



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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. : ddip93.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 : 25525262

Réf OSE : 2025-93049-55506

Le 31/07/2025

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

à

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

Nature du bien : Appartement (lot 10)

Adresse du bien : 1 Rue Raspail 93360 Neuilly-Plaisance

Valeur vénale : 70 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(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 :	25/07/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	sans
du dossier complet	25/07/2025

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

Estimation de la valeur vénale d'un appartement, en vue d'une cession par la ville de Neuilly-Plaisance.

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

Sur la RN34, à la sortie de la station NEUILLY-PLAISANCE du RER A.

4.3. Références cadastrales :

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

Section	N° Plan	Lot à évaluer
C	1798	10 : appartement

4.4 Descriptif :

Dans un ensemble immobilier en R+5, en copropriété construit en 1930 sur caves :

Lot n°10 : Au 3ème étage à face droite, un appartement comprenant :

- à droite, une salle d'eau carrelée avec vasque, WC et douche (à bac rectangulaire) ;
- à gauche, un séjour sur parquet avec une fenêtre PVC double vitrage. Cuisine semi-ouverte avec ballon, évier un bac, plaque deux feux et une fenêtre PVC double vitrage (carrelage/peinture).

La chaudière collective n'est plus en fonction et chaque appartement est désormais indépendant pour le chauffage. Bien que dépourvu de système de chauffage (radiateur électriques à installer), le bien est en bon état.

4.5. Surfaces du bâti

Superficie Carrez : 17,17 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble présumé : Commune de NEUILLY-PLAISANCE

Effet relatif : Acquisition du 03/07/1979 enregistrée sous la référence 1979P2438 n°11

5.2. Conditions d'occupation

Situation d'occupation : évalué libre d'occupation

6 - URBANISME

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

Zone de plan : UP (projets)

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 d'appartements construit entre 1900 et 1930, de superficie comprise entre 15 et 35m² dans la commune de Neuilly-Plaisance

Termes	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Prix total	Surface carrez	Prix/m ² (surf. carrez)	Observations
1	49//C/1696//80	2 RUE EDGAR QUINET	01/07/2024	104 000	15	7036,53	un appartement : entrée, une pièce, une salle d'eau avec wct, cuisine + 1cave
2	49//C/1795//41	19 BD GALLIENI	09/03/2023	179 000	30	6043,21	Appartement composé de : cuisine, salle à manger, une chambre + cave
3	49//C/1798//20	1 RUE RASPAIL	16/09/2022	165 000	34	4796,51	Appartement 2 pièces : entrée avec placard, un séjour avec placard, une cuisine ouverte, une chambre, une salle d'eau attenante, un WC indépendant + cave
4	49//C/1798//7	1 RUE RASPAIL	13/01/2023	50 000	17	2888,50	Appartement : Entrée, cuisine, séjour, salle d'eau avec wc
5	49//C/1595//26	1 AV VICTOR HUGO	08/11/2023	89 000	20	4476,8	Studio : Entrée, pièce de vie avec coin cuisine, salle d'eau avec wc et mezzanine

Moyenne : 5 048,31 €/m²

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

Valeur plancher de l'étude : 2 888,5 €

Valeur plafond de l'étude : 7 036,53 €

La moyenne des cessions est de 5 048,31 €/m² pour des appartements situés à proximité du bien objet de l'évaluation.

L'étude fait ressortir des prix très hétérogènes. Toutefois deux termes sont situés dans la même copropriété (TC 3 et 4).

Le bien étant en bon état, mais prenant en considération l'absence de chauffage, il est proposé de retenir la moyenne basse de l'étude (TC 3,4 et 5) arrondie à 4 000 €/m²

Soit 4 000 €/m² x 17,17 m² = 68 680 € arrondis à 70 000 €

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 70 000 € .

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 sans justification particulière à 63 000 €.

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 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

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. : ddip93.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 31/07/2025

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 : 25525516
Réf OSE : 2025-93049-55510

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

<i>Nature du bien :</i>	Appartement (lot 14)
<i>Adresse du bien :</i>	1 Rue Raspail 93360 Neuilly-Plaisance
<i>Valeur vénale :</i>	92 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (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 :	25/07/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	sans
du dossier complet	25/07/2025

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

Estimation de la valeur vénale d'un appartement, en vue d'une cession par la ville de Neuilly-Plaisance.

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

Sur la RN34, à la sortie de la station NEUILLY-PLAISANCE du RER A.

4.3. Références cadastrales :

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

Section	N° Plan	Lot à évaluer
C	1798	14 : appartement

4.4 Descriptif :

Dans un ensemble immobilier en R+5 construit en 1930 sur caves :

Lot n°14 : Au 4^e étage à droite, un appartement comprenant :

- Une remise/dressing ;
- Une chambre avec parquet PVC abîmé, une fenêtre bois simple vitrage

- Une cuisine carrelée (peinture aux murs) évier deux bacs et une fenêtre bois simple vitrage ;
- Une pièce avec lino au sol et une fenêtre bois simple vitrage ;
- Une salle de bains par une porte en accordéon plastique, avec un lavabo, un WC, une baignoire sabot, un ballon en hauteur et une mini fenêtre. Carrelage sur murs et sol.

La chaudière collective n'est plus en fonction et chaque appartement est désormais indépendant pour le chauffage. Le bien est donc dépourvu de système de chauffage.

