

**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE***Liberté  
Égalité  
Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

**Direction départementale des Finances publiques de la Seine-  
Saint-Denis**

Le 03/03/2023

Pôle d'Évaluation Domaniale

7 Rue Hector Berlioz

93000 BOBIGNY

Téléphone : 01 88 50 93 74

Mél. : ddfip93.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Sylvie BLUGEON

Téléphone : 01 88 50 93 81

Courriel : sylvie.blugeon@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 11596388

Réf. OSE : 2023-93046-15155

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

A

Monsieur le Maire

HÔTEL DE VILLE

Pôle Aménagement Urbain et

Développement Local

3, place François Mitterrand

BP 56

93191 LIVRY-GARGAN

**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 :

Droits à construire

Adresse du bien :

47 rue de Vaujours 93190 LIVRY GARGAN

Valeur :

1 580 000 €/HT assortie d'une marge d'appréciation de 15 %  
*(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la  
valeur »)*

## 1 - CONSULTANT

Commune de Livry Gargan  
Affaire suivie par : Mme Perrine BAKUM

## 2 - DATES

De consultation :	23/02/2023
De visite de l'immeuble	Sans visite
Du dossier complet :	23/02/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

### 3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'estimation d'une parcelle.

Projet : édification d'un ensemble immobilier comprenant un programme résidentiel de 74 logements locatifs sociaux de 4 530 m<sup>2</sup>/SDP, et d'un pôle de santé de 1 020 m<sup>2</sup>/SDP ce projet porte sur la parcelle E 1819 (de 4 447 m<sup>2</sup>) appartenant à la commune et sur la parcelle E 1820 (de 924 m<sup>2</sup>) appartenant au département de la Seine-Saint-Denis.

Typologie des logements	Nombre
PLUS	30
PLAI	22
PLS	22
Total	74

Projet global		
Unité foncière	5 371 m <sup>2</sup>	Parcelles : E 1819 et E 1820
Superficies	4 530 m <sup>2</sup> /SDP	Logements sociaux
	1 020 m <sup>2</sup> /SDP	Pôle de santé

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Secteur de grands ensembles situé à l'est de la commune, à proximité d'une zone d'activité, de la déchetterie, du cimetière.

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

À proximité d'une ligne de bus.

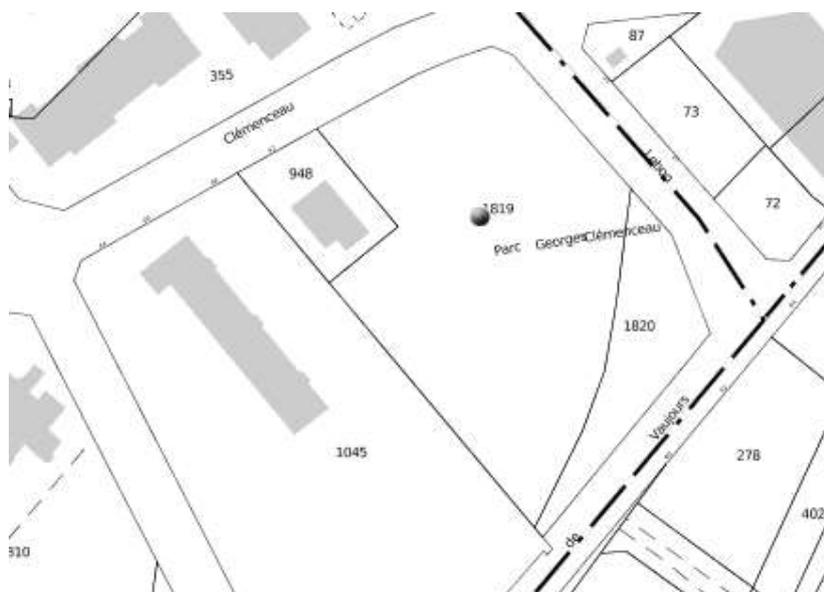
### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie
Livry Gargan	E 1819	47 rue de Vaujours	4 447 m <sup>2</sup>

### 4.4. Descriptif

Très grand terrain à bâtir de forme atypique situé à l'angle de la rue G Clemenceau / de la rue P Lebon et de la rue de Vaujours, actuellement à usage de parc public



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Livry Gargan

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

Ce terrain est classé en zone UB du PLU.

La zone UB, a vocation mixte est dédiée aux tissus assurant une transition entre les espaces de centralité et les quartiers pavillonnaires. Cette zone a vocation à accueillir des constructions permettant un épannelage doux avec les tissus environnants. Elle se situe principalement le long d'axes secondaires : le long du T4, le long de la RN370,, et de l'avenue Lucie Aubrac.

### 6.2.Date de référence et règles applicables

PLU approuvé le 17 décembre 2015

## 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 de logements locatifs sociaux

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison sur la commune de Livry Gargan.

