



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Départementale
des Finances Publiques du Val-d'Oise**
Pôle des opérations de production
Division des missions domaniales
5 avenue Bernard Hirsch
CS 20104
95010 Cergy-Pontoise
Téléphone : 01-34-41-10-70
Mél.: ddfig95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le 27/03/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Val d'Oise par intérim

à

Monsieur le Maire de Montmorency

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marie-Annick Michoux
Téléphone : 01 34 41 10 70
Mél. : marie-annick.michoux@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 11714232
Réf OSE : 2023-95428-17738

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Maison à usage d'habitation

Adresse du bien :

7 avenue Rey de Foresta
95160 Montmorency

Valeur :

451 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Montmorency

Affaire suivie par : Madame Marine Renier, Chargée de gestion foncière

2 - DATES

de consultation :	06/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	08/03/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession du bien, le projet d'aménagement d'un parc de stationnement sur la parcelle n'ayant pu aboutir.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Chef lieu de canton du Val d'Oise, la commune de Montmorency est située à 13 kilomètres de Paris et 21 kilomètres de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle. Sa population est estimée à 21 975 habitants au 1er janvier 2022.

Elle est membre de la communauté d'agglomération de « Plaine Vallée » qui regroupe 18 communes.

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

Le bien est situé à proximité immédiate du Parc de l'hôtel de Ville, du lycée Jean-Jacques Rousseau et du Centre-ville.

Côté transports, 2 lignes desservent l'arrêt de bus « Rey de foresta » : la ligne 13 permettant de rejoindre la gare SNCF d'Enghien-les-Bains (ligne H) et la ligne 27 permettant de rejoindre la gare RER de Garges – Sarcelles et l'Hôpital Simone Veil à Eaubonne.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature cadastrale
Montmorency	AK n° 208	7 avenue Rey de Foresta	407 m ²	sols

4.4. Descriptif

Descriptif selon acte d'acquisition du 11 août 2015

Une maison à usage d'habitation élevée sur sous-sol partiel, comprenant :

Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour, bureau. Une pièce avec entrée indépendante, salle d'eau avec water-closets,

Au 1^{er} étage : palier avec terrasse, deux chambres, salle de bains, water-closets,

Au 2^{ème} étage : palier, deux chambres.

Garages et dépendances dans la cour.

La maison est équipée d'un système de chauffage central au gaz. Sa structure en pierre et brique couverte d'un toit en tuile. Les matériaux utilisés sont la peinture et le papier peint pour les murs, le parquet, le carrelage et la moquette pour les sols.

État d'entretien : La cuisine et les installations sanitaires ont été déposées. Le plafond de la salle de bains du premier étage est partiellement détruit.

À ce jour, le bien n'est plus aux normes minimales d'habitabilité et nécessite d'importants travaux de rénovation.

4.5. Surfaces du bâti

Superficies cadastrales : 150 m² avec garage de 40 m², cave de 73 m², grenier de 53 m² et terrasse de 11 m².

Superficie estimée des dépendances selon emprise au sol (extérieur des murs) :

- dépendance en fond de parcelle : RDC de 90 m² et étage de 80 m²

- dépendance sur le côté latéral : 60 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Montmorency

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé en valeur libre de toute location et/ou occupation

6 - URBANISME

Selon le Plan Local d'Urbanisme en vigueur : Zone urbaine UA du centre ancien de Montmorency, caractérisée par un tissu relativement dense, à dominante d'habitat, de commerces et des services. Secteur UAa qui correspond aux abords du centre ancien.

Périmètre d'attente de Projet d'Aménagement Global.

