



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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

Le 02/05/2024

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Leïla CILIRIE
Courriel : leila.cilirie@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 01.88.50.93.88
Réf DS: 17192304
Réf OSE : 2024-93047-25821

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>	Pavillon
<i>Adresse du bien :</i>	82 Avenue des Sciences, 93370 MONTFERMEIL
<i>Valeur :</i>	346 000 €, 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 :	03/04/2024
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, demande d'estimation de la valeur vénale d'un pavillon sis 82 Avenue des Sciences Montfermeil.

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

Le pavillon est situé dans un quartier pavillonnaire, à proximité du marché des Coudreaux. Les quelques commerces et services sont situés à quelques minutes en voiture.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
MONTFERMEIL	F-547	82 Avenue des Sciences	486 m ²



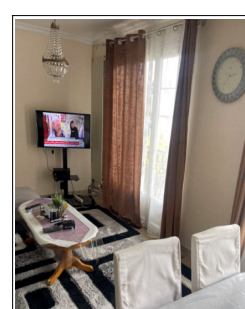
4.4. Descriptif

Pavillon édifié en 1972, sur sous-sol :

- Au rez-de-chaussée, par une porte récente sécurisée : hall d'entrée, donnant accès à une cuisine d'été, un espace buanderie, et un garage aménagé en espace de vie salon/séjour et des sanitaires.
- Un escalier mène à l'étage : on y retrouve une cuisine d'époque à droite, 3 chambres, un grand salon lumineux, une salle de bain, WC.

Les combles sont accessibles par un escalier escamotable, plancher complet aménageable/ espace sain.

Jardin à l'avant et à l'arrière de la maison. Abri de jardin
La maison est d'époque, et en bon état d'entretien.



4.5. Surface du bâti

110 m² selon données cadastrales

117,24 m² selon relevé de surface de l'agence immobilière (informations transmises par le propriétaire). Cette superficie sera retenue dans la présente évaluation et semble conforme à la visite sur place.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. **Propriété de l'immeuble** : HAMMOUDI FATMA et KACHOUR AMAR

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 UGd
Tissu pavillonnaire traditionnel

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 pavillons à 300m du 82 Avenue des Sciences d'une superficie comprise entre et m²

TERME	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
1	47//F/75//	21 AV ARAGO	30/09/2022	1975	500	110	349 000	3172,73	Un pavillon : - ss-sol : garage double, pièce. -rdc : entrée, salon-salle à manger, cuisine, 2 chambres, sdb,wc. - Combles aménagés en 2 chambres, salle d'eau, WC, dressing. Jardin
2	47//F/82//	44 AV ARAGO	29/06/2021	1932	513	126	350 340	2780,48	EPFIF-SIFAE Au sous-sol : garage, buanderie et une pièce. -Au rez-de-chaussée : cuisine, couloir, WC, salle d'eau, séjour, véranda, escalier vers sous-sol, escalier vers 1er étage. -Au premier étage : Palier, quatre chambres, salle d'eau, une pièce -Combles - Deux colombiers
3	47//F/82//	44 AV ARAGO	16/03/2023	1932	513	126	365 400	2900	vente bien précédent : SIFAE à la Commune de Montfermeil
4	47//E/915//	38 AV SAUVAGE	20/12/2022	1997	501	128	498 000	3890,63	Pavillon Sous-sol :garage, chauffage. - rdc : entrée, séjour, cuisine équipée, salle de bains, wc, 1 chambre, dégagement, véranda. - combles aménagés en : dégagement, 3 chambres,sdb, wc.Jardin. Piscine
5	47//E/891//	67 AV DES SCIENCES	16/06/2022	1987	364	115	399 900	3477,39	Une maison : Rdc : séjour double avec cheminée et cuisine américaine équipée et aménagée, 2 chambres, wc, salle d'eau. Combles aménagés en 2 chambres, salle de bain avec WC. Jardin avec abri de jardin
6	47//F/712//	8 AV VAUCANSON	29/08/2022	1987	450	112	375 000	3348,21	pavillon : - sur sous-sol total garage, atelier et cave, - rdc : séjour double, cuisine, toilettes, chambre, - étage divisé en 3 chambres, salle de bains, toilettes, - combles non aménageable au-dessus

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

Il ressort de l'étude 6 termes de comparaison. La moyenne des cessions ressort à 3 261,57 €/m² et la médiane de 3 260,47 €/m²

Les prix constatés varient de 2 780,48 €/m² à 3 890,63 €/m²

Les termes n° 1 et n° 5 se situent à 100 m du bien en objet.

La valeur plafond (terme 4) à 3 890,63 €/m² peut être justifiée compte-tenu la présence des combles aménagés, et d'une piscine.

Le pavillon objet de l'évaluation présente un bon état d'entretien. Toutefois des travaux de rafraîchissement seront à prévoir. Aussi compte-tenu les caractéristiques des termes de comparaison, certains présentant des combles aménagés, ou des pièces supplémentaires, il est proposé de retenir la valeur basse des termes de comparaison, soit les trois premiers termes : 2 951,07 € arrondis à 2 950 €/m²

$2\,950\text{ €/m}^2 \times 117,24\text{ m}^2 = 345\,858\text{ €}$ arrondis à 346 000 €

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 **346 000 €** 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 380 600 €.

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