4.5. Surfaces du bâti

Superficie Carrez : 34,24 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de NEUILLY-PLAISANCE

Effet relatif : Acquisition du 16/12/1991 enregistrée sous la référence 1992P471

5.2. Conditions d'occupation

Situation d'occupation : évalué libre d'occupation

6 - URBANISME

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

Zone de plan : UP (projets)

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 d'appartements construits entre 1900 et 1930, de superficie comprise entre 30 et 50m² dans la commune de Neuilly-Plaisance

Termes	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Prix total	Surface carrez	Prix/m ² (surf. carrez)	Observations
1	49/C/1696//91	4 RUE EDGAR QUINET	10/11/2023	156 200	38	4080,45	Appart : entrée, deux pièces, cuisine, cabinet de toilette, penderie et wc + cave.
2	49/C/4161//20	18 BD GALLIENI	11/09/2024	140 000	52	2678,4	un logement comprenant une entrée, une cuisine, une salle à manger, une chambre, une salle de bains avec water-closets
3	49/C/1798//20	1 RUE RASPAIL	16/09/2022	165 000	34	4796,51	Appart 2 pièces : entrée avec placard, un séjour avec placard, une cuisine ouverte, une chambre, une salle d'eau attenante, un WC indépendant
4	49/C/1595//12	1 AV VICTOR HUGO	12/05/2023	212 350	48	4401,9	une entrée, deux chambres, salle à manger, cuisine, salle d'eau avec wc + cave

Moyenne : 3 989,3 €/m²

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

Valeur plancher de l'étude : 2 678,4€

Valeur plafond de l'étude : 4796,51 €

La moyenne des cessions est de 3 989,3 €/m²

L'étude fait ressortir des prix très hétérogènes. Toutefois deux termes sont situés dans la même copropriété (TC 3 et 4). Le bien étant en mauvais état, et prenant en considération l'absence de chauffage, il est proposé de retenir la valeur basse de l'étude (TC 2) arrondie à 2 700 €/m²

Soit 2 700 €/m² x 34,24 m² = 92 448 € arrondis à 92 000 €

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 92 000 € .

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 sans justification particulière à 82 800 €.

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



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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. : ddip93.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 : 25525736

Réf OSE : 2025-93049-55516

Le 31/07/2025

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

à

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

Nature du bien : Appartement (lot 16)

Adresse du bien : 1 Rue Raspail 93360 Neuilly-Plaisance

Valeur vénale : 63 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(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 :	25/07/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	sans
du dossier complet	25/07/2025

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

Estimation de la valeur vénale d'un appartement, en vue d'une cession par la ville de Neuilly-Plaisance.

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

Sur la RN34, à la sortie de la station NEUILLY-PLAISANCE du RER A.

4.3. Références cadastrales :

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

Section	N° Plan	Lot à évaluer
C	1798	10 : appartement

4.4 Descriptif :

Dans un ensemble immobilier en R+5, en copropriété construit en 1930 sur caves :

Lot n°16 : Au 5^e étage à droite, un appartement comprenant :

- à droite, une salle d'eau avec lavabo, un WC, un bac à douche avec cabine, lino au sol et toile de verre peinte aux murs ;

- à gauche, une pièce avec lino au sol avec une fenêtre bois simple vitrage, une cuisine ouverte avec évier et quelques placards avec une fenêtre bois simple vitrage.

La chaudière collective n'est plus en fonction et chaque appartement est désormais indépendant pour le chauffage. Le bien est donc dépourvu de système de chauffage.

4.5. Surfaces du bâti

Superficie Carrez : 16,58 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble présumé : Commune de NEUILLY-PLAISANCE

Effet relatif : Acquisition du 15/01/1990 enregistrée sous la référence 1990P1078

5.2. Conditions d'occupation

Situation d'occupation : évalué libre d'occupation

6 - URBANISME

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

Zone de plan : UP (projets)

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 d'appartements construits entre 1900 et 1930, de superficie comprise entre 15 et 35m² dans la commune de Neuilly-Plaisance

Termes	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Prix total	Surface carrez	Prix/m² (surf. carrez)	Observations
1	49/C/1696//80	2 RUE EDGAR QUINET	01/07/2024	104 000	15	7036,53	un appartement : entrée, une pièce, une salle d'eau avec wct, cuisine + 1cave
2	49/C/1795//41	19 BD GALLIENI	09/03/2023	179 000	30	6043,21	Appartement composé de : cuisine, salle à manger, une chambre + cave
3	49/C/1798//20	1 RUE RASPAIL	16/09/2022	165 000	34	4796,51	Appartement 2 pièces : entrée avec placard, un séjour avec placard, une cuisine ouverte, une chambre, une salle d'eau attenante, un WC indépendant + cave
4	49/C/1798//7	1 RUE RASPAIL	13/01/2023	50 000	17	2888,50	Appartement : Entrée, cuisine, séjour, salle d'eau avec wc
5	49/C/1595//26	1 AV VICTOR HUGO	08/11/2023	89 000	20	4476,8	Studio : Entrée, pièce de vie avec coin cuisine, salle d'eau avec wc et mezzanine

Moyenne : 5 048,31 €/m²

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

Valeur plancher de l'étude : 2 888,5 €

Valeur plafond de l'étude : 7 036,53 €

La moyenne des cessions est de 5 048,31 €/m²

L'étude fait ressortir des prix très hétérogènes. Toutefois deux termes sont situés dans la même copropriété (TC 3 et 4). Prenant en considération l'absence de chauffage, il est proposé de retenir la moyenne des termes situés dans la même copropriété arrondie à 3 800 €/m²

Soit $3\,800 \text{ €/m}^2 \times 16,58 \text{ m}^2 = 63\,004 \text{ €}$ arrondis à 63 000 €

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 63 000 € .

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 sans justification particulière à 56 700 €.

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