

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

Le 30/09/2025

Pôle d'Evaluation 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 : Leïla CILIRIE

Téléphone : 01 88 50 93 88

Courriel : leila.cilirie@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 26761948

Réf. OSE : 2025-93049-70605

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

A

COMMUNE DE NEUILLY-PLAISANCE
À l'attention de Monsieur Fabrice MULLIEZ

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 : Parcelle C 2202 incluse dans un projet global de 7 955 m² SDP logements (LLS,LLI,BRS)

Adresse du bien : 3 Rue du Bac 93 360 Neuilly-Plaisance

Valeur vénale: **515 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de NEUILLY-PLAISANCE

Affaire suivie par : Fabrice MULLIEZ fmulliez@mairie-neuillyplaisance.com

2 - DATES

| | |
|---------------------------|------------|
| De consultation : | 29/09/2025 |
| De visite de l'immeuble : | sans |
| Du dossier complet : | 29/09/2025 |

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

La ville souhaite céder la parcelle C-2202 incluse dans une opération d'ensemble portant sur plusieurs autres parcelles C-1958, C-2201 et C-3861.

La SDP totale s'élève à 7 955 m² de logements LLI, BRS et LLS.

La SDP projetée sur la parcelle communale est de 687 m² LLS.

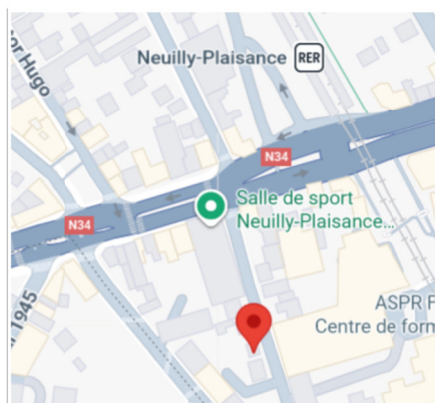
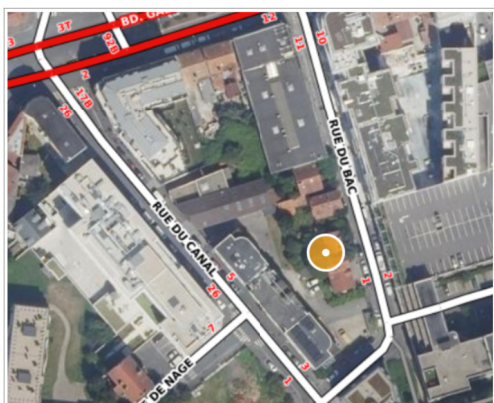
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Neuilly-Plaisance 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, limitrophe des communes de Neuilly-sur-Marne, Gagny.

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

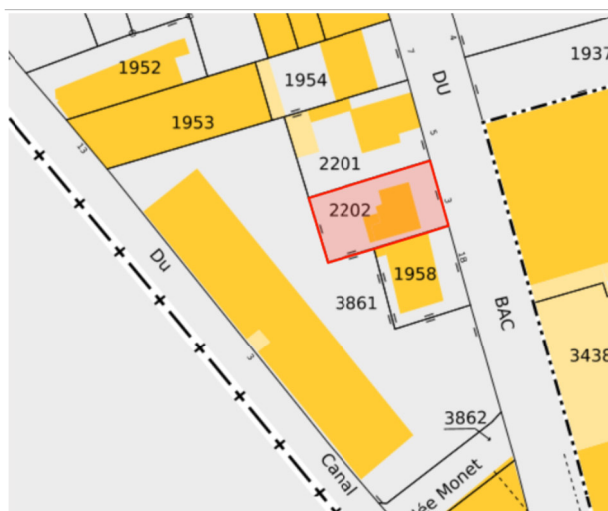
Parcelle située à 3mn à pied du RER A Neuilly-Plaisance



4.3. Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie |
|--------------------|----------|--|--------------------|
| NEUILLY -PLAISANCE | C 2202 | 3 RUE DU BAC 93 360 NEUILLY PLAISANCE | 221 m ² |



4.4. Descriptif

Parcelle de forme rectangulaire sur laquelle existe un bâti voué à démolition.

