

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

Le 04/12/2025

Pôle d'Evaluation Domaniale

7 Rue Hector Berlioz

93000 BOBIGNY

Téléphone : 01 88 50 93 74

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Leïla CILIRIE

Téléphone : 01 88 50 93 88

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

Réf. DS : 27552800

Réf. OSE : 2025-93049-81290

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

A

COMMUNE DE NEUILLY-PLAISANCE

A l'attention de Monsieur Fabrice MULLIEZ

## AVIS RECTIFICATIF 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 : TAB échange de parcelles C-4227 et C-0191 (emprise)  
 Adresse du bien : 26 Rue Paul Vaillant-couturier 93 360 Neuilly-Plaisance  
 Valeur vénale: **346 000 €** 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 :	05/11/2025
De visite de l'immeuble :	sans
Du dossier complet :	05/11/2025

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession/ acquisition

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

### 3.3. Projet et prix envisagé

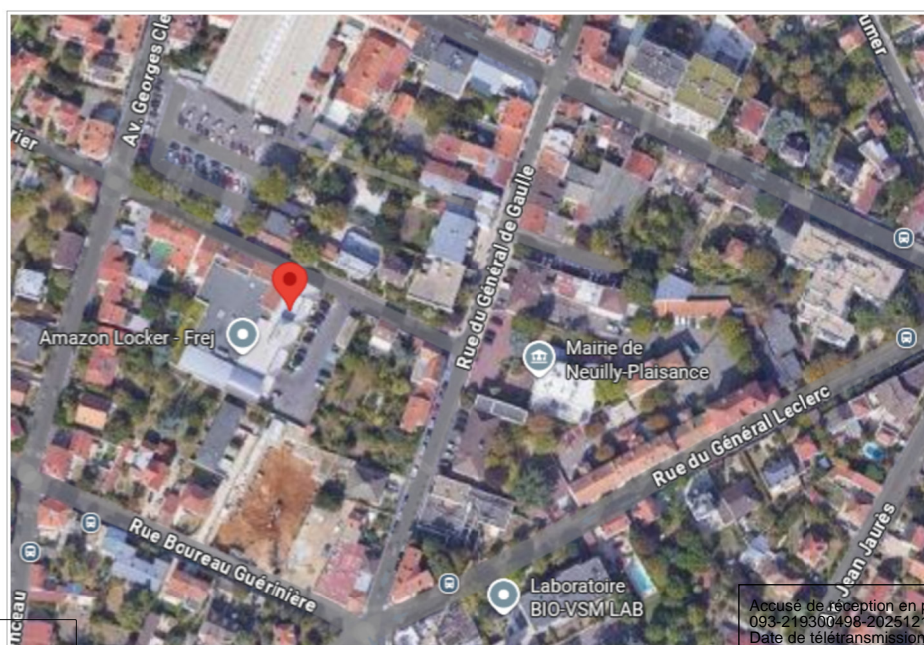
Dans le cadre du projet d'extension du magasin INTERMARCHE situé au 26 rue Paul Vaillant Couturier, la commune souhaite faire un échange de parcelles sans soulte, avec la SCI PLAISANCE 2.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de Neuilly – Plaisance est édifée 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



### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Superficie concernée
NEUILLY – PLAISANCE	C-4227	26 Rue Paul Vaillant-couturier 93360 Neuilly-Plaisance	494 m <sup>2</sup>	494 m <sup>2</sup>
NEUILLY – PLAISANCE	C-0191p	28 Rue Paul Vaillant-couturier 93360 Neuilly-Plaisance	809 m <sup>2</sup>	494 m <sup>2</sup>



### 4.4. Descriptif

Parcelles mitoyennes de forme quasi rectangulaire, avec accès sur la rue Paul Vaillant Couturier.

La parcelle communale cadastrée section C-4227 permettra l'extension de l'Intermarché, et une emprise de celle appartenant à la SCI PLAISANCE 2 (C-191) sera aménagée par la SAS JITASE en 13 places de stationnement et voirie d'accès.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Neuilly-Plaisance / SAS JITASE

### 5.2. Conditions d'occupation

Évalué libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

## 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 terrains à bâtir sur la commune de Neuilly-Plaisance sur la période de 01/2022 à 01/2025

TERMES	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Zonage
1	9304P01 2022P27002	49//A/3904//	71 B AV DANIEL PERDRIGE	13/07/2022	235	194 500	827,66	UC
2	9304P01 2022P27643	49//A/3900//	38 AV DES DEMOISELLES	20/09/2022	386	280 000	725,39	UC
3	9304P01 2022P28580	49//B/2590//	38 RUE DES DEUX COMMUNES	13/09/2022	217	192 500	887,1	UC
4	9304P01 2023P07158	49//B/2595//	6 RUE FELIX FAURE	16/03/2023	227	228 000	1004,41	UC
5	9304P01 2024P03091	49//C/4201//	28 RUE POULET LANGLET	25/01/2024	214	140 000	654,21	UC
6	9304P01 2024P20924	49//C/4197//	46 AV VICTOR HUGO	09/10/2024	210	115 000	547,62	UC
7	9304P01 2024P20906	49//C/4199//	50 AV VICTOR HUGO	09/10/2024	239	115 000	481,17	UC

**Moyenne : 732,51 €/m<sup>2</sup>**

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

L'étude de marché fait ressortir 7 termes de comparaison avec des valeurs qui oscillent entre 481,17 €/m<sup>2</sup> et 1 004,41 €/m<sup>2</sup>. Toutes les parcelles sont situées en zone UC.

Compte-tenu la situation géographique des parcelles et au regard de leur superficie, la valeur moyenne de l'étude peut être retenue en valeur unitaire, soit 700 €/m<sup>2</sup> arrondis.

Cette valeur correspond également au terme n°2, présentant la superficie la plus proche des parcelles à évaluer.

**Soit  $494 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2 = 346\,000 \text{ €}$  arrondis**

Parcelle	Superficie	Superficie concernée	Valeur unitaire retenue	Valeur vénale
C-4227	494 m <sup>2</sup>	494 m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>	346 000 €
C-0191	809 m <sup>2</sup>	494 m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>	346 000 €

## 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 **346 000 €**.

**L'échange sans soulte n'appelle aucune observation, les parcelles ayant la même valeur vénale.**

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 **311 000 €**.

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.

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-DLE-2025-12-88-AB

Date de télétransmission : 19/12/2025

Date de réception préfecture : 19/12/2025