

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@dgfip.finances.gouv.fr

Le 14/05/2024

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Leïla CILIRIE
Téléphone : 01 88 50 93 88
Courriel : leila.cilirie@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 17475195
Réf OSE : 2024-93049-30417

COMMUNE DE NEUILLY PLAISANCE
Service urbanisme
6 RUE DU GENERAL DE GAULLE
93360 NEUILLY-PLAISANCE

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)

Nature du bien : Local commercial (parcelle C 0146)
Adresse du bien : 42 Avenue du Maréchal Foch 93360 Neuilly-Plaisance
Valeur vénale : 462 000 €
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Neuilly-Plaisance

M.MULLIEZ Fabrice Responsable du service urbanisme mairie de Neuilly-Plaisance

2 - DATES

de consultation :	18/04/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	30/04/2024
du dossier complet	30/04/2024

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

Estimation de la valeur vénale d'un local commercial, en vue d'une acquisition par la ville de Neuilly-Plaisance.

Prix négocié : 460 000 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

La ville est édifiée sur la rive nord de la Marne, sur le flanc sud-est du plateau d'Avron, à 14 km à l'est de Paris.

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

Centre-ville de Neuilly-Plaisance

4.3. Références cadastrales :

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

Section cadastrale	Superficie
C-146	364



4.4 Descriptif :

Local commercial à usage de restaurant, acquis en 2015 par les propriétaires actuels. L'activité a cessé depuis 2019 :

Grande porte vitrée sur rue commerçante, qui dessert une grande salle de restauration avec bar-comptoir au fond de la pièce et des WC.

Un long couloir à l'arrière mène à une grande cuisine, une arrière-cuisine, une réserve, et deux WC.

Une très grande terrasse semi-carrelée avec jardin en fond de parcelle.

Un escalier à l'intérieur du local, donne l'accès à un petit logement composé de deux chambres, une salle de bain. Un second escalier en bois conduit aux combles aménagés en une chambre + espace bureau légèrement mansardé.

Un petit passage exigü par une fenêtre permet d'accéder à la toiture et à l'entrée des combles non aménagés se situant sur la partie arrière du bâti.

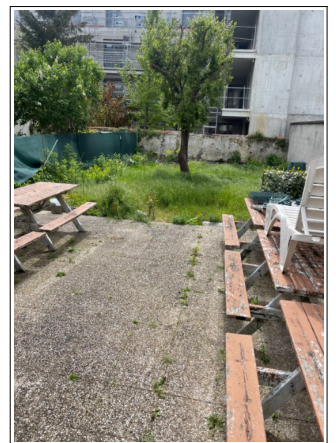
Cave saine.

Chauffage électrique, carrelage, lino.

Bon état d'entretien général

4.5. Surfaces du bâti

210 m² selon les informations communiquées par le consultant



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble présumé : TRAN Alexandre, CHIEU Nathalie

5.2. Conditions d'occupation

Situation d'occupation : Sans objet au cas présent.

6 - URBANISME

Règles actuelles : Document d'urbanisme : PLU Neuilly-Plaisance dont la dernière procédure a été approuvée le 28/09/2021 - Zone de plan : La zone UH

7 - MÉTHODE COMPARATIVE

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 et critères de recherche – Termes de comparaison

Cession de locaux commerciaux de superficie supérieure à 60m²

TERMES	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surf.carez	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Présence ascenseur
1	9304P04 2021P00504	49//B/172//5	33 AV GEORGES CLEMENCEAU	05/01/2021	166,56	300 000	1801,15	local à usage de boutique, d'un bureau d'une salle de douche, d'une buanderie, d'un wc et un débarras., local et remise, réserve et débarras
2	9304P04 2021P02811	49//B/227//22	15 AV DU MARECHAL FOCH	12/05/2021	68,3	185 000	2708,63	Atelier + parking
3	9304P01 2021P20684	49//B/227//27	15 AV DU MARECHAL FOCH	27/10/2021	120,9	350 000	2894,95	Local commercial avec : accueil, bureaux, cuisine, dégagement, sanitaires., et cave. Accès privatif intérieur
4	9304P01 2022P06577	49//B/1508//503	28 CHE DE MEAUX	08/02/2022	66,62	110 000	1651,15	local commercial dans le centre commercial

Moyenne : 2 263,97 €/m²

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

Valeur plancher de l'étude : 1 801,15 €

Valeur plafond de l'étude : 2 894,95 €

La moyenne des cessions de commerce est de 2 263,97€/m²

Les termes de comparaison font état de superficies plus petites que le bien en objet.

On peut noter des valeurs élevées dans l'avenue du Maréchal Foch (termes 2 et 3).

Au regard du bon état d'entretien et de la localisation du bien dans l'artère la plus commerçante, la moyenne peut être retenue en valeur unitaire. Toutefois, afin de tenir compte de la grande superficie, elle sera arrondie à 2 200 €/m²

Soit 2200€/m² × 210m² = 462 000 €

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 462 000 € .

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 508 200 €.

Le prix négocié à 460 000€ 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 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,



Leïla CILIRIE
Inspectrice des Finances Publiques