambres, salle de bains. Jardin autour
3	47//L/611//	56 AV DES HIRONDELLES	11/03/2021	1974	1003	110	4045,45	445 000	Maison: - sous-sol : garage, cave, chaufferie, buanderie, 1 pièce, - rdc : entrée, cuisine, séjour, salle de bains, wc, 3 chambres, - l'étage : palier, salle de bains, salle d'eau, wc, 2 chambres, Combles au-dessus. Jardin
4	47//Q/760//	82 AV DES MESANGES	06/05/2023	1910	883	106	4386,79	465 000	Pavillon , rdc divisé en entrée, séjour, cuisine, salle de bains, wc, véranda ; d'un étage divisé en 2 chambres, dressing, salle d'eau et wc ; grenier aménagé en deux chambres et wc. 2 garages
5	47//I/358//	14 RUE DES MOULINS	01/04/2022	1962	1112	99	4540,51	449 510	Dans un lotissement : maison sur sous-sol : garage, buanderie, cave, chaufferie, dégagement, - au 1 ^{er} étage : séjour, salle à manger, 3 chambres, cuisine, salle de bains, wc, - au 2ème étage : 2 petites chambres lambrissées, salle de bains avec wc
6	47//I/887//	18B RUE DES MOULINS	21/07/2021	1974	807	98	3928,57	385 000	Une maison sur sous-sol divisé en garage , cave , chaufferie , Rdc : entrée, cuisine, salle de séjour, 2 chambres, bureau, salle de bain , wc. Combles Aménageables. terrain autour
7	47//Q/668//	10 VLA DES PINSONS	23/03/2023	1959	1128	103	2699,03	278 000	Un pavillon jumelé élevé sur terre-plein, rez-de-chaussée 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
8	47//Q/954//	43 AV DES TULIPES	05/03/2021	1910	849	133	2744,36	365 000	Un pavillon sur sous-sol : garage pour 2 voitures, chambre, salle d'eau, chaufferie, cellier, Rdc : entrée, cuisine, séjour-salon, chambre, salle de bains, wc 1 ^{er} étage : 1 pièce mansardée, 1 chambre, 1 salle d'eau, WC, 1 mezzanine donnant sur le séjour. Jardin dans lequel il existe une dépendance

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
Synthèse		3 876,07	4 068,18	2 699,03	4 572,92

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

Il ressort de l'étude 8 termes de comparaison. Les prix constatés varient de 2699,03 €/m² à 6036 €/m². La moyenne des termes est à 3 876,07 €/m².

Tous les termes se situent sur la ville de Montfermeil.

4 termes de comparaison présentent des terrains d'assises de grande superficie (+ 1000m²), leur moyenne s'élève à 3 843,97 €/m². Toutefois le terme 7 fait état d'une maison jumelée, ce qui n'est pas le cas du bien en objet, il sera donc écarté, ramenant la moyenne à 4 225 €/m² arrondis.

Au regard de la grande superficie du terrain d'assise, de la situation géographique et de l'architecture de cette bâtisse de caractère, cette moyenne peut être retenue en valeur unitaire soit 4225 €/m²

Toutefois des travaux de rénovation sont à prévoir afin de remettre le bien en état d'usage, un abattement de 15 % sera donc appliqué soit 4 225 € x 0,85 = 3 570 €/m² arrondis à 3 600 €/m²

Prix moyens constatés pour une rénovation de maison. Source : www.travaux.com

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

- Soit : 3 600 €/m² x 101 m² = 363 600 € arrondis à 364 000 €

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 **364 000 €**.

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 400 400 €.

Le prix négocié à 350 000€ n'appelle pas d'observation car est conforme au prix du marché.

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