4.5. Surfaces du bâti

687 m² SDP (logements LLS)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Neuilly-Plaisance

5.2. Conditions d'occupation

Évalué libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Document d'urbanisme : PLUi Grand Paris Grand Est du 15/01/2025

Observations : Zone UP zone de projets

6.2. Date de référence

15/01/2025

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

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

8.1.1. Cessions de SDP logements mixtes (accession libre et social) dans la commune de Neuilly-Plaisance

| Commune | Adresse | Date mutation | Ref. Cadastrales | Ref. enregistrement | SDP | Prix | €/m ² | Type |
|-------------------|-----------------------------|---------------|------------------|---------------------|-----------|-------------|------------------|---|
| NEUILLY-PLAISANCE | 1 Bis-3T rue Victor Hugo | 26/02/21 | C 1596-1599 | 2021P01435 | 2422 | 2 625 000 € | 1 084 € | 2281 m ² composant 42 logts dont 14 LLS + 28 LLI+ 141 m ² de commerce avec nombreux espaces verts |
| NEUILLY-PLAISANCE | 16 Bd Gallieni | 04/11/21 | C 1942-2299 | 2021P23159 | 9101 | 1 532 916 € | 1 030 € | projet mixte de 149 logts et commerce de 9101 m ² |
| | 6 rue du Bac | 04/11/21 | C 1938 | 2021P21308 | | 1 135 000 € | | |
| | 4 rue du Bac | 04/11/21 | C 1937 | 2021P21332 | | 1 105 000 € | | |
| | 20 bd Gallieni | 04/11/21 | C 1936 | 2021P21342 | | 1 135 000 € | | |
| | 18 bd Gallieni | 04/11/21 | C 1939 | 2021P23065 | | 1 889 000 € | | |
| | 8 rue du Bac | 04/11/21 | C 1940 | 2021P23067 | | 650 000 € | | |
| | 14 bd Gallieni | 04/11/21 | C 2298 | 2021P23078 | | 1 130 000 € | | |
| | 10 rue du Bac | 04/11/21 | C 1941 | 2021P23112 | 800 000 € | | | |
| NEUILLY-PLAISANCE | 121 bis av du Maréchal Foch | 20/12/19 | B 2331-1660 | 2019P07124 | 2144 | 500 000 € | 896 € | Construction de deux immeubles de 44 logts en tout sur sous-sol de pk |
| | 117 av du Maréchal Foch | 20/05/22 | B 2229 | 2022P14905 | | 740 000 € | | |
| | 121 av du Maréchal Foch | 16/05/22 | B 1660 | 2022P14707 | | 680 000 € | | |
| ROSNY SOUS BOIS | 132-138 bd Gabriel Péri | 19/12/22 | P 33 et suiv | 2023P00499 | 3759,45 | 1 691 753 € | 450 € | Ensemble à édifier de logements sociaux |
| ROSNY-SOUS-BOIS | 27 rue des deux communes | 09/05/23 | AX 120 | 2023P12456 | 2371,19 | 1 400 000 € | 590 € | Ensemble à édifier de 38 logts LLS avec pk. |
| GAGNY | 5 rue Guillemeteau | 31/03/23 | BY 291 | 2023P09646 | 2163,35 | 650 000 € | 716 € | 28 logts + 10 LLS+3 Boxes + 35 pk en ss |
| | 7 rue Guillemeteau | 26/06/23 | BY 292 | 2023P16935 | | 900 000 € | | |
| GAGNY | 49/51 Rue Henri Barbusse | 06/06/23 | BY 213 & 215 | 2023 P 13733 | 3235 | 1 450 000 € | 448 € | 47 Logements dont 23 LLS |

Moyenne : 745€/m²

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

L'étude de marché fait ressortir trois termes sur la commune de Neuilly-Plaisance, présentant des valeurs homogènes et une moyenne de 1 000 €/m² arrondis. Il s'agit de programmes mixtes, avec un très faible pourcentage de logements sociaux.

Les termes situés dans les communes proches font état de programmes exclusivement sociaux, ou avec une quote-part plus importante attribuée aux logements sociaux.

Prenant en considération les prix de marché des programmes mixtes sur la commune de Neuilly-Plaisance, l'emplacement du projet à proximité immédiate de la gare de Neuilly-Plaisance, la moyenne des termes 1 à 3 pourrait être retenue.

Toutefois le consultant indique que la parcelle communale ne comportera que des logements sociaux (LLS).

Afin de prendre en compte la programmation prévue sur cette parcelle, la moyenne de l'étude sera retenue, soit une valeur arbitrée à 750 €/m² arrondie.

687 m² x 750 €/m² = 515 250 € arrondis à 515 000 €

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 **515 000 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession (arrondie) sans justification particulière à **463 500 €**.

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 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.

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,



Leïla CILIRIE

Inspectrice des Finances Publiques

Certifié exécutoire

Acte publié le 22 / 12 / 2025

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
093-249300498-20251210-DL9-2025-12-87-AB
Date de télétransmission : 19/12/2025
Date de réception préfecture : 19/12/2025