



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 27/04/2026  
Reçu en préfecture le 27/04/2026  
Publié le 27/04/2026  
ID : 093-219300472-20260415-ADEL2026\_04\_092-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques  
Direction départementale des Finances Publiques de la  
Seine-Saint-Denis  
Pôle d'évaluation domaniale  
7 Rue Hector Berlioz  
93000 BOBIGNY  
Mél. : ddfip93.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

19 décembre 2025

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

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Christophe LOPINTO  
Téléphone : 01 88 50 93 69  
Courriel : christophe.lopinto1@dgifp.finances.gouv.fr

Monsieur Le Maire de MONTFERMEIL

7/11 Place Jean Mermoz

Réf DS : 278 62 829

93370 MONTFERMEIL

Réf OSE : 2025-93047-86136

A L'attention d'Emilie BINARD

## 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 :* Pavillon d'habitation de caractère  
*Adresse du bien :* 6 Boulevard Hardy à MONTFERMEIL  
*Valeur vénale :* **465 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 5 %.  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Commune de Montfermeil – Service du développement Urbain - Votre demande DS n°278 62 829. Vos Réfs : 6 HARDY . Affaire suivie par : Émilie BINARD.

## 2 - DATES

de consultation :	24/11/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	10/12/2025
du dossier complet :	10/12/2025

## 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, le consultant souhaite un avis en valeur vénale du bien détaillé ci-dessous :

Pour information : Les propriétaires demandent la somme de : 500 000 €.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale.

Montfermeil est située à 15 km à l'est de Paris, sur le flanc sud du plateau portant la forêt de Bondy. La commune est un point culminant du département, limitrophe de la Seine et Marne. Elle développe des quartiers de grands ensembles, notamment au voisinage de Clichy sous bois et également des quartiers plus traditionnels et pavillonnaires. En décembre 2019 le T 4 est arrivé au centre-ville, une future station de la ligne 16, doit également être mise en service dans les prochaines années.

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

Ce bien est situé sur l'axe menant à Coubron en limite de la Forêt de Bondy à Clichy-sous-bois et derrière la copropriété du 32 Victor Hugo.

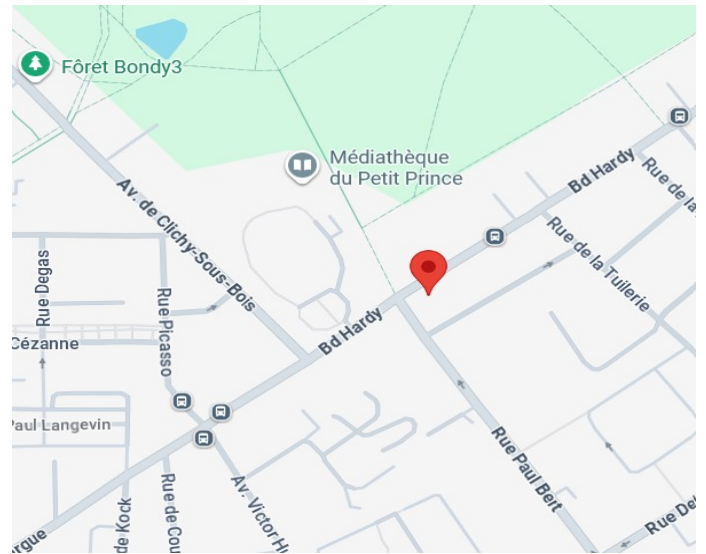
### 4.3. Références cadastrales :

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

Section	N° Plan	Lieu-dit	Contenance
C	350	6 Boulevard Hardy	11a 00ca

#### 4.4. Descriptif :

Une belle parcelle rectangulaire, développant une façade de 27 mètres sur une profondeur d'environ 42 mètres.



Un pavillon de caractère édifié en 1968 de plain-pied.

#### Rez-de-chaussée :

• Hall d'entrée :	12,28 m <sup>2</sup>
• Cuisine équipée vieillissante :	12,40 m <sup>2</sup>
• Séjour avec cheminée centrale	38,91 m <sup>2</sup>
• Chambre parentale avec salle de bains et douche	23,32 m <sup>2</sup>
• Bureau/chambre	18,80 m <sup>2</sup>
• WC indépendant	3,75 m <sup>2</sup>
• Sous-total 1	109,46 m <sup>2</sup>

#### 1<sup>er</sup> étage :

• Chambre 2	12,20 m <sup>2</sup>
• Chambre 3	10,80 m <sup>2</sup>
• Chambre 4	11,10 m <sup>2</sup>
• Lingerie	10,75 m <sup>2</sup>
• Salle de bains	5,00 m <sup>2</sup>
• WC	3,96 m <sup>2</sup>
• Chambre 5	14,20 m <sup>2</sup>
• Sous-total 2	68,01 m <sup>2</sup>
• Total pavillon	177,47 m <sup>2</sup>

Extérieur :



Rez-de-chaussée :





Étage :





Dépendance :





**Plus-value :** Pavillon de caractère sur un terrain de 1 100 m<sup>2</sup>  
Cheminée fonctionnelle.  
De beaux espaces à aménager  
Qualité de la construction.

**Moins-value :** Menuiserie extérieure simple vitrage.  
Isolation à réaliser  
Chauffage au fioul à modifier  
Gouttières dégradées  
Toiture à nettoyer.

#### 4.5. La surface bâtie :

La dépendance en fond de propriété est à usage de garage, chaufferie, atelier, cave et de studio pour l'ancien gardien

Compte tenu de la surface au sol de la dépendance (80 m<sup>2</sup>). Cette dernière est prise en compte avec toutefois l'application d'un coefficient 0,40.

L'évaluateur retient la surface habitable : **209 m<sup>2</sup>**

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble :** CTS SARRAZIN, suivant un acte du 15/09/2021 – Publié le 01/10/2021 VOL 2021 P n° 16543. Estimation en TP : 450 000 €.

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

## 6 - URBANISME

**Règles actuelles :** Le PLUi a été approuvé par le **Conseil de territoire le 17 décembre 2024**, il est devenu opposable au tiers le 15 janvier 2025.

Zonage : 4.2.1.A – UB - Zone Intermédiaire.



## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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 (*Sources internes à la DGFIP*)

Critères de recherche : 3 000 mètres autour du : 6 Boulevard Hardy

Période du : 06/2023 au 11/2025

Surface utile du Pavillon de : 160 à 220 m<sup>2</sup>

Parcelle de : 900 à 2 000 m<sup>2</sup>

Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nbre pièces	Prix (€)	Surface terrain	Surface utile	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
15//B/2778// 15//B/2776// 15//B/2777// 15//B/2774// 15//B/2775// 15//B/2772// 15//B/2773// 15//B/2771//	93	COUBRON	17 ALL DU SICHET	10/12/2024	1830	4	640 000	1426	180	3555,56
46//B/2891//	93	LIVRY-GARGAN	24 AV DU MAL LECLERC	19/09/2023	1840	7	650 000	1115	177	3672,32
47//P/905//	93	MONTFERMEIL	116 AV DES BEGONIAS	09/06/2023	1971	6	580 000	1000	213	2723,00
47//N/1031// 47//N/1008//	93	MONTFERMEIL	11 CHE DE LA COTE DU CHANGE	21/08/2024	1970	7	570 000	1530	217	2626,73
47//E/834//	93	MONTFERMEIL	43 AV PASCAL	15/11/2024	1985	6	465 350	915	161	2890,37
47//C/788//	93	MONTFERMEIL	21 RUE PAUL BERT	28/04/2025	1880	5	400 000	1005	180	2222,22

Prix exprimé au m<sup>2</sup>/SU

Minimum	Moyenne	Médiane	Maximum
2 222 €/m <sup>2</sup>	2 948 €/m <sup>2</sup>	2 807 €/m <sup>2</sup>	3 672 €/m <sup>2</sup>

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

Compte tenu des travaux de rénovation à mener (Chauffage, menuiserie extérieure, toiture), il est retenu le minimum des termes.

- 2 220 €/m<sup>2</sup> x 209 m<sup>2</sup> SH = **465 000 € arrondie.**

## 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 **465 000 € en valeur libre.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **5 %** portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **488 000 €.**

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 la 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 une 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 départemental des Finances publiques  
et par délégation,



Christophe LOPINTO  
Contrôleur principal des Finances publiques