N° de terme	Date	Adresse	Cadastre	SDP en m <sup>2</sup>	Prix total	Prix /m <sup>2</sup> SDP	Observations	Projet	Permis construire
1	06/04/18	1 allée des hêtres LIVRY-GARGAN	C 1248	2 311,00	875 000	379	SNC LNC DELTA PROMOTION	36 Logements sociaux	11/12/2017 17C81PC001
2	09/10/20	171 av a Briand LIVRY-GARGAN	A 3157	2 331,83	1 252 000	537	SEQENS	36 Logements sociaux	23/11/2020 09304619C0069,
3	06/01/21	151 153 av A Briand LIVRY- GARGAN	A 910	1 899,34	530 000	621	SAS Clos de la Convention	26 logements sociaux + 25 parkings	31/10/2019 09304619C0007
	A 911		650 000						
4	21/09/18	92 rue de Meaux VAUJOURS	A 603	2 086,90	1 000 000	479	IMMOBILIERE 3F	31 logements sociaux (2048,50 m <sup>2</sup> )+ commerces de 38,40 m <sup>2</sup>	14/12/2017 09307417C0012
5	07/11/18	8 – 14 allée Michard LIVRY- GARGAN	F 661 F 666 F 3818 F 2662	1 918	820 000	428	SCCV	10 logements sociaux + 28 LLI	25/10/17 09304617C0079.
6	10/10/19	9 – 13 Allée de la Justice LIVRY- GARGAN	C 409	3 467	570 000	518	SCCV	52 logements dont 18 logements sociaux 34 logements acc libre 51 parkings	24/04/2019 09304618C0048
	C 851		530 000						
	C 1337		450 000						
	C 1338		245 000						
	22/11/19		C 1691						

## 8.1.2. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison sur les communes voisines.

Commune	Adresse	Date mutation	Ref. Cadastre	Surface terrain	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Type	Observation
MONTFERMEIL	63-63 bis rue Henri Barbusse	10/01/19	C 959	2321	1 277 045 €	385 €	libre et loc	SA/SCCV
MONTFERMEIL	65 rue Henri Barbusse	06/03/19	C 925 et suiv	2042	1 157 597 €	358,5	51 logts dont 37 en acc <sup>°</sup> libre et 14 en LLS	VALOPHIS/NEXITY
MONTFERMEIL	28 av Victor Hugo	19/03/19	C 668	942	312 000 €	320 €	de 27 et 18 appts, 59 pk dont 10	Part/SCCV
	30 av Victor Hugo	19/03/19	C 677	975	550 000 €			Part/SCCV
MONTFERMEIL	Rue du Lavoisier	05/03/21	H 484-675		470 000 €	435 €	99 logts dont 25 sociaux	Part/SCCV
		05/03/21	H 677-588		465 000 €			Part/SCCV
		05/03/21	H 589		475 000 €			Part/SCCV
		05/03/21	H 395		400 000 €			Part/SCCV
		05/03/21	H 652		330 000 €			Part/SCCV
		05/03/21	H 877-879-881-883		520 000 €			VILLE-SCCV
MONTFERMEIL		03/12/21	A 211 - 314		1645000	265	99 logts dont 28 L sociaux et 10 LLI	commune à NEXITY

Commune	Adresse	Date mutation	Ref. Cadastre	Surface terrain	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Type	Observation
CLICHY	20 allée E. Cossoneau	11/12/19	AP 395	872	995 000 €	582 €	logements + 53 pk (26 logts representant 44 % en	Part/SCCV
	3 allée Corneille	11/12/19	AP 396	250	462 000 €			Part/SCCV
	6 bd du temple	11/12/19	AP 276	808	700 000 €			Part/SCCV

Date	adresse	Ref cadast	SDP m <sup>2</sup>	Montant HT	Prix m <sup>2</sup> /SDP	Observation
16/12/2021	Chemin Latéral route d'Aulnay ZAC les Rives de l'Ourcq BONDY	H 385 H 393 H 397 H 426 H429	2 516,83 Logements locatifs sociaux	616 623,35	245	Séquano Aménagement à Bouygues Immobilier

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

La moyenne des 6 termes sur la commune de Livry Gargan ci-dessus est de **494 €/m<sup>2</sup> SDP**.

Cette étude comporte 3 termes de logements sociaux et 3 termes mixtes (logements sociaux + LLI, accession ou commerces).

On constate une forte augmentation du marché depuis 2020 pour des logements sociaux : le terme n° 2 de 2020 se situe à 527 €/m<sup>2</sup> et le terme n° 3 de 2021 à 621 €/m<sup>2</sup>. Cependant ceux-ci concernent des projets plus petits de 36 et 26 appartements et sont beaucoup mieux situés.

La moyenne des 6 termes sur les autres communes à l'est du département (Montfermeil et Clichy-sous-Bois) en SDP de logements mixtes (accession + social), de 2019 à 2021, est d'environ **390 €/m<sup>2</sup>**.

Ces 2 moyennes représentent des valeurs plafond.