Zone D du Plan d'Exposition au Bruit.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

* Recherche de termes de comparaison de maisons de 130 à 170 m², construites avant 1950, dans un rayon de 500 m autour de l'adresse du 7 avenue Rey de Foresta à Montmorency :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
9504P02 2022P20067	AB196	8 RUE DE GRETRY MONTMORENCY	21/07/2022	1880	478	135	750 000 €	5 556 €
9504P02 2021P10126	AK 185	27 RUE DE GRETRY MONTMORENCY	10/06/2021	1840	682	157	650 000 €	4 140 €
9504P02 2021P02502	AK 73	5 RUE JULIEN PONSIN MONTMORENCY	22/03/2021	1860	572	158	831 450 €	5 262 €
9504P02 2021P18785	AK 207	5 AV REY DE FORESTA MONTMORENCY	07/09/2021	1890	737	164	730 000 €	4 451 €
9504P02 2021P16459	AK 34	6 AV REY DE FORESTA MONTMORENCY	12/08/2021	1908	425	140	770 000 €	5 500 €
9504P03 2021P01757	AK 155 et 165	17 RUE DE LA VERITE MONTMORENCY	16/02/2021	1890	378	136	580 000 €	4 265 €
							Minimum	4 140 €
							Moyenne	4 862 €
							Médiane	4 857 €
							Maximum	5 556 €

* Recherche de termes de comparaison de dépendances, granges, ateliers dans le département du Val d'Oise [en m² de surface développée hors d'oeuvre (SDHO), déterminée à partir de l'emprise au sol du bâtiment et du nombre de niveaux].

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Description	Surface terrain	SDHO	Prix total	Prix/m ² SDHO
9504P02 2017P1375	AB 232 et 233	1 rue de l'Ormet à Villeron	30/01/17	Une grange et un garage	431	184	70 000 €	380 €
9504P01 2019P09126	B 745	rue Bizet à Omerville	18/11/19	Grange et une charetterie avec toit en tuile, deux caves en- dessous	158	158	50 000 €	316 €
9504P02 2021P11582	A 500	6 route de Vernon à Hodent	11/06/21	Local industriel comprenant atelier et réserves au RDC et bureaux, sanitaire, showroom, cafétaria, salle de repos à l'étage	430	860	250 000 €	291 €
9504P02 2021P19935	BI 157	118 bis rue de Conflans à Herblay- sur-Seine	19/09/21	Un hangar agricole	296	296	140 000 €	473 €
							Minimum	291 €
							Moyenne	365 €
							Médiane	348 €
							Maximum	473 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune source externe à la DGFIP.

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

Maison : la valeur minimum de 4 140 € au mètre carré des ventes réalisées dans un rayon de 500 m est retenue tenant compte tenu de l'aspect du pavillon à estimer par rapport à l'architecture des termes de comparaison. En outre, compte-tenu :

- de l'état du bien qui n'est plus habitable en l'état, tous les éléments (lavabos, éviers, toilettes, douche, tuyauterie) des pièces humides à l'exception de la baignoire ayant été déposés,
- de la nécessité d'effectuer d'important travaux de réhabilitation ainsi qu'un ravalement de façade,

Il est effectué un abattement de 35 % soit $4\,140 \text{ €} \times 0,35 = 1\,449 \text{ €}$ soit une valeur retenue de $4\,140 \text{ €} \times 0,65 = 2\,691 \text{ €}$ arrondi à $2\,700 \text{ €/m}^2$

Dépendances : valeur forfaitaire de 200 € compte tenu de l'état de vétusté.

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.

En l'absence de projet communiqué qui aurait pour conséquence la création de logements supplémentaires et la revente en plusieurs lots, la valeur vénale du bien en l'état est arbitrée à :

- maison 150 m² x 2700 € = 405 000 €

- Dépendances : (90 m² + 80 m² + 60 m²) x 200 € = 230 m² x 200 € = 46 000 €

Valeur vénale totale : 405 000 € + 46 000 € = **451 000 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 405 900 €.

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 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.

Remarque : Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire dans l'hypothèse où un permis de construire autoriserait la réalisation de logements supplémentaires sur l'unité foncière. Un nouvel avis du domaine devrait alors être sollicité.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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 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 du Val d'Oise par intérim,
L'inspectrice des finances publiques,



Marie-Annick Michoux