Un terme 100% social en SDP, situé à Bondy, ressort à **245 €/m<sup>2</sup>**.

Aucun autre terme récent (après 2016) de logements exclusivement sociaux n'a été trouvé dans les communes voisines.

Compte tenu de ce qui précède, de la superficie SDP du projet, de la situation du terrain (en face de la déchetterie), la valeur basse de **380 €/m<sup>2</sup> SDP** correspondant à la valeur du terme n° 1 sur la commune, sera retenue pour de projet de logements sociaux de grandes ampleur (74 logements)

Soit  $4\,530\text{ m}^2 \times 380\text{ €} = 1\,721\,400\text{ €}$

## 8.2. Études de marchés de locaux de pôle santé et d'activités médicales sur le département.

Date	adresse	Ref cadast	SDP m <sup>2</sup>	Montant HT	Prix m <sup>2</sup> /SDP	Observation	Projet
18/05/2021	82 rue du Dr Bauer ST OUEN	AG 107	2 000	800 000	400 €/m <sup>2</sup>	Cession commune à Sté Bauer Stadium	Pôle de santé

Un seul terme a été trouvé, sur une commune avec un marché du foncier totalement différent de celui de Livry. Des études de marchés de bureaux, locaux d'activités et de locaux commerciaux sur la commune de Livry et les communes voisine seront donc privilégiés.

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

N° de terme	Date	Adresse	Cadastre	SDP en m <sup>2</sup>	Prix total	Prix /m <sup>2</sup> SDP	Observations	Projet
1	11/04/22	54 rue D Casanova ROSNY SOUS BOIS	AQ 339 à AQ 444	149,50	29 900	200	SA HLM LOGIREP	crèche
2	26/11/19	La Butte de Villepinte ZAC Sud CDG TREMBLAY EN FRANCE	B 780 à B 795	21 807	3 801 320	174	SCI Tremblay Activités 2 campus	9 507 m <sup>2</sup> bureaux + 12 300 m <sup>2</sup> locaux d'activités et stockage

N° de terme	Date	Adresse	Cadastre	SDP en m <sup>2</sup>	Prix total	Prix /m <sup>2</sup> SDP	Observations	Projet
3	29/01/21	ZAC de la Pépinière Lot H – av A de Vigny VILLEPINTE	BL 516	1 150	172 500	150	SCI Résidences Eden Green	commerces
4	14/12/20	ZAC de la Pépinière Lot G2 – Bd R Ballanger VILLEPINTE	BP 212 BP 215	425	55 250	130	SNP	commerces en rdc
5	02/08/18	ZAC de la Pépinière Lot C – Bd R Ballanger VILLEPINTE	BP 163 BP 164	160	24 000	150	Bouygues	commerces et activités de services
6	30/07/18	368 av G Berger TREMBLAY EN FRANCE	AS 319 AS 325 AS 386 AS 388	4 228,80	1 248 260	295	commune à ICADE Promotion	62 locaux commerciaux en rdc (centre commercial)

### 8.2.2. Analyse et arbitrage du service

La moyenne des 6 termes d'activités, de commerces, et de bureaux ci-dessus est d'environ **180 €/m<sup>2</sup>**.

Le bien à estimer concernerait un pôle de santé : la valeur du terme de commerce n° 3 à **150 €/m<sup>2</sup>** d'une superficie similaire représente la valeur plancher. Le terme n° 2 estimé à **200 €/m<sup>2</sup>** pour une petite SDP de 149 m<sup>2</sup> sera retenue comme valeur plafond.

Compte tenu de ce qui précède, du marché local du foncier, et de la situation géographique du projet, de la nature du projet la valeur moyenne trouvée ci-dessus de **180 €/m<sup>2</sup>** sera retenue pour ce projet de pôle de santé dans un immeuble de logements sociaux.

Soit  $1\,020\text{ m}^2 \times 180\text{ €} = 183\,600\text{ €}$

### 8.3 Valeur Vénale pour la parcelle E 1819 appartenant à la commune.

	Superficie	Prix m <sup>2</sup> /SDP	Montant
Logements sociaux	4 530 m <sup>2</sup> /SDP	380	1 721 400
Pôle de santé	1 020 m <sup>2</sup> /SDP	180	183 600
Total			1 905 000

La superficie de la parcelle E 1819 de 4 447 m<sup>2</sup> représente 82,8 % de la superficie totale de l'emprise foncière du projet (avec la parcelle E 1820).

La valeur vénale de la parcelle E 1819 est donc estimée à  $1\,905\,000\text{ €} \times 82,8\% = 1\,577\,340\text{ €}$  arrondi à **1 580 000 €**.

## 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 **1 580 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 1 343 000 €.

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 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 départemental des Finances publiques  
et par délégation,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jegu', with a long horizontal flourish extending to the right.

Cynthia JEGU  
Responsable du Pôle d'Evaluation Domaniale de la  
Seine-Saint